

ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ОТНОШЕНИИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Анна Борисовна Кузнецова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (383)344-31-73, e-mail: annkuznet96@mail.ru

Полина Сергеевна Аллес

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (383)344-31-73, e-mail: polinaalles@mail.ru

Наталья Олеговна Митрофанова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru.ru

В данной работе описываются особенности установления границ зон с особыми условиями использования территории в отношении линейных объектов. На примере процедуры постановки на государственный кадастровый учет зон с особыми условиями использования территории можно проследить тесную взаимосвязь между градостроительной и кадастровой деятельностью.

Ключевые слова: зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), проект планировки территории, проект межевания территории, границы, государственный кадастровый учет, единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

FEATURES OF SETTING THE BOUNDARIES OF ZONES WITH SPECIAL CONDITIONS FOR THE USE OF TERRITORY IN RELATION TO LINEAR ITEMS

Anna B. Kuznetsova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (383)344-31-73, e-mail: annkuznet96@mail.ru

Polina S. Alles

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (383)344-31-73, e-mail: polinaalles@mail.ru

Natalia O. Mitrofanova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Assoc. Prof., Department of Cadastre and Territorial planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru.ru

This paper describes the features of setting the boundaries of zones with special conditions for the use of territory in relation to linear objects. On the example of the procedure for state cadastral registration of zones with special conditions for the use of territory, we can trace a close relationship between urban planning and cadastral activities.

Key words: zones with special conditions for the use of territory (ZSCUT), territory planning project, land surveying project, borders, state cadastral registration, unified state register of real estate (USRN).

Введение

Законодательство в сфере кадастровой деятельности и ведения ЕГРН характеризуется довольно частыми изменениями, направленными на совершенствование учетно-регистрационной системы. Одним из важных элементов ЕГРН является наличие установленных зон с особыми условиями использования территорий.

На первом этапе необходимо дать четкое понятие зон с особыми условиями использования территории. Это зоны, в границах которых установлен определенный правовой режим использования территории в соответствии с законодательством Российской Федерации. К таким зонам относятся охранные и санитарно-защитные зоны линейных сооружений и объектов капитального строительства, объектов культурного наследия и другие. Более подробный перечень видов зон с особыми условиями использования территории изложен в статье 105 Земельного кодекса Российской Федерации и отображен на рис. 1 и 2 [1].

Далее дадим понятие проектов планировки и межевания территории. Проектом планировки территории называется документ, подготавливаемый в рамках осуществления деятельности по планировке территории, для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, а также границ зон планируемого размещения линейных объектов и объектов капитального строительства.

