

Ассоциация  
«Совет муниципальных образований Хабаровского края»

Фролов Н. М.

**ОСОБЕННОСТИ ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ В ЗОНАХ  
С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

(Полезная книжка для муниципальных образований  
Хабаровского края)

Хабаровск, 2021

УДК 332.2-3  
ББК 67.407

Ассоциация  
«Совет муниципальных образований Хабаровского края»  
Фролов Н. М.

**Особенности владения и пользования земельными участками в зонах с особыми условиями использования территорий.** Полезная книжка для муниципальных образований Хабаровского края – Хабаровск. 2021 - 100 с.

Редактор – Журавель А.Л., к.э.н.

В Полезной книжке дано изложение действующего законодательства об особенностях использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий с учетом новаций, введенных Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и ранее принятых нормативных правовых актов, которые действуют в настоящее время в связи с тем, что переходный период введения новых норм законодательства по данному вопросу не завершен.

УДК 332. 2-3  
ББК 67. 407

ISBN 5-89718-02209

## Введение

Основной целью настоящей работы является краткое информационное изложение действующего законодательства о зонах с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ).

Особенность настоящего момента заключается в том, что с одной стороны, действуют новые нормы законодательства, введенные Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – закон № 342-ФЗ), а с другой стороны – в связи с переходным периодом – все еще продолжают действовать изложенные в ранее принятых документах положения об охранных, защитных и санитарно-защитных зонах.

Хотя законом № 342-ФЗ не установлен срок, в течение которого Правительством РФ будут разработаны и утверждены положения о ЗОУИТ, можно предположить, что переходный период регулирования статуса ЗОУИТ растянется на достаточно длительный срок, что повлечет существенное затруднение правоприменения отдельных норм законодательства, так как чтобы понять, действует конкретная норма или нет, нужно разобраться в большом количестве переходных положений.

Это обусловлено тем, что, хотя закон № 342-ФЗ в полном объеме вступил в силу с 01 января 2019 года, подготовка необходимых для его реализации подзаконных актов не завершена. До настоящего времени соответствующие положения утверждены лишь в отношении 4 видов ЗОУИТ из 28 предусмотренных законом (в отношении зон охраняемого объекта, зон затопления и подтопления, охранных зон пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, и прибрежной защитной полосы).

Но более серьезным основанием «приостановки» принятия подзаконных актов, предусмотренных законом № 342-ФЗ является то, что практика подготовки новых положений о ЗОУИТ показала необходимость существенного пересмотра самих норм закона, так как реализация установленных данным законом норм приведет к существенным ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и, как следствие, к негативным последствиям для социально-экономического развития и создания благоприятного инвестиционного климата.

В связи с этим, по итогам расширенного заседания президиума Государственного совета Российской Федерации от 24.10.2020 № Пр-1726 ГС Правительству РФ было дано поручение подготовить соответствующий

проект федерального закона. В настоящее время проект федерального закона подготовлен. Законопроектом, по сути, предлагается новая концепция законодательства о ЗОУИТ, которой предусматривается:

а) исключить из перечня видов ЗОУИТ те, в границах которых особый режим заключается не в ограничении прав на землю, а в контролируемом производстве работ, либо в необходимости выполнения определенных видов работ (9 из 28 ЗОУИТ - охранную зону трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов), охранную зону линий и сооружений связи, зону ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства (далее - ОКС), охранную зону пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, зону наблюдения, зону безопасности с особым правовым режимом, охранную зону гидроэнергетического объекта, охранную зону объектов инфраструктуры метрополитена, охранную зону тепловых сетей);

б) сократить количество объектов, в связи с размещением которых устанавливаются ЗОУИТ (исключить необходимость установления придорожной полосы от автомобильных дорог четвертой и пятой категории и др.);

в) исключить дублирование санитарно-защитных зон иными видами ЗОУИТ;

г) дать право правообладателям земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства в границах ЗОУИТ, которые установлены исключительно в целях предупреждения вредного воздействия факторов среды обитания на таких правообладателей:

- использовать при наличии их добровольного согласия принадлежащие им земельные участки и ОКС;

- осуществлять архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию ОКС на таких земельных участках независимо от ограничений использования земельных участков, возникших в связи с установлением ЗОУИТ (принцип вредного соседства);

д) во избежание избыточных ограничений хозяйственной деятельности в зонах охраны объектов культурного наследия предусматривается уменьшить их размеры и независимо от ограничений разрешить использование земельных участков, ОКС в соответствии с их видом разрешенного использования и (или) их назначением, а также для целей строительства, реконструкции ОКС в пределах установленных параметров на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления зоны объекта культурного наследия;

---

е) во избежание «конфликта интересов» правообладателей объектов (частных лиц), в связи с размещением которых устанавливается ЗОУИТ и правообладателей объектов недвижимости (иных частных лиц), права которых ограничиваются законопроектом, предусматривается запрет на строительство объектов в случае, если установление зоны повлечет ограничение использования земельных участков и (или) ОКС за исключением случаев:

- размещения объектов, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса РФ;
- при отсутствии альтернативных вариантов размещения таких объектов, когда с правообладателями таких объектов предварительно заключены соглашения о компенсации их убытков,
- если граждане и юридические лица имеют права на компенсацию и намерены направить уведомление «о вредном соседстве».

В связи с вышеизложенным, в настоящей работе приводятся ограничения использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, которые предусмотрены актуальными на сегодня нормами законодательства и которые еще длительное время будут действовать в переходный период, а также ограничения, планируемые проектами положений о ЗОУИТ и разработанные в соответствии с законом № 342-ФЗ.

## **1. Основные положения законодательства о зонах с особыми условиями использования территорий в части ограничения прав на земельные участки**

Новые нормы законодательства о ЗОУИТ включены в Земельный кодекс РФ Федеральным законом № 342-ФЗ в виде отдельной главы XIX «Зоны с особыми условиями использования территорий». В ней изложены цели установления таких зон, перечислены их виды, обобщены правила установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий, четко зафиксированы последствия установления, изменения, прекращения существования таких зон.

Перечень видов ЗОУИТ изложен в статье 105 Земельного кодекса РФ ЗК. Он состоит из 28 пунктов и является исчерпывающим. Вероятнее всего, закрепление закрытого перечня видов ЗОУИТ обусловлено указанием в статье 56 Земельного Кодекса РФ на то, что права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом РФ и федеральными законами.

Следует различать понятия «территории с особым режимом использования» и «зоны с особыми условиями использования территорий». Например, территория объекта культурного наследия не может являться ЗОУИТ в понимании действующей редакции Земельного кодекса РФ, поскольку создание такого объекта влечет за собой изменение категории земельного участка и вида его разрешенного использования. Напротив, установление у такого объекта зон охраны накладывает определенные ограничения в использовании земельных участков вне зависимости от его категории и вида разрешенного использования.

Указанные в перечне виды ЗОУИТ в том или ином виде существовали и ранее (за исключением охранной зоны объектов инфраструктуры метрополитена и зоны ограничений передающего радиотехнического объекта), но проблема заключалась не только в действии множества разных нормативных правовых актов, но и в наличии противоречий между ними. Поэтому формально объединение в одном законе общих и принципиальных положений, применимых к ЗОУИТ, с методологической точки зрения является целесообразным.

