

**ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ: ВНЕСЕНИЕ
СВЕДЕНИЙ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ**

Новицкая Виктория Викторовна

Стулова Дарья Вячеславовна

магистрант

Тверской государственной технической университет, г. Тверь

Аннотация. В статье проанализированы положения Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.08.2018 № 342-ФЗ в части внесения сведений о зонах с особыми условиями использования территории в Единый государственный реестр недвижимости. Рассмотрен механизм внесения сведений о таких зонах в кадастр недвижимости и реестр границ, а также перечень необходимых сведений. Выявлены положения, которые теперь применяются к зонам с особыми условиями территории, которые были установлены до принятия данного федерального закона.

Ключевые слова: зоны с особыми условиями использования территории, Единый государственный реестр недвижимости, внесение сведений, правообладатель, земельный участок.

С принятием Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.08.2018 № 342-ФЗ Земельный кодекс РФ был дополнен главой XIX, которая установила единое правовое регулирование зон с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ). Закон ввел такие важные положения как:

- правило о существовании вновь устанавливаемых ЗОУИТ только с момента внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН);
- внесение к 2022 сведений обо всех ранее установленных ЗОУИТ в ЕГРН;
- введение возможности выкупа земельного участка;
- детализация порядка возмещения убытков [1].

Но в то же время законодатель так и не сформулировал определение и признаки ЗОУИТ. В новой ст.105 ЗК РФ приведен перечень ЗОУИТ, состоящий из 28 позиций, а в ст. 104 ЗК РФ указываются лишь цели установления ЗОУИТ [2]. На основании положений этих статей можно выделить следующие признаки ЗОУИТ:

1. наличие пространственных границ;

2. существование ограничений прав на земельные участки (в части использования или размещения объектов капитального строительства (далее - ОКС), использования участков для определённых видов деятельности), попадающие в ЗОУИТ, которые устанавливаются не в пользу конкретного лица;

3. установление их в связи с существованием определённых объектов капитального строительства, территорий, природных объектов;

4. установление их в публично-значимых целях: либо необходимость охраны указанных объектов капитального строительства, территорий, природных объектов, либо, наоборот, необходимость обеспечения безопасной эксплуатации определённых объектов в целях защиты жизни, здоровья граждан.

На основании вышеперечисленных признаков можно сказать, что ЗОУИТ – это территории, в границах которых в публично-значимых целях устанавливаются ограничения использования земельных участков, направленные на охрану определённых ОКС, территорий, природных объектов, а также обеспечение безопасной эксплуатации определённых объектов для защиты жизни и здоровья граждан.

Новая статья 106 ЗК РФ гласит, что ЗОУИТ и ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными или изменёнными со дня внесения сведений или соответствующих изменений в сведения о такой зоне в ЕГРН [2]. Данное положение является определяющим, поскольку ранее, несмотря на предписания п.п. 2 и 6 ст. 56 ЗК РФ, в соответствии с которыми ЗОУИТ являются обременением земельного участка и подлежат регистрации, у государственных органов и судов сформировалась позиция, в соответствии с которой ЗОУИТ существует вне зависимости от государственной регистрации. Например, в отношении охранных зон суды указывали, что создание охранной зоны и ограничения по использованию земельного участка в охранной зоне связаны с самим фактом существования опасного объекта, а не с регистрацией охранной зоны. Однако данный подход нарушал права правообладателей участков и объектов капитального строительства, которые заказав выписку из ЕГРН, не могли получить информацию о попадании объектов недвижимости в ЗОУИТ [3].

В настоящее время механизм внесения сведений в ЕГРН о ЗОУИТ следующий (рисунок 1).