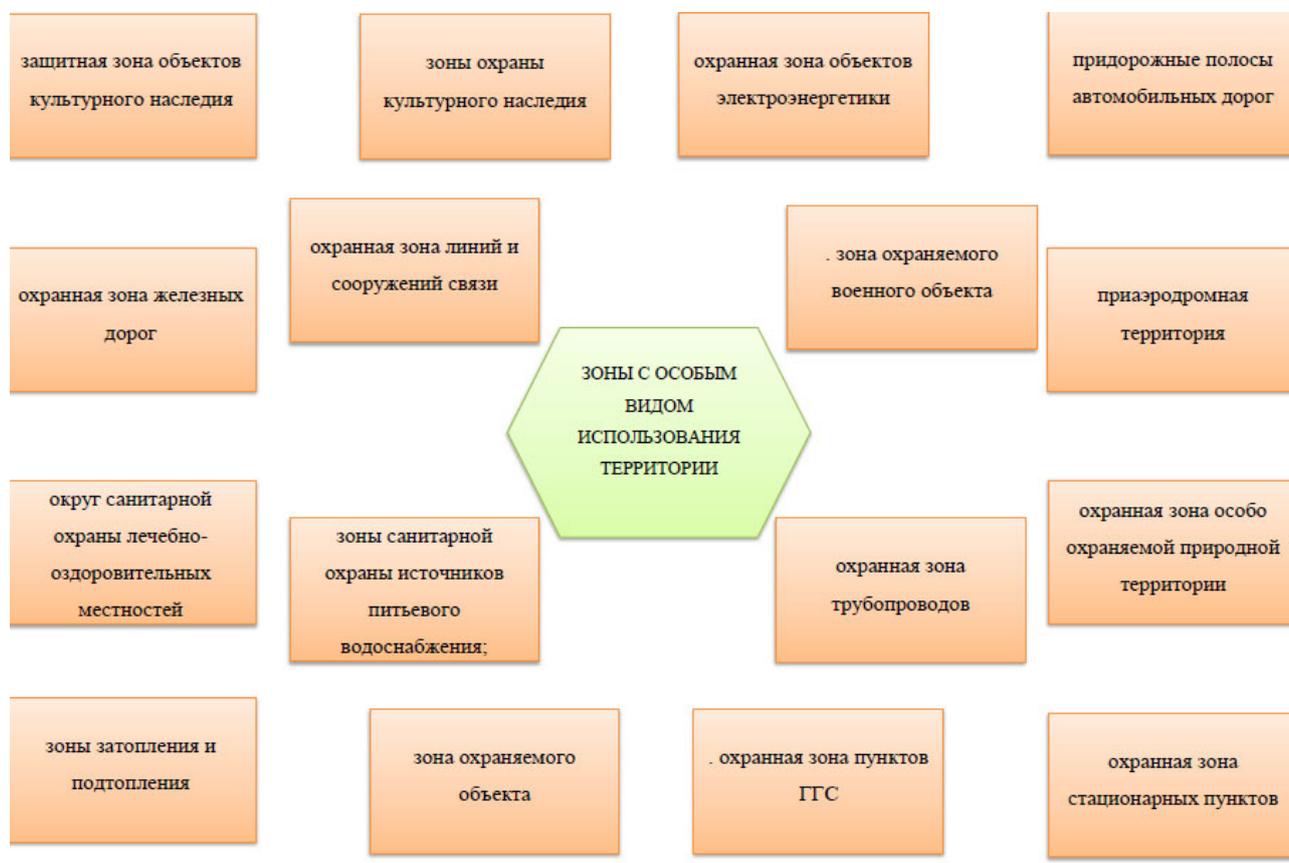


Рис. 1. Виды зон с особыми условиями использования территории

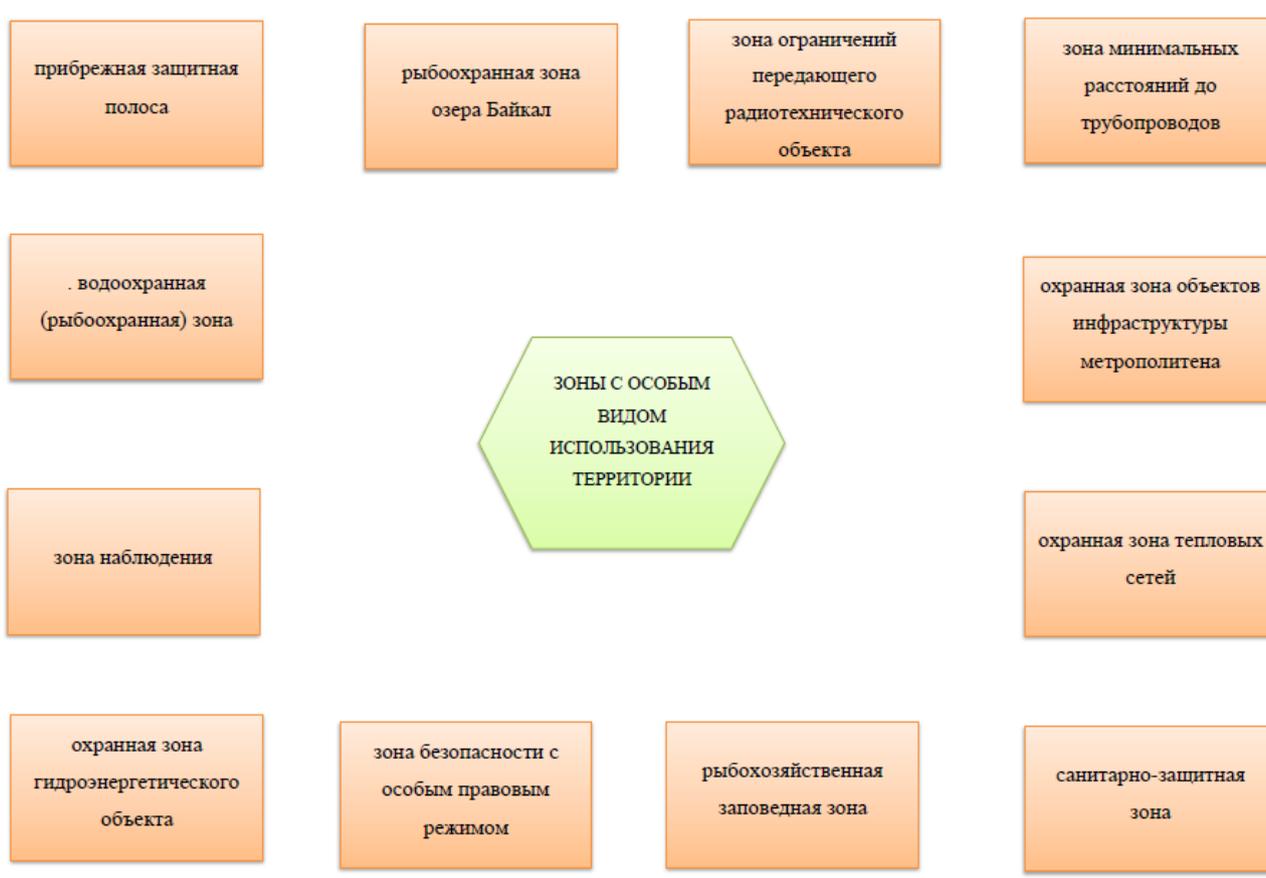


Рис. 2. Продолжение перечня видов зон с особыми условиями использования территории

В свою очередь, проект межевания территории – это документ, который также разрабатывается в рамках осуществления мероприятий по планировке территории в отношении территории, которая расположена в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Зачастую подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории, данное явление распространено в отношении линейных объектов.

Проекты планировки и проекты межевания территории играют важную роль в подготовке к строительству линейных объектов и дальнейшему установлению зон с особыми условиями использования территорий.

Целью дальнейшего исследования выступает изучение вопроса установления и внесения в ЕГРН зон с особыми условиями использования территорий линейных объектов, на основе практического опыта и норм законодательства отследить и описать изменения в технологии их установления.

Основная часть

Взаимосвязь всех вышеуказанных понятий довольно легко проследить. В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении

изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» для того, чтобы ввести в эксплуатацию линейный объект, требующий установления зоны с особыми условиями использования территории, необходимо обязательное текстовое и графическое описание данной зоны [2]. Также стоит отметить, что согласно статье 5 вышеуказанного федерального закона сведения о границах зон с особыми условиями использования территории необходимо внести в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) до 1 января 2022 года.

До вступления в силу вышеуказанного федерального закона границы зон с особыми условиями использования территории устанавливались в следующем порядке:

- геодезический выезд для определения местоположения линейного объекта на местности;
- камеральная обработка результатов геодезических измерений и разработка схемы границ зоны с особыми условиями использования территории;
- подготовка карты (плана) линейного объекта и согласование в государственном фонде данных Росреестра и ФГБУ «Кадестровая палата»;
- получение уведомления о внесении сведений о границах зоны с особыми условиями использования территории в ЕГРН.

После вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2] специфика постановки границ зон с особыми условиями использования территории на государственный кадастровый учет в отношении линейных объектов, требующих разрешение на строительство, изменилось. Для того чтобы получить разрешение на строительство согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации требуется приложить решение об установлении зоны с особыми условиями использования территории еще до начала строительства линейного объекта [3].

Помимо этого, для получения разрешения на строительства линейного объекта необходимо приложить утвержденный проект планировки и межевания территории, в состав которого входит схема границ зон с особыми условиями использования территории.

С учетом вышеизложенного границы зон с особыми условиями использования территории устанавливаются в настоящее время в следующем порядке:

- сбор и систематизация исходных данных в которую входит рассмотрение утвержденного проекта планировки и межевания территории линейного объекта и предоставление от заказчика утвержденную схему территории границ ЗОУИТ с ведомостью координат;
- ознакомление с правоустанавливающими документами в отношении рассматриваемой ЗОУИТ;
- подготовка текстового и графического описания границ ЗОУИТ в соответствии с установленным порядком;

– согласование подготовленного пакета документов с органами местного самоуправления или государственной власти в зависимости от вида ЗОУИТ. В случае, если текстовое и графическое описание подготовлено верно, уполномоченный орган власти подписывает документ ЭЦП и в порядке межведомственного взаимодействия отправляет в Росреестр;

– пакет документов рассматривается в Росреестре и в случае, если нет оснований для отказа во внесении сведений о границах ЗОУИТ в ЕГРН, сведения вносятся в ЕГРН и в дальнейшем отображаются на публичной кадастровой карте и в выписке из ЕГРН об основных и дополнительных характеристиках об объекте недвижимости;

– направление Заказчику Решения об установлении границ ЗОУИТ с приложением текстового и графического описания границ в виде бумажного документа для дальнейшего получения разрешения на строительство [4].

Основополагающим документом для внесения сведений о границах ЗОУИТ в ЕГРН является схема границ зон с особыми условиями использования территории, входящая в состав проекта планировки и межевания территории (рис. 3).