Условно ЗОУИТ можно разделить на две группы – охранные (для охраны объекта от человека) и защитные (для защиты человека от объекта).

Общим для всех охранных и защитных зон является распространение режима зоны на все земли и земельные участки, входящие в нее, вне

зависимости от формы собственности на них и их категории, а также вида разрешенного использования, их месторасположение и конфигурация - они устанавливаются вокруг объекта и являются полосой вокруг него.

Определено, что порядок установления ЗОУИТ может быть определен как постановлением Правительства РФ, так и федеральным законом. Федеральными законами установлены три вида зон:

- водоохранные (рыбоохранные) зоны;
- прибрежные защитные полосы;
- защитные зоны объектов культурного наследия.

В части порядка установления ЗОУИТ в переходный период действуют следующие правила:

а) до 01.01.2025 ЗОУИТ считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены до 01.01.2022 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 (согласования границ);
- решением суда.

б) до 01.01.2022:

- ЗОУИТ считаются действительными вне зависимости от соответствия решений об их установлении новым требованиям статьи 106 ЗК РФ;

- установление (изменение, прекращение существования) ЗОУИТ осуществляется в порядке, установленном до введения нового регулирования законом № 342-ФЗ (за исключением случая утверждения Правительством РФ нового положения о конкретном виде ЗОУИТ);

– не требуется для получения разрешения на строительство вместе с заявлением прикладывать копию решения об установлении или изменении ЗОУИТ (если строительство начато в период с 04.08.2018 до 01.01.2022, правообладатели таких объектов в срок не позднее, чем через 3 месяца со дня возникновения прав на такие объекты обязаны обратиться с заявлением об установлении ЗОУИТ).

Новациями законодательства закреплены способы установления и виды ограничений в ЗОУИТ, применительно к которым Правительством РФ утверждены новые положения.

В частности, определено, что ограничения будут устанавливаться:

- федеральными законами и (или) положениями о ЗОУИТ;
- решениями об установлении (изменении) ЗОУИТ (в случае, если вид (характеристика) объекта, в связи с размещением которого устанавливается зона, предполагает специфику ограничений).

Перечень видов ограничений включает в себя:

- перечень видов зданий, сооружений, их разрешенного использования (назначения) и (или) требования к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается или запрещается в границах указанной зоны;

- перечень видов деятельности, осуществление которых допускается и (или) запрещается в границах указанной зоны.

Одной из основных особенностей нового регулирования, в отличие от ныне действующего, является запрет на согласование размещения объектов недвижимости (за исключением придорожных полос) – то есть ограничения должны будут следовать из законодательства, а не определяться уполномоченными органами (организациями) применительно к конкретному случаю.

Со дня установления или изменения ЗОУИТ:

- на земельных участках, расположенных в границах такой зоны не допускается строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, а также иное использование земельных участков, не соответствующее установленным ограничениям;

- правообладатели в течение 3 (трёх) лет со дня установления соответствующей зоны обязаны привести разрешённое использование или параметры ОКС (разрешённое использование земельных участков) в соответствие с ограничениями использования земельных участков в границах ЗОУИТ либо снести такие ОКС.

В пунктах 2 и 4 статьи 107 Земельного Кодекса РФ сделан ряд исключений из этого правила. Допускается:

- использование земельных участков в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования земельных участков для целей, не связанных со строительством и реконструкцией объектов;

- строительство на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления или изменения ЗОУИТ, или в случае начала строительства, реконструкции до дня установления или изменения такой зоны, если для строительства, реконструкции ОКС не требуется выдача разрешения на строительство.

В переходный период (до 01.01.2022), если ЗОУИТ установлена с целью охраны жизни граждан, обеспечения безопасности полётов воздушных судов, обеспечения безопасной эксплуатации объектов, не соответствующие режиму зоны, ОКС подлежат сносу, а разрешенное использование земельных участков - приведению в соответствии с зоной, если на осуществление этих действий в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1.05.2019 № 588 получено соответствующее уведомление. Но направление такого уведомления оговаривается целым рядом условий, что фактически делает эту норму труднореализуемой.

Все виды ЗОУИТ, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в ЕГРН.

Указанная однозначная формулировка закона должна изменить существовавшую ранее позицию государственных органов и судов, согласно которой факт наличия ЗОУИТ и ограничений использования земельных участков не связывался с внесением сведений о них в ЕГРН. Ранее преобладающая правовая позиция судов сводилась к тому, что само наличие объекта, в отношении которого должны быть установлены ЗОУИТ, автоматически влечет за собой необходимость соблюдения особого правового режима в отношении земельных участков, попадающих в их границы.

Этой позиции придерживается и Верховный Суд Российской Федерации, указавший на то, что «ограничение прав правообладателей земельных участков и землепользователей связано не только с наличием акта об установлении границы зоны, но и с учетом фактического существования самого объекта, эксплуатация которого согласно действующему законодательству требует наличия охранной или санитарно-защитной зоны. Наличие правомерно размещенного объекта, требующего установления охранной, санитарно-защитной зон даже в отсутствие акта об утверждении границ такой зоны влечет наличие ограничений деятельности на земельном участке, входящем в такую зону» (определение Верховного Суда Российской Федерации от 01.08.2017 г. по делу № 304-КГ17-3959, А70-2706/2016).

Аналогичную позицию суды принимали по отношению к информационным знакам. В частности, судами отмечалось, что установление на местности специальных информационных знаков о границе водоохраных зон носит информационный характер и не может влиять на наличие или отсутствие состава административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 8.42 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Новыми нормами законодательства предусмотрен комплекс мер, направленных на обеспечение правообладателей земельных участков информацией об установленных ограничениях.

Во-первых, закреплена обязанность органа регистрации прав уведомить правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах ЗОУИТ, о внесении или изменении сведений о зоне с особыми условиями использования территории в ЕГРН.

Во-вторых, установлено требование об обозначении на местности специальными знаками границ зон с особыми условиями использования территории и (или) местоположения объекта, в связи с размещением которого устанавливается ЗОУИТ.

Привлечение к административной ответственности за нарушение режима «неустановленных» в соответствии с требованиями главы XIX Земельного кодекса РФ допускается до 01.01.2022 (постановление Правительства РФ от 31.12.2002 № 2467).

В настоящее время информацию об ограничениях в использовании земельных участков можно получить:

- из уведомления органа регистрации прав о нахождении земельного участка в границах ЗОУИТ, которая направляется его правообладателю;
- из выписки из ЕГРН о земельном участке;
- из выписки из ЕГРН о ЗОУИТ;
- на публичной кадастровой карте;
- из нормативных правовых актов об установлении конкретной ЗОУИТ.

При использовании этих материалов следует учитывать, что наименование видов ЗОУИТ в ЕГРН несколько отличаются от наименования видов ЗОУИТ, указанных в статье 106 Земельного кодекса РФ. Так, в ЕГРН и на публичной кадастровой карте как виды ЗОУИТ поименованы «охранная зона транспорта», «охранная зона инженерных коммуникаций», «иная зона с особыми условиями использования территорий», которые в перечне видов зон в статье 106 Земельного кодекса РФ отсутствуют.

