

**Собственник земельного участка или другого имущества вынужден поменять род деятельности или даже снести объект недвижимости, если земельный участок попал в зону с особыми условиями использования территории. Законодатель попытался разрешить конфликты из-за особых зон и сформировал единые требования. Новые правила влияют на права и интересы собственников недвижимости и вводят ряд серьезных ограничений.**

Текст: Иван Суздаев, партнер OST LEGAL

## **Охранная зона. Новые ограничения для собственников и застройщиков**

**З**аконодатель закрепил общие правила и последствия установления зон с особыми условиями использования территории (далее — ЗОУИТ или зоны) в отдельной главе Земельного кодекса. Теперь, пока все необходимые для эксплуатации будущего объекта зоны не установлены, разрешение на его строительство не выдадут (ст. 51 ГрК).

Ранее режим специальных зон регулировался с помощью отраслевого законодательства или ведомственных нормативных

актов. Часто граждане и предприниматели узнавали о наличии зоны и связанных с ней ограничениях на проживание или ведение какой-то деятельности уже из иска о сносе или запрете использования объекта недвижимости.

Когда зона установлена, правовые ограничения и убытки возникают у собственников соседних земельных участков и объектов недвижимости, которые оказались в пределах зоны. Законодатель попытался сбалансировать интересы собственников

(застройщиков) объектов, для которых устанавливаются зоны, и их соседей, попавших под ограничения (Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее — Закон № 342-ФЗ).

## Виды ЗОУИТ

Российские предприятия сталкиваются с ограничениями для бизнеса из-за санитарно-защитных зон (далее — СЗЗ), охраняемых зон объектов электроэнергетики, трубопроводов, водоохраняемых зон и других ЗОУИТ. Например, СЗЗ должна быть установлена практически для любой производственной площадки, включая маленькие пекарни и автомастерские. Для экологически опасных химических и металлургических производств площадь СЗЗ может составлять сотни и тысячи гектаров.

**Новая глава Земельного кодекса.** Разработчики поправок дополнили Земельный кодекс новой главой «Зоны с особыми условиями использования территорий». Перечень зон содержит 28 наименований. На одной и той же территории могут быть установлены зоны нескольких видов со своими ограничениями. Компания с более строгим режимом зоны возмещает убытки или выкупает у собственника имущество, находящееся одновременно в пределах обеих зон (ст. 105, 106 ЗК). При этом законодатель не установил, по каким критериям сопоставлять строгость режима различных зон.

## Режим зоны

Подготавливает документы и обращается с заявлением установить зону, как правило, застройщик или собственник объекта, для эксплуатации которого нужна зона. Решение принимает орган или должностное лицо, уполномоченное устанавливать зону

в соответствии с положением об определенном виде зон. Например, для СЗЗ — это органы Роспотребнадзора. Положения о видах зон утверждает Правительство. Зона установлена, как только сведения о ней внесут в ЕГРН. Регистрирующий орган обязан в пятидневный срок уведомить всех собственников в пределах зоны об установленных ограничениях их прав (п. 21 ст. 106 ЗК).

**Ограничения права собственности.** Зона будет установлена, даже если ее режим запрещает текущее использование соседних участков и расположенных там объектов. Владельцы земельных участков и иных объектов, оказавшихся в пределах зоны, должны прекратить деятельность, не разрешенную режимом зоны. В течение трех лет с момента установления зоны собственники должны снести объекты или реконструировать в соответствии с режимом зоны.

**Ограничения на строительство.** Также владелец участка не сможет получить разрешение на строительство объекта, который не соответствует режиму зоны. Более того, если собственник получил разрешение на строительство ранее и уже фактически построил объект, то после установления зоны невозможно будет ввести его в эксплуатацию (п. 5 ч. 6 ст. 55 ГрК).

Если зона установлена для строящегося объекта, до даты его ввода в эксплуатацию режим зоны применяется не в полном объеме. Владельцы соседних земельных участков и зданий могут продолжать эксплуатировать и застраивать их, но только до момента ввода в эксплуатацию «конкурирующего» объекта, в связи с которым установлена зона.

**Необходимые сведения.** Перед покупкой земельного участка нужно собрать информацию о зонах с особыми условиями использования территорий. Для этого необходимо изучать документы градострои-



### КАК ОПРЕДЕЛИТЬ ЗОНУ

Информацию об ограничениях на земельный участок можно узнать через электронные сервисы на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>):

- «Получение сведений из ЕГРН» в разделе «Электронные услуги и сервисы»;
- «Публичная кадастровая карта».

## ВЫКУП ИМУЩЕСТВА

Собственник земельного участка или объекта недвижимости, который не может использовать-ся из-за установления зоны, вправе потребовать выкупить имущество по стоимости, которую определит независимая оценка. Если собственнику возмещены убытки, потребовать выкупа имущества он не вправе.

тельного зонирования, документы планировки территории и иные источники, указанные в ч. 37 ст. 26 Закона № 342-ФЗ.

### Важные даты

Законодатель установил правила введения в действие норм о ЗОУИТ и переходные положения для действующих зон разных видов.

**До 1 июня 2019 года** собственники магистральных или промышленных трубопроводов должны подготовить графическое описание границ минимальных расстояний до трубопроводов и направить их на утверждение в уполномоченный орган с последующим внесением сведений в ЕГРН.

**С 1 января 2020 года** перестанут существовать ориентировочные, расчетные (предварительные) СЗЗ. **До 1 октября 2019 года** лица, которым были установлены такие зоны, обязаны обратиться в органы Роспотребнадзора для установления «постоянных» СЗЗ.