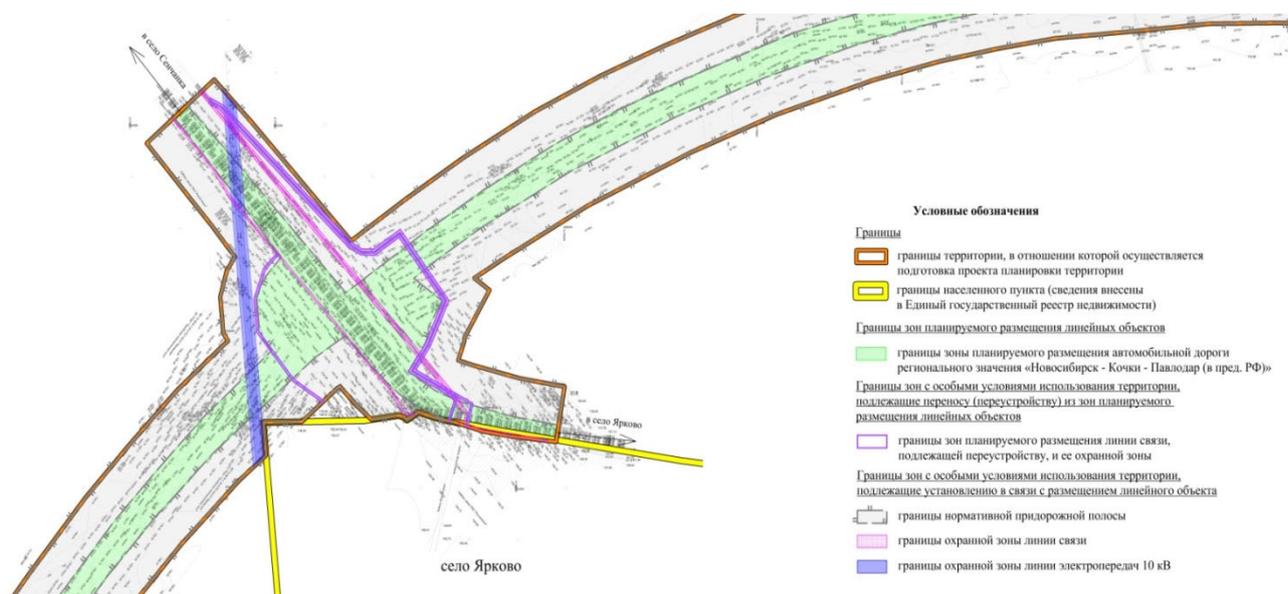


Рис. 3. Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов» на схеме границ зон с особыми условиями использования территории отображаются учтенные в ЕГРН границы зон с особыми условиями использования территории, а также нормативные зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемые в зависимости от характеристик проектируемого линейного объекта.

Например, если проектируемым линейным объектом является линия электропередачи, то охранная зона устанавливается согласно постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в зависимости от класса напряжения линии электропередачи [5].

В случае, если планируется строительство или реконструкция автомобильной дороги, то охранная зона устанавливается в виде придорожной полосы в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в зависимости от класса или категории автомобильной дороги [6].

Если проектируемый линейный объект – газопровод, то охранная зона устанавливается согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» [7].

Для проектируемого водопровода зона санитарной охраны в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» [8].

Выводы

Таким образом в данной статье подробно рассмотрен порядок внесения сведений координат границ зон с особым видом использования территории в Единый государственный реестр недвижимости на основании проектной документации и проекта межевания и планировки территории.

Суть данной статьи заключается в рассмотрении порядка внесения зон с особым видом использования территории в Единый государственный реестр недвижимости, до и после вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», рассмотрен необходимый пакет документов, необходимые требования и нормативно-правовые акты, на основании которых выполняется данная процедура [2].

Внесение изменений в законодательство в отношении зон с особым видом использования территории имеет положительные стороны, в связи с этим собственники объектов недвижимости, в отношении которых необходимо устанавливать данные зоны, обязан перед началом строительства объекта внести координаты зон с особым видом использования территории в Единый государственный реестр недвижимости, тем самым защищая свой объект недвижимости от негативного восприятия внешней среды и наоборот, защитит окружающую среду и место обитание человека от возможного вредного воздействия объекта.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
4. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах с особыми условиями использования территорий [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/press/news/vnesenie-v-edinyy-gosudarstvennyy-reestr-vedvizhimosti-svedeniy-o-zonakh-s-osobymi-usloviyami-ispolz/>.
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» [Электронный ресурс] // СПС «Гарант».
6. Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» [Электронный ресурс] // СПС «Гарант».
8. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» [Электронный ресурс] // СПС «Техэксперт».

© А. Б. Кузнецова, П. С. Аллес, Н. О. Митрофанова, 2020