При внимательном рассмотрении указанных материалов можно определить, к какой из поименованных в Земельном кодексе РФ зон относятся указанные зоны. Например, «охранная зона транспорта» может соответствовать «приаэродромной территории», «охранная зона инженерных коммуникаций» - «охранной зоне объектов электроэнергетики», «охранной зоне линий и сооружений связи», «иная зона с особыми условиями использования территорий» - «зоне затопления и подтопления».

Анализ выписок показывает, что в настоящее время в ЕГРН вносятся сведения о следующих видах ЗОУИТ - охранных зонах объектов энерге-

тики, приаэродромных территориях (очевидно вследствие того, что они занимают значительные площади), охранных зонах объектов культурного наследия, охранных зонах тепловых сетей, в меньшей мере - придорожных полосах автомобильных дорог, охранных зонах трубопроводов, зон охраняемых военных объектов, водоохраных зонах, прибрежных защитных зонах, зонах затопления и подтопления, санитарно-защитных зонах и охранных зонах пунктов государственной геодезической сети.

Учитывая, что вопрос учета нахождения земельных участков в связи с их нахождением в ЗОУИТ, как в плане их использования хозяйствующими субъектами, так и в плане учета ограничений при определении размера платы за землю является относительно новым и для органов власти, и для правообладателей земельных участков, значительное количество которых не знакомы с земельным законодательством, предлагается при вовлечении земельных участков в хозяйственный оборот в качестве самостоятельного раздела в договоре аренды (безвозмездного пользования, купле-продажи) включать раздел «Ограничения в использовании земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости» и в виде отдельного приложения – к правовому акту органа власти о предоставлении земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования или о предоставлении земельного участка в собственность.

## **2. Зоны охраны объектов культурного наследия**

Под зоной охраны объектов культурного наследия понимается территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Каких-либо новых нормативных правовых актов по данному вопросу в связи с принятием закона № 342-ФЗ не принято и в настоящее время таковыми остаются:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (статья 34);
- постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (па-

мятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Утвержденные границы зон охраны объектов культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон обязательно учитываются и отображаются в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории.

Границы зон охраны объектов культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.

Законодательно установлены три вида таких зон:

- охранный зона;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зона охраняемого природного ландшафта.

Указанная трехзвенная система позаимствована из действующей в настоящее время Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР, утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24.0.1876 № 33.

Для охранной зоны установлены следующие ограничения:

- запрещение строительства ОКС, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

- ограничение капитального ремонта и реконструкции ОКС и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

- ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

- сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

- обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе со-

хранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

- соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

- иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности режим использования земель и градостроительный регламент несколько отличаются от вышеуказанного и предусматривает:

- ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

- ограничение капитального ремонта и реконструкции ОКС и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

- обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

- иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

В границах зоны охраняемого природного ландшафта режим использования земель и градостроительный регламент включает в себя:

- запрещение строительства ОКС, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции ОКС и их частей в

целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм);

- сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

- сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

- иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

Расположенные в пределах указанных территорий ОКС, предельные параметры которых не соответствуют режимам использования земель или градостроительным регламентам, установленным в границах данных зон, используются в соответствии с этими режимами использования земель и градостроительными регламентами с даты вступления в силу акта органа государственной власти об утверждении зон охраны объектов культурного наследия, предусматривающего установление таких режимов использования земель и градостроительных регламентов.

Реконструкция указанных ОКС может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объектов культурного наследия или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией ОКС, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу правового акта об утверждении зон охраны объекта культурного наследия.

В случае распространения на одну и ту же территорию в границах зон охраны объектов культурного наследия разных режимов использова-

ния земель и градостроительных регламентов на указанной территории действуют более строгие режимы использования земель и градостроительные регламенты вне зависимости от уровня и даты принятия акта органа государственной власти, утвердившего указанные режимы использования земель, требования к градостроительным регламентам и категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

### **3. Защитная зона объектов культурного наследия**

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям объектов культурного наследия.

В связи с отсутствием новых положений законодательства основными нормативными правовыми актами, определяющими их правовой статус остаются:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (статья 34.1);

- постановление Правительства РФ от 14.12.2016 № 1357 «Об утверждении Положения о принятии органом охраны объектов культурного наследия решения, предусматривающего установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия и о внесении изменений в положение о государственной историко-культурной экспертизе».

Защитные зоны объектов культурного наследия являются временными, устанавливаются, существуют до установления зон охраны объектов культурного наследия и прекращают свое существование со дня внесения в ЕГРН сведений о зонах охраны объектов культурного наследия или в случае исключения их из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При этом принятие решения о прекращении существования такой зоны не требуется.

Границы защитных зон объектов культурного наследия устанавливаются:

- для памятника, расположенного в границах населенного пункта - на расстоянии 100 м от внешних границ территории памятника; для памятника, расположенного вне границ населенного пункта - на расстоянии 200 м от внешних границ территории памятника;

- для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта - на расстоянии 150 м от внешних границ территории ансамбля; для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта - на расстоянии 250 м от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 м от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, а вне границ населенного пункта - на расстоянии 300 м.

При наличии соответствующего заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия, указанные границы могут быть установлены на ином расстоянии.

В границах защитных зон объектов культурного наследия в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещается строительство ОКС и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Исключение для строительства и реконструкции в защитных зонах закон сделал лишь для линейных объектов - линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), трубопроводов, автомобильных дорог, железнодорожных линий и других подобных сооружений.

Положение о запрете строительства и реконструкции также не применяется к правоотношениям, возникшим на основании разрешений, выданных до 03.10.2016, в том числе в случаях продления сроков их действия или изменения застройщика.

В случае, если земельный участок частично находится в границах защитной зоны объекта культурного наследия и строящийся (реконструируемый) ОКС расположен с соблюдением необходимого расстояния до объекта культурного наследия, запрет на его строительство (реконструкцию) является неправомерным (постановление Восьмого Арбитражного апелляционного суда от 07.06.2017 № 08АП-5100/2017 по делу № А46-17344/2016).

#### **4. Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)**

Охранные зоны объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации, исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.

В связи с тем, что до настоящего времени в соответствии со статьями 106 Земельного кодекса РФ Правительством РФ не принято новое постановление об охранных зонах объектов электроэнергетики, до 01.01.2022 основными нормативными правовыми актами, определяющими правовой статус таких зон остаются:

- постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);
- постановление Правительства РФ от 18.11.2013 № 1033 «Об утверждении Правил установления охраны зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

В настоящее время разработан проект постановления Правительства РФ об утверждении Положения об охранных зонах объектов электроэнергетики.

Объектами по производству электрической энергии согласно постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 понимаются энергетические установки, предназначенные для производства электрической и тепловой энергии мощностью более 500 кВт.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 охранные зоны объектов электроэнергетики устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи, вдоль подземных кабельных линий электропередачи, вдоль подводных кабельных линий электропередачи, вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.), гидроэнергетических объектов и т.д.

Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросе-

тевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании.

Ширина границ охранных зон объектов электроэнергетики вдоль воздушных линий электропередачи зависит от проектного номинального класса напряжения и колеблется от 2 м (напряжением до 1 кВ) до 55 м (напряжением 1150 кВ).