**Не позднее 1 января 2022 года** правообладатели должны представить документы для внесения в ЕГРН информации о зо-

нах, установленных до 4 августа 2018 года (дата опубликования Закона № 342-ФЗ).

**До 1 января 2022 года** правообладатели объектов обязаны обратиться в уполномоченные органы для устранения несоответствия размеров, границ, режима зон требованиям положений о соответствующих видах зон, вновь принятых Правительством.

**До 1 января 2022 года** должны быть приняты решения об установлении всех необходимых зон для объектов, зоны которых не были сформированы на 4 августа 2018 года. Для этого правообладатели объектов обязаны подать заявление и документы.

**До 1 января 2022 года** для трубопроводов должны быть установлены зоны минимальных расстояний, которые заменят описания границ минимальных расстояний до трубопроводов.

### Возмещение убытков

Если в связи с планируемой производственной деятельностью установлена зона, режим которой не позволяет продолжать эксплуатацию соседних участков или зда-

## Влияние «чужих» зон на «свои»

### Иван Суздалев

Ограничения зоны могут заблокировать деятельность бизнеса. Поэтому собственник земельного участка или застройщик любого объекта недвижимости должен понимать, какие зоны существуют или могут быть созданы по инициативе иных лиц в непосредственной близости. Чтобы минимизи-

ровать риски от объекта, который расположен на соседнем участке, нужно проверить режим его зоны. Владельцу объекта, для которого должна быть установлена зона, необходимо:

- оценить правовой статус ранее установленных зон,
- решить вопрос о необходимости их изменения;
- обеспечить установление

или корректировку ранее установленных зон;

- обеспечить внесение сведений об установленных зонах в ЕГРН;
- оценить риски заявления требований о возмещении вреда или выкупе имущества собственниками, пострадавшими от ограничения их прав режимом зоны.

ний, их собственники будут вынуждены перепрофилировать или снести свою собственность. При этом возражения таких собственников не остановят регистратора, и зону установят. Законодатель новым законом не решает, а, напротив, обостряет вопрос о правовой природе и допустимых пределах ограничения прав одних собственников недвижимости в пользу других собственников, для которых устанавливаются ЗОУИТ.

Собственники земли и иного объекта недвижимости могут потребовать только возмещения убытков или выкупа своего имущества при условии, что объект возведен ими до установления зоны или сведения о зоне не были публично доступны на момент строительства объекта. Убытки обязаны возместить (ст. 57.1 ЗК):

- собственник или застройщик объекта, в связи с размещением которого установлена зона;
- орган власти или местного самоуправления, если указанное выше лицо отсутствует или если зона возникает в силу закона. Например, водоохранная зона, защитная зона объекта культурного наследия (независимо от формы собственности);
- орган, который не обеспечил своевременное внесение в ЕГРН записи о зоне.

При этом законодатель декларирует, что убытки пострадавшим должны возместить в полном объеме, включая упущенную выгоду. Но в нормах о возмещении таких убытков есть масса условий и оговорок, которые могут ограничить возмещение.

Для зон, установленных до 4 августа 2018 года, предусмотрены особенности режима и порядка возмещения убытков собственникам. Объекты, расположенные в пределах таких зон, подлежат сносу или приведению в соответствие с режимом зоны, только если это необходимо в целях охраны жизни граждан, обеспечения без-

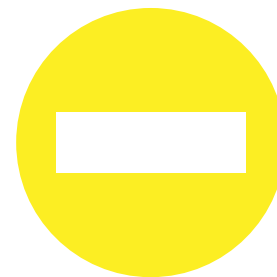
опасной эксплуатации объектов и в ряде других случаев. Иные объекты могут использоваться далее, и никакие убытки их владельцам не возмещаются.

**Исполнение по договору.** Правообладатель вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, если не может его исполнить из-за того, что имущество попало в пределы зоны и его невозможно использовать (п. 15 ст. 107 ЗК). Правообладатель вправе потребовать возмещения понесенных убытков от лица, в связи с деятельностью которого установлена зона. При этом с учетом редакции п. 16 ст. 107 ЗК контрагент по расторгнутому договору практически лишен права на возмещение убытков, если только стороны договора при его заключении не предусмотрели выплату согласно п. 3 ст. 310 ГК РФ.

**Неоднозначное правило.** Пострадавший может заявить требование о возмещении убытков в течение пяти лет с момента установления или изменения зоны или с момента, когда управомоченное лицо должно было узнать об установлении зоны (п. 13 ст. 107, ст. 57.1 ЗК).

Судебной практике еще предстоит решить вопрос, является ли указанный пятилетний срок сроком исковой давности или это прерываемый срок, а срок исковой давности будет истекать через три года с момента отклонения обязаным лицом требования, заявленного в пределах пятилетнего срока.

Пятилетний срок, предоставляемый Земельным кодексом для заявления требования о возмещении убытков, к ранее установленным зонам не применяется. По-видимому, в таком случае надо руководствоваться общим трехлетним сроком исковой давности. Срок, вероятно, будет исчисляться с момента, когда истец получил публично доступные сведения о зоне из ЕГРН или иных предусмотренных законом источников. ■



## КОНКУРЕНЦИЯ ЗОН

Определение Верховного суда от 27.09.2016 № 309-ЭС16-5381. Суд обязал предпринимателя освободить принадлежащий ему участок от строения, возведенного на основании разрешения на строительство, поскольку строение находилось в пределах минимальных расстояний магистрального газопровода.