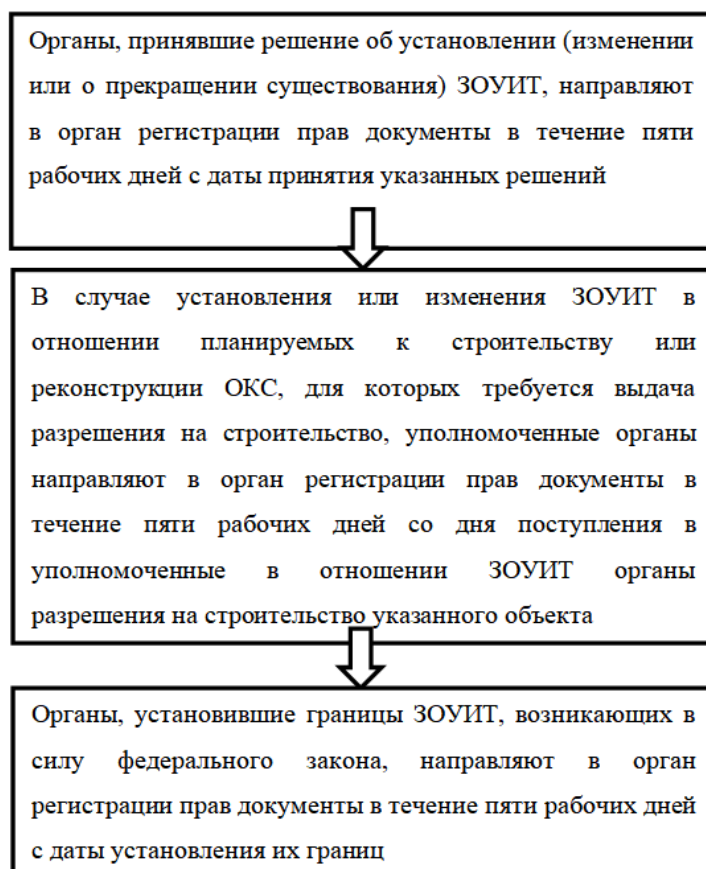


Рисунок 1. Механизм внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН

Согласно ст. 8 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах ЗОУИТ, включаются в кадастр недвижимости [4]. Также в соответствии со ст. 10 указанного закона в реестр границ вносятся следующие сведения о самих ЗОУИТ:

- индивидуальные обозначения таких зон (вид, тип, номер, индекс);
- описание местоположения границ таких зон;
- наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон;
- реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон и источники официального опубликования этих решений;
- реквизиты соглашения о создании особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации;
- содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон.
- реквизиты решений Правительства Российской Федерации о создании, об увеличении площади или о досрочном прекращении существования особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального

развития в Российской Федерации, игровой зоны [5].

Правообладатели земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах ЗОУИТ, должны быть уведомлены органом регистрации прав о внесении сведений о такой зоне в ЕГРН или о соответствующих изменениях таких сведений.

Также Федеральным законом «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 342-ФЗ предусмотрен ряд значимых условий об установленных до 3 августа 2018 года границам ЗОУИТ («старые» ЗОУИТ):

1. До 1 января 2022 года «старые» ЗОУИТ считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены в соответствии с действующим на момент их установления законодательством одним из следующих способов:

- решением исполнительного органа государственной власти (местного самоуправления);
- согласованием уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ;
- нормативным правовым актом, предусматривающим установление ЗОУИТ в границах, установленных указанным актом, без принятия решения об установлении таких зон или согласования границ;
- решением суда [1].

Данное регулирование направлено на то, чтобы не только установленные ЗОУИТ были внесены в ЕГРН, но и на то, чтобы со временем стали общедоступными и сведения о «старых» ЗОУИТ.

Для достижения указанной цели правообладатели ОКС, в связи с размещением которых установлена ЗОУИТ, а при отсутствии таких правообладателей или в случае установления ЗОУИТ по основаниям, не связанным с размещением ОКС, органы государственной власти (местного самоуправления) должны направить в Росреестр документы, необходимые для внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН, в целях обеспечения внесения данных сведений в срок не позднее 1 января 2022 года. При этом указанный срок на внесение в ЕГРН сведений установлен как пресекательный: после 01.01.2022 «старые» ЗОУИТ, которые не внесены в ЕГРН, не будут считаться установленными (существующими).