Вдоль подземных кабельных линий электропередачи ее ширина составляет 0,6 – 1,0 м по обе стороны от линии электропередачи.

Вокруг подстанций охранный зона устанавливается по периметру от всех сторон ограждения подстанции в зависимости от высшего класса напряжения подстанции в таких же размерах, как и для воздушных линий электропередачи.

Размеры охранных зон для них колеблются от 10 до 50 м в зависимости от категории опасности.

Охранные зоны объектов электроэнергетики подлежат маркировке путем установки за счет сетевых организаций предупреждающих знаков, содержащих указание на размер охранной зоны, информацию о соответствующей сетевой организации, а также необходимость соблюдения предусмотренных ограничений.

В охранных зонах объектов электроэнергетики запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Применительно к правовому режиму использования земельных участков к таким действиям можно отнести запрет на:

- возведение, сооружение, размещение любых объектов и предметов (материалов) в проходах и подъездах к объектам электросетевого хозяйства;
- разведение огня;
- размещение свалок;
- проведение работ ударными механизмами, сбрасывание тяжести массой свыше 5 тонн;
- сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов.

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо указанных выше ограничений запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) и т.д.

При этом некоторые виды работ из указанных выше допускаются при наличии письменного согласования сетевой организации. К таким работам относятся:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 м (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт без письменного решения о согласовании сетевых организаций, запрещается размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные, земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садовод-

ства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

При совпадении (пересечении) охранной зоны объектов электроэнергетики с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, осуществляется заинтересованными лицами по согласованию с органами, регламентирующими порядок таких зон с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.

На автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи владельцами автомобильных дорог должна обеспечиваться установка дорожных знаков, запрещающих остановку транспорта в охранных зонах указанных линий с проектным номинальным классом напряжения 330 киловольт и выше, и проезд транспортных средств высотой с грузом или без груза более 4,5 м в охранных зонах воздушных линий электропередачи независимо от проектного номинального класса напряжения.

Установлены определенные ограничения также и для владельцев сетевых организаций, которые в охранных зонах объектов электроэнергетики обязаны:

- проводить плановые (регламентные) работы по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства с предварительным уведомлением правообладателей земельных участков;
- по завершению работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства, работ по предотвращению или ликвидации аварий на таких объектах, или их последствий, привести земельные участки в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению или в состояние, в котором соответствующие земельные участки находились до выполнения работ, а также возместить собственникам (землепользователям, землевладельцам, арендаторам) убытки, причиненные при производстве работ;
- в случае если охранные зоны установлены на сельскохозяйственных угодьях, проведение плановых работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства осуществляется в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или, когда возможно обеспечение сохранности этих культур;
- плановые (регламентные) работы по техническому обслуживанию кабельных линий электропередачи, вызывающие нарушение дорожного

покрытия, могут производиться только после предварительного согласования условий их проведения с лицами, владеющими на праве собственности или ином законном основании автомобильными дорогами, а в пределах поселений - также с органами местного самоуправления.

Указанным выше проектом постановления Правительства РФ об утверждении Положения об охранных зонах объектов электроэнергетики предусматривается установить:

- порядок функционирования ранее установленных охранных зон объектов электроэнергетики;
- детальный перечень объектов, которые запрещены к размещению отдельно в охранных зонах объектов электроэнергетики и охранных зонах объектов по производству электрической энергии, а также перечень запрещенных видов деятельности и перечень видов деятельности, которые допускаются при наличии согласования владельца объекта электроэнергетики;
- порядок использования владельцами объектов электроэнергетики земель в границах охранных зон;
- правила определения размеров охранных зон и ряд других положений.

## **5. Охранная зона железных дорог**

Охранные зоны железных дорог - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков).

Размеры и режимы полосы отвода и санитарно-защитных зон железных дорог устанавливаются в соответствии с Земельным Кодексом РФ, Федеральным законом от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» (статьи 2, 9), постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог» и приказом Минтранса РФ от 06.08.2008 № 126 «Об утверждении норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог».

В настоящее время в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса РФ подготовлен проект постановления Правительства РФ об утверждении Положения об охранных зонах железных дорог.

Охранные зоны железных дорог устанавливаются в целях обеспечения нормальной эксплуатации железнодорожного транспорта и сани-

тарной защиты населения, размеры которых определяются исходя из рельефа, особых природных условий местности, необходимости создания защиты жилой застройки от шумов проходящих поездов, от возможных катастроф с перевозимыми пожаровзрывоопасными и опасными грузами, иных факторов, а также необходимости поэтапного развития объектов железнодорожного транспорта.

Охранные зоны железных дорог могут устанавливаться в случае прохождения железнодорожных путей:

- в местах, подверженных снежным обвалам (лавинам), оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям;
- в районах подвижных песков;
- по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов;
- по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов (лавин), повлиять на сохранность, устойчивость и прочность железнодорожных путей.

Ширина охранной зоны должна быть:

- не менее 500 м - в пустынных и полупустынных районах;
- не менее 100 м - в остальных районах.

При размещении железнодорожных путей I и II категорий на землях сельскохозяйственного назначения или на землях лесного фонда Российской Федерации дополнительная ширина земельных участков выделяется в охранную зону.

Установление знаков, обозначающих границы охранных зон, производится заинтересованной организацией.

В границах охранных зон железных дорог в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

- строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

- распашка земель;
- выпас скота;
- выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Указанным выше проектом постановления Правительства РФ предусматривается расширение перечня ограничений в использовании земельных участков. В частности, предлагается установить запрет на размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов и карьеров.

## **6. Придорожные полосы автомобильных дорог**

Придорожные полосы автомобильной дороги – это территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

Основными нормативными правовыми актами, определяющими режим использования земельных участков в границах придорожных полос автомобильных дорог, являются:

- Указ Президента РФ от 27.06.1998 № 727 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и автомобильной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (статья 26);
- приказ Министерства транспорта Российской Федерации от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения».

Правительством РФ подготовлен проект постановления об утверждении придорожных полос автомобильных дорог в соответствии с требованиями 106 статьи Земельного кодекса РФ.

Придорожные полосы не входят в состав автодороги.

Придорожные полосы не устанавливаются для автодорог, расположенных в границах населенных пунктов.

Ширина придорожных полос определяется непосредственно законом в следующих размерах:

- 75 м - для автомобильных дорог I и II категорий;
- 50 м - для автомобильных дорог III и IV категорий;
- 25 м - для автомобильных дорог V категории;
- 100 м - для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;
- 150 м - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

Обозначение границ придорожных полос автомобильных дорог на местности осуществляется владельцами автомобильных дорог за их счет или организациями, на балансе которых числятся такие дороги.

Во всех случаях об установлении границ придорожной полосы автомобильной дороги органы местного самоуправления муниципального района и городского округа, на территории которых находится автомобильная дорога должны быть уведомлены в течение 7 дней. А эти органы, в свою очередь, обязаны в месячный срок уведомить собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в границах придорожных полос автомобильных дорог об особом режиме использования этих земельных участков.

В пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков), который предусматривает запрет на строительство капитальных сооружений, за исключением:

- объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания;
- объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации;
- объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей;
- инженерных коммуникаций.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильных дорог ОКС, объектов, предназначенных для осуществления

дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей, а также прокладка и переустройство инженерных коммуникаций допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

В случае, если для размещения ОКС в границах придорожной полосы автомобильной дороги требуется подготовка документации по планировке территории, до ее утверждения она согласовывается с владельцем автомобильной дороги.

Размещение инженерных коммуникаций в пределах придорожных полос автомобильных дорог допускается при наличии согласия, выдаваемого в письменной форме владельцем автомобильной дороги и на основании разрешения на строительство. При этом:

- размещение в пределах придорожных полос линий связи и высоковольтных линий электропередачи напряжением от 6 до 110 кВт возможно, если расстояние от границы полосы отвода автомобильной дороги до оснований опор воздушных линий связи и линий электропередачи составляет не менее 50 метров;

- в местах пересечения автомобильных дорог воздушными линиями связи и высоковольтными линиями электропередачи расстояние от основания каждой из опор этих линий до бровки земляного полотна автомобильной дороги должно быть не менее высоты опоры плюс 5 м, но не менее 25 метров.

Правообладатели земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос автомобильных дорог, вправе осуществлять на них хозяйственную деятельность при условии недопущения нанесения вреда автомобильной дороге и входящим в ее состав дорожным сооружениям, соблюдения условий эксплуатации автомобильной дороги и безопасности дорожного движения, а также получать информацию о проведении ремонта или реконструкции автомобильных дорог, установленных ограничениях и режиме использования участка.

Проектом постановления Правительства РФ каких-либо существенных новаций в части ограничения использования земельных участков, за исключением более детальной регламентации размещения объектов дорожного сервиса и инженерных коммуникаций, не предусматривается.

## **7. Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)**

Основными нормативными правовыми актами, определяющими правовой статус охранных зон трубопроводов, являются:

- Земельный кодекс РФ (статьи 90, 104, 105);
- Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- постановление Правительства РФ от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»;
- постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные постановлением Госгортехнадзора 24.04.1992 № 9 (в ред. от 23.11.1994 № 61) и заместителем Министра топлива и энергетики России 29.04.1992.

В целях реализации статьи 106 Земельного кодекса подготовлен проект постановления Правительства РФ об охранных зонах трубопроводов и зонах минимальных расстояний до магистральных трубопроводов.

Как следует из вышеуказанного перечня нормативных правовых актов, в отношении газопроводов имеются специальные нормативные акты, а в отношении нефтепроводов - общие правила охраны магистральных трубопроводов.

Охранные зоны магистральных трубопроводов в целях исключения возможности их повреждения устанавливаются:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственные углеводородные газы
- в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны;
- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные угле-

водородные газы, нестабильные бензин и конденсат - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 м от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

- вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 м с каждой стороны;

- вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 м во все стороны;

- вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 м во все стороны.

Трассы магистральных трубопроводов обозначаются опознавательными знаками (со щитами - указателями) высотой 1,5 - 2 м от поверхности земли, устанавливаемыми в пределах прямой видимости, но не реже, чем через 500 м, и на углах поворота.

В случае, если в пределах охранных зон магистральных трубопроводов в едином техническом коридоре проходят различные коммуникации, эксплуатирующими их организациями разрабатывается общая схема объектов и инструкция о совместном надзоре и содержании коммуникаций технического коридора.

Любые строительные - монтажные и земляные работы в техническом коридоре могут выполняться только при наличии проекта производства работ и письменного разрешения от всех предприятий, эксплуатирующих коммуникации в данном техническом коридоре.

Охранная зона газопровода устанавливается вдоль трассы газопроводов и вокруг других объектов данной системы газоснабжения в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

Различают охранные зоны магистральных газопроводов и охранные зоны газораспределительной сети.

Охранные зоны магистральных газопроводов устанавливаются:

- вдоль линейной части магистрального газопровода - в виде территории, ограниченной условными параллельными плоскостями, проходящими на расстоянии 25 м от оси магистрального газопровода с каждой стороны;

- вдоль линейной части многониточного магистрального газопровода - в виде территории, ограниченной условными параллельными плоскостями, проходящими на расстоянии 25 м от осей крайних ниток магистрального газопровода;

- вдоль подводных переходов магистральных газопроводов через водные преграды - в виде части водного объекта от поверхности до дна, ограниченной условными параллельными плоскостями, отстоящими от оси магистрального газопровода на 100 м с каждой стороны;

- вдоль газопроводов, соединяющих объекты подземных хранилищ газа - в виде территории, ограниченной условными параллельными плоскостями, проходящими на расстоянии 25 м от осей газопроводов с каждой стороны;

- вокруг компрессорных станций, газоизмерительных станций, газораспределительных станций, узлов и пунктов редуцирования газа, станций охлаждения газа - в виде территории, ограниченной условной замкнутой линией, отстоящей от внешней границы указанных объектов на 100 м с каждой стороны;

- вокруг наземных сооружений подземных хранилищ газа - в виде территории, ограниченной условной замкнутой линией, отстоящей от внешней границы указанных объектов на 100 м с каждой стороны.

Линейную часть магистрального газопровода обозначают на местности опознавательными знаками, которые устанавливаются на столбиках, окрашенных в оранжевый или ярко-желтый цвет, высотой от 1,5 до 2 метров.

В охранных зонах магистральных газопроводов запрещается:

- перемещать, засыпать, повреждать и разрушать контрольно-измерительные и контрольно-диагностические пункты, предупредительные надписи, опознавательные и сигнальные знаки местонахождения магистральных газопроводов;

- открывать двери и люки необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи, калитки ограждений узлов линейной арматуры, двери установок электрохимической защиты, люки линейных и смотровых колодцев, открывать и закрывать краны, задвижки, отключать и включать средства связи, энергоснабжения, устройства телемеханики магистральных газопроводов;

- устраивать свалки, осуществлять сброс и слив едких и коррозионно-агрессивных веществ и горюче-смазочных материалов;
- складировать любые материалы, в том числе горюче-смазочные, или размещать хранилища любых материалов;
- повреждать берегозащитные, водовыпускные сооружения, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие магистральный газопровод от разрушения;
- проводить работы с использованием ударно-импульсных устройств и вспомогательных механизмов, сбрасывать грузы;
- осуществлять рекреационную деятельность, за исключением размещения туристических стоянок;
- разводить костры и размещать источники огня;
- огораживать и перегораживать охранные зоны;
- размещать какие-либо здания, строения, сооружения, не относящиеся к объектам магистрального газопровода;
- осуществлять несанкционированное подключение (присоединение) к магистральному газопроводу.

При наличии письменного разрешения собственника магистрального газопровода или организации, эксплуатирующей магистральный газопровод в охранных зонах магистральных газопроводов, допускается:

- проведение горных, взрывных, строительных, монтажных, мелиоративных работ, в том числе работ, связанных с затоплением земель;
- осуществление посадки и вырубки деревьев и кустарников;
- проведение погрузочно-разгрузочных работ, устройство водопоев скота, колка и заготовка льда;
- проведение земляных работ на глубине более чем 0,3 м, планировка грунта;
- складирование кормов, удобрений, сена, соломы, размещение полевых станков и загонов для скота;
- размещение туристских стоянок;
- размещение гаражей, стоянок и парковок транспортных средств;
- сооружение переездов через магистральные газопроводы;
- прокладка инженерных коммуникаций;
- проведение инженерных изысканий, связанных с бурением скважин и устройством шурфов;
- устройство причалов для судов и пляжей;
- проведение работ на объектах транспортной инфраструктуры, находящихся на территории охранной зоны;
- проведение работ, связанных с временным затоплением земель, не относящихся к землям сельскохозяйственного назначения.

Проведение полевых сельскохозяйственных работ и работ, связанных с временным затоплением орошаемых сельскохозяйственных земель допускается при условии письменного уведомления собственника магистрального газопровода или организации, эксплуатирующей магистральный газопровод.

Земляные работы глубиной более 0,3 м в полосе шириной 2 м по обе стороны от оси магистрального газопровода должны производиться только в присутствии представителя собственника магистрального газопровода или организации, эксплуатирующей магистральный газопровод.

Собственник магистрального газопровода или организация, эксплуатирующая магистральный газопровод, имеют право:

- на выполнение работ по обслуживанию и ремонту магистрального газопровода при уведомлении правообладателей земельных участков;
- на рубку лесных насаждений или повреждение сельскохозяйственных культур при ликвидации последствий аварий и чрезвычайных ситуаций на магистральных газопроводах с последующей очисткой территории от порубочных остатков.

Охранные зоны газораспределительной сети устанавливаются:

- вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;
- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 м от газопровода со стороны провода и 2 м - с противоположной стороны;
- вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 м с каждой стороны газопровода;
- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;
- вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности - в виде просек шириной 6 м, по 3 м с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранной зоны газораспределительной сети производится от оси газопровода - для однопроводных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многопроводных.

Трассы подземных газопроводов обозначаются опознавательными знаками, нанесенными на постоянные ориентиры или железобетонные столбики высотой до 1,5 м (вне городских и сельских поселений), которые устанавливаются в пределах прямой видимости не реже, чем через 500 м друг от друга, а также в местах пересечений газопроводов с железными и автомобильными дорогами, на поворотах и у каждого сооружения газопровода (колодцев, коверов, конденсатосборников, устройств электрохимической защиты и др.).

Для земельных участков, входящих в охранные зоны газораспределительной сети, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации установлены ограничения (обременения) в виде запрета:

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 м;
- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

- набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не попадающие под перечисленные выше ограничения, не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 м, производятся правообладателями земельных участков в охранных зонах газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее, чем за 3 рабочих дня до начала работ, а если производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 м - на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

Юридические и физические лица, ведущие хозяйственную деятельность на земельных участках, расположенных в охранных зонах газораспределительной сети, обязаны принимать все зависящие от них меры, способствующие сохранности сети и не препятствовать доступу технического персонала эксплуатационной организации к газораспределительной сети. В случае прохождения газораспределительной сети по территории запретных зон и специальных объектов персоналу эксплуатационной организации выдаются пропуска (разрешения) для доступа к сети в любое время суток без взимания платы.

Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

- подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ;

- устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее, чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;

- вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

Проектом постановления Правительства РФ об охранных зонах трубопроводов, по сравнению с ныне действующими нормативными правовыми актами, предусматривается более детальная регламентация в

части установления размеров зон и подзон относительно расположения различного типа объектов и запретов на осуществление определенных видов деятельности.

## 8. Охранная зона линий и сооружений связи

Охранные зоны линий и сооружений связи устанавливаются для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, а также сооружений связи, повреждение которых нарушает нормальную работу взаимоувязанной сети связи Российской Федерации, наносит ущерб интересам граждан, производственной деятельности хозяйствующих субъектов, обороноспособности и безопасности Российской Федерации.

Основным нормативным правовым актом, определяющим правовой статус охранных зон линий и сооружений связи, является постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

Охранные зоны линий и сооружений связи устанавливаются:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках;

- в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 м с каждой стороны;

- для морских кабельных линий связи и для кабеля связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки);

- в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 м с каждой стороны;

- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, проходящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 м и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

На трассах кабельных линий связи вне городской черты устанавливаются информационные знаки.

В городах и других населенных пунктах прохождение трасс подземных кабельных линий связи определяется по табличкам на зданиях, опорах воздушных линий связи, линий электропередач, ограждениях, а также по технической документации.

Юридическим и физическим лицам в охранных зонах линий и сооружений связи запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиодиффузии, в частности:

- производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиодиффузии, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиодиффузии по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

- производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

- открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

- огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

- самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиодиффузии в целях пользования услугами связи;

- совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиодиффузии (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие организации определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев.

В пределах охранных зон линий и сооружений связи без письменного

согласия и присутствия представителя эксплуатирующей организации юридическим и физическим лицам запрещается:

- осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м);

- производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

- производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

- устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

- производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиодиффузии;

- производить защиту подземных коммуникаций и коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Заказчик (застройщик), производящий работы в охранной зоне линий и сооружений связи не позднее чем за 3 суток до начала работ, обязан вызвать представителя эксплуатирующей организации для установления точного местонахождения подземных кабелей связи и других сооружений кабельной линии и определения глубины их залегания.

В аварийных случаях, требующих безотлагательных ремонтно-восстановительных работ в охранной зоне линий и сооружений связи, допускается производить такие работы без предварительного согласования с представителями эксплуатирующей организации с последующим выполнением определенных требований.

Раскопка грунта в пределах охранной зоны линий и сооружений связи допускается только с помощью лопат, без резких ударов. Пользоваться ударными инструментами (ломами, кирками, клиньями и пневматическими инструментами) запрещается.

Отогревание мерзлого грунта в зоне расположения подземных кабелей связи должно производиться так, чтобы температура грунта не вызвала повреждения оболочки и изоляции жил кабеля связи. Разработка мерзлого грунта с применением ударных механизмов запрещается.

При предоставлении земель, расположенных в охранных зонах линий и сооружений связи под сельскохозяйственные угодья, огородные и садовые участки, органами местного самоуправления при наличии согласия эксплуатирующей организации в выдаваемых документах о правах на земельные участки в обязательном порядке делается отметка о наличии на участках зон с особыми условиями использования.

Техническому персоналу эксплуатирующей организации предоставляется право беспрепятственного прохода, а при проведении ремонтно-восстановительных работ - также право беспрепятственного проезда в охранные зоны независимо от формы собственности на землю.

Эксплуатирующим организациям в охранных зонах линий и сооружений связи разрешается:

- устройство за свой счет дорог, подъездов, мостов и других сооружений, необходимых для эксплуатационного обслуживания линий связи и линий радификации на условиях, согласованных с правообладателями земельных участков, которые не вправе отказать этим организациям;

- разрытие ям, траншей и котлованов для ремонта линий связи и линий радификации с последующей их засыпкой;

- вырубка отдельных деревьев при авариях на линиях связи и линиях радификации, проходящих через лесные массивы, в местах, прилегающих к трассам этих линий, с последующей выдачей в установленном порядке лесорубочных билетов (ордеров) и очисткой мест рубки от порубочных остатков.