2) По общему правилу «старые» ЗОУИТ считаются установленными вне зависимости от соответствия решений об их установлении требованиям, установленным в соответствии со ст. 106 ЗК РФ, и внесение изменений в указанные решения или принятие новых решений об установлении таких зон и (или) их границ не требуется, за исключением прямо указанных случаев. К таким случаям относятся:

- установление требований к предельным размерам зоны;

- установление требований к правилам определения размера зоны;
- установление перечня ограничений использования участков, отличных от установленных на дату установления ЗОУИТ [1].

В таком случае необходимо выполнить следующие положения:

1. До 1 января 2022 года правообладатели ОКС, в связи с размещением которых установлены ЗОУИТ, обязаны обратиться в уполномоченные в отношении ЗОУИТ органы с заявлением об изменении ЗОУИТ;

2. Если новым положением о ЗОУИТ установлены требования к предельным размерам указанной зоны, которые меньше, чем размер ранее установленной зоны, либо не предусмотрены ограничения использования участков, которые были ранее установлены, с заявлением об изменении ЗОУИТ в уполномоченные органы вправе обратиться иные заинтересованные граждане, юридические лица, органы государственной власти (местного самоуправления);

3. Изменения в решения об установлении ЗОУИТ или новые решения об установлении ЗОУИТ должны быть приняты уполномоченными органами в срок не более чем один месяц со дня поступления заявлений или до 1 января 2022 года при отсутствии правообладателей ОКС или в случае установления ЗОУИТ по основаниям, не связанным с размещением таких ОКС, в соответствии с предельными размерами зон и перечнем ограничений использования земельных участков из новых положений о ЗОУИТ.

На основании проведенного исследования, можно сделать вывод, принятый 3 августа 2018 года Федеральный закон № 342–ФЗ установил общее регулирование правового статуса зон с особыми условиями использования территорий. До его принятия в законодательстве лишь разрозненно содержались некоторые общие положения о таких зонах, а их правовой статус регулировался отдельными нормативно-правовыми актами в отношении конкретных видов зон, что существенно затрудняло применение этих положений и приводило к многочисленным судебным спорам. Закон четко установил, какие из норм применяются только в отношении вновь устанавливаемых ЗОУИТ и как применять новое законодательство в отношении ранее возникших ЗОУИТ с учётом переходных положений. Самым важным изменением в области внесения сведений в ЕГРН стало то, что такие зоны и ограничения использования земельных участков в этих зонах считаются установленными, изменёнными со дня внесения сведений о ЗОУИТ, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в ЕГРН. Таким образом, сведения об установлении, изменении, прекращении ЗОУИТ станут общедоступными, а правообладатели должны будут в течение трёх лет со дня установления соответствующей зоны привести разрешённое использование земельных участков или параметры ОКС в соответствие с ограничениями использования земельных участков в границах ЗОУИТ, либо снести такие ОКС.

Список литературы:

1. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федер.закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ// КонсультантПлюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс».- Электрон.дан. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 24.10.2019 г.).
2. Земельный Кодекс РФ [Электронный ресурс]: Федер. закон от от 25.10.2001 № 136-ФЗ // КонсультантПлюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс».- Электрон.дан. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения: 24.10.2019 г.).
3. Особые зоны дополнительных ограничений и специальных режимов [Электронный ресурс]// офиц. сайт/ Качкин и Партнеры/ Статьи - Режим доступа: <https://www.kachkin.ru/2019-glava-1-1-4> (дата обращения: 24.10.2019 г.).
4. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федер.закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ// КонсультантПлюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс».- Электрон.дан. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 24.10.2019 г.).
5. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]// офиц.сайт/ Росреестр. - Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения: 24.10.2019 г.).