Работы по прокладке и ремонту кабельных линий связи и линий радификации, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, садовым и дачным участкам должны производиться, как правило, в период, когда эти угодья не заняты полевыми культурами, а после их завершения сельскохозяйственные угодья должны быть приведены в состояние, пригодное для сельскохозяйственного производства, а правообладателям земельных участков должны быть возмещены убытки.

## **9. Приаэродромные территории**

Приаэродромная территория устанавливается в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду.

Основными нормативными правовыми актами, определяющими правовой статус приаэродромных территорий, являются:

- Воздушный кодекс РФ (Статья 47);

- постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между исполнительными органами государственной власти и уполномоченными Правительством Российской Федерации органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории».

Границы приаэродромных территорий определяются по внешней границе проекции полос воздушных подходов на земельную или водную поверхность, а вне полос внешних подходов – окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома.

На практике мало кто из граждан в полной мере понимает, что означает понятие «приаэродромная территория». А фактически значительное количество жителей России живет в границах приаэродромных территорий. И нахождение в этих границах, оказывается, накладывает определенные ограничения на жизнедеятельность как физических, так и юридических лиц. К таким ограничениям можно отнести:

- вредные выбросы отработанного топлива в атмосферу самолетами на взлете, маневрировании и посадке;
- воздействие радиоизлучения от наземных навигационных средств управления полетами;
- воздействие радиоизлучения от самолетных навигационных средств;
- воздействие шумового давления от работающих двигателей;
- вероятность падения самолета.

Приаэродромные территории устанавливаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, в зависимости от вида аэродрома (гражданского, военного, экспериментального). Так, для аэродрома Хабаровск (Новый) она установлена приказом Росавиации от 23.06.2020 № 598-п.

При отсутствии правовых актов об установлении приаэродромной территории необходимо руководствоваться следующим:

- определением Верховного Суда РФ от 01.08.2017 установлено, что отсутствие в схеме территориального планирования и на кадастровой карте нанесенных границ приаэродромной территории не освобождает от обязанности получения согласования от аэродрома на строительство в пределах 30 км от контрольной точки аэродрома;
- органы местного самоуправления при выдаче разрешений на строительство должны проверять прохождение согласительных процедур с собственником аэродрома (постановление Президиума ВАС РФ от 09.07.2009 №1034/09);

- отсутствие в ГКН сведений о границах приаэродромной территории, определенной окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома, не свидетельствует о том, что земельный участок не входит в соответствующую зону (постановления Президиума ВАС РФ от 16.06.2009 №1882/09, от 24.09.2013 №17867/12).

В наиболее общем виде перечень ограничений при пользовании земельными участками выглядит следующим образом - на приаэродромной территории без разрешения Росавиации запрещается:

- строить любые здания и сооружения;
- размещать источники радиоизлучения и электролинии;
- проводить газо-, нефтепродуктопроводы;
- размещать предприятия, способствующие массовому привлечению птиц;
- размещать котельные, заводы, способствующие ухудшению видимости в районе полетов самолетов;
- размещать любые конструкции вблизи наземных навигационных средств управления полетами;
- выполнять реконструкции вышеперечисленных объектов;
- запускать салюты, фейерверки, воздушные шары, аэростаты, беспилотные летательные аппараты и управляемые дроны;
- организовывать световые и лазерные шоу;
- выполнять полеты на самодельных летательных аппаратах;
- строить собственные дома.

Конкретный объем ограничений при пользовании земельными участками зависит от того, в какой подзоне и секторе приаэродромной территории они находятся.

По видам ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности на приаэродромной территории могут выделяться следующие подзоны:

- первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;
- вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;
- третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным

федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей ПАТ;

- четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

- пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

- шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

- седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей ПАТ с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

В случае выявления в правилах землепользования и застройки поселения нарушений, установленных на приаэродромной территории ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, оператор аэродрома, либо организация, осуществляющая его эксплуатацию, обязаны подготовить соответствующее заключение и направить его в уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти, а последний в течение 10 дней со дня его поступления - направить в орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования предписание об устранении выявленных нарушений.

## **10. Зоны охраняемых объектов**

Зона охраняемого объекта – это территория (акватория), в границах которой в соответствии с федеральным законодательством устанавливаются особые условия ее использования, соблюдение которых обеспечиваются органами государственной охраны.

Основными нормативными правовыми актами, определяющими правовой статус зоны охраняемого объекта, являются:

- Федеральный закон от 27.05.1996 № 57-ФЗ «О государственной охране»;

- постановление Правительства РФ от 31.08.2019 № 1132 «Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта».

Зона охраняемого объекта устанавливается бессрочно для исключения причин и условий, порождающих угрозу безопасности объектов государственной охраны и охраняемых объектов, в том числе в отношении вновь создаваемого объекта (планируемого к строительству) или в случае реконструкции охраняемого объекта.

По содержанию ограничений зоны охраняемых объектов схожи с зонами охраняемого военного объекта и охранными зонами военного объекта.

Размер зоны охраняемого объекта и ее границы определяются с учетом размера земельного участка, на котором расположены охраняемые объекты, застройки земельного участка и застройки вокруг него, рельефа местности, а также с учетом иных условий, обеспечивающих безопасность объектов государственной охраны и охраняемых объектов.

Расстояние от границ охраняемого объекта до границ зоны охраняемого объекта не должно превышать 1 км, а в горной местности - 3 км.

Границы зон охраняемых объектов могут не совпадать с границами земельных участков, в том числе сведения о которых внесены в ЕГРН.

В случае, если правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования были утверждены до утверждения акта о зоне охраняемого объекта, эти правила подлежат изменению.

Обозначение границы зоны охраняемого объекта и (или) местоположения объекта, в связи с размещением которого устанавливается зона, на местности определяется в соответствии с решением Федеральной службы охраны Российской Федерации.

Ограничения в использовании земельных участков для каждой зоны охраняемого объекта формируются из общего перечня ограничений, установленных постановлением Правительства РФ от 31.08.2019 № 1132.

В границах зоны охраняемого объекта может устанавливаться запрет на:

- строительство и реконструкцию ОКС, в том числе многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, торгово-развлекательных центров, вертодромов, вертолетных площадок, аэродромов, подземных сооружений (метрополитен, транспортные туннели, пешеходные переходы, парковки, коллекторы, бомбоубежища), гостиниц и иных средств размещения;

- 
- размещение и эксплуатацию любых объектов недвижимого имущества;
  - размещение и эксплуатацию любых некапитальных строений, сооружений, в том числе временных;
  - расположение посадочных площадок и площадок десантирования (приземления);
  - использование земельных участков для строительства, а также для ведения садоводства, огородничества, крестьянского (фермерского), личного подсобного хозяйства и животноводства;
  - строительство новых дорог (в том числе велодорожек и путепроводов) для движения наземного транспорта;
  - строительство сооружений связи;
  - устройство якорных стоянок в акватории водного объекта или ее части;
  - размещение надземных и наземных инженерных коммуникаций (теплотрассы, водопроводы, газопроводы, водостоки, канализации, электрические кабели и иные кабельные линии);
  - установку и эксплуатацию всех типов и видов рекламных конструкций и «транспарантов-перетяжек»;
  - устройство свалок, создание мест погребения, мест, отведенных для захоронения биологических отходов, и иных объектов, оказывающих негативное воздействие на состояние подземных вод;
  - размещение на фасадах зданий (строений, сооружений) информационных досок, надписей и обозначений с площадью информационного поля более 0,3 кв. м, вывесок и указателей высотой более 0,6 м с размещением выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания (строения, сооружения) в виде объемных букв и знаков;
  - посадку древесных насаждений и кустарников, нарушающих исторически сложившуюся систему озеленения и благоустройства;
  - размещение инженерно-технического оборудования на главных фасадах зданий, строений, сооружений;
  - установку произведений монументально-декоративного искусства (фонтаны, малые архитектурные формы) высотой более 3,5 м;
  - использование акватории водных объектов в целях любительского рыболовства, прогулок, в том числе лыжных прогулок, занятий буерным спортом и сноукайтингом;
  - осуществление полетов беспилотных воздушных судов любой максимальной взлетной массы;
  - использование беспилотных аппаратов, перемещающихся по земле, на воде и под водой;

- организацию и функционирование тиров, стрелково-стендовых комплексов и стрельбищ, а также пейнтбольных, страйкбольных клубов и иных учебных, спортивных и досуговых организаций, использующих изделия, имеющие внешнее и (или) конструктивное сходство с оружием;
- осуществление деятельности всех видов промышленных и сельскохозяйственных предприятий, создающих в том числе повышенные транспортные потоки;
- эксплуатацию химически опасных, взрывопожароопасных и иных опасных производственных объектов;
- использование морского и внутреннего водного транспорта;
- организацию зон массового отдыха и пляжей водных объектов;
- осуществление деятельности по накоплению, обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению отходов производства и потребления;
- организацию аэроклубов, а также запуск аэростатов, шаров-зондов и других беспилотных воздушных судов;
- проведение массовых общественно-политических, спортивных, культурных, зрелищно-развлекательных или иных мероприятий;
- осуществление оптовой и розничной торговли, в том числе всех действий, связанных с продажей и ремонтом автомобилей и мотоциклов;
- использование для осуществления рекреационной деятельности лесов, а также земельных участков в составе земель особо охраняемых природных территорий;
- туристскую деятельность и деятельность по разработке месторождений полезных ископаемых и природных лечебных ресурсов, а также деятельность по санаторно-курортному лечению и профилактике заболеваний, медицинской реабилитации, организации отдыха граждан.

#### **11. Зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов**

Основным нормативным правовым актом, определяющим правовой статус зон охраняемых военных объектов, охранных зон военных объектов, запретных и специальных зон, устанавливаемых в связи с размещением указанных объектов является постановление Правительства РФ от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны».

Запретная зона - территория вокруг военного объекта, включающая земельный участок, на котором он размещен, в границах которой запрещается или ограничивается хозяйственная и иная деятельность с целью обеспечения безопасности населения при функционировании военного объекта и возникновении на нем чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера или совершении террористического акта.

В границах запретной зоны при необходимости могут устанавливаться зоны охраняемых военных объектов и охранные зоны военных объектов.

Для военных объектов, расположенных в границах населенных пунктов, запретные зоны и специальные зоны устанавливаются по внешнему ограждению территории военного объекта или, если такое ограждение отсутствует, по его внешнему периметру.

Внешняя граница запретной зоны вне населенных пунктов устанавливается на расстоянии не более чем 3 км от внешнего ограждения территории военного объекта или его внешнего периметра. Ширина запретной зоны военного объекта определяется величиной расчетного радиуса воздействия поражающих факторов военного объекта, возникающих при нарушении его нормального функционирования вследствие возникновения чрезвычайных ситуаций.

Специальная зона - территория вокруг военного объекта, в границах которой с целью обеспечения защиты сосредоточенных на военном объекте сведений, составляющих государственную тайну, запрещается или ограничивается ведение хозяйственной деятельности, строительство объектов капитального строительства, проживание и (или) нахождение физических лиц.

Внешняя граница специальной зоны вне населенных пунктов устанавливается на расстоянии не более чем 400 м от внешнего ограждения территории военного объекта или его внешнего периметра, за исключением внешних границ ранее установленных специальных зон. Внешние границы специальной зоны могут оборудоваться ограждением.

Зона охраняемого военного объекта - территория, в границах которой ограничивается строительство ОКС, предусматривающих эксплуатацию оборудования, создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи, а также использование стационарного или переносного приемно-передающего оборудования, препятствующего нормальному функционированию военного объекта.

Внешняя граница зоны охраняемого военного объекта устанавливается на расстоянии, не превышающем 2 км от внешнего ограждения территории военного объекта или его внешнего периметра. Ширина зоны

охраняемого военного объекта определяется с учетом норм электромагнитной совместимости и помехозащищенности оборудования, эксплуатируемого на военном объекте. Зона охраняемого военного объекта не устанавливается, если ее внешняя граница совпадает с границей запретной зоны.

Охранная зона военного объекта - территория, в границах которой принимаются особые меры по обеспечению безопасного функционирования и защите военного объекта, включающие меры по обеспечению безопасного хранения вооружения, военной техники, ракет и боеприпасов, а также иного имущества военного назначения при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера или совершении террористического акта.

Граница охранной зоны военного объекта устанавливается в пределах запретной зоны или зоны охраняемого военного объекта на территории, непосредственно примыкающей к внешнему ограждению территории военного объекта или его внешнему периметру:

- на расстоянии, не превышающем 400 м - для военных объектов, на которых хранятся боеприпасы, ракеты, взрывчатые, радиоактивные, отравляющие, химически и биологически опасные вещества, легковоспламеняющиеся и (или) горючие жидкости, а также горюче-смазочные материалы;

- на расстоянии, не превышающем 100 м - для прочих военных объектов.

Местоположение границ запретной зоны, специальной зоны, зоны охраняемого военного объекта и охранной зоны военного объекта обозначается на местности информационными ограничительными знаками в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект.

При установлении запретной зоны, специальной зоны, зоны охраняемого военного объекта и охранной зоны военного объекта определяется:

- перечень земельных участков и (или) объектов недвижимости, подлежащих изъятию в собственность Российской Федерации и перечень земельных участков и (или) объектов недвижимости, принадлежащих физическим и юридическим лицам, использование которых указанными лицами ограничивается;

- прогнозируемый размер осуществляемых за счет средств федерального бюджета расходов на изъятие земельных участков и иных объектов недвижимого имущества у юридических и физических лиц, а также на компенсацию юридическим и физическим лицам убытков, возникающих

в связи с ограничением их прав на использование земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества вследствие их установления.

На территории запретной зоны запрещается строительство ОКС производственного, социально-бытового и иного назначения, а также проведение ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ, создающих угрозу безопасности военного объекта и сохранности находящегося на нем имущества.

В пределах запретной зоны не допускается устройство стрельбищ и тиров, стрельба из всех видов оружия, а также использование взрывных устройств и пиротехнических средств.

На территории специальной зоны ведение хозяйственной деятельности, строительство объектов капитального строительства, проживание и (или) нахождение физических лиц осуществляются по согласованию с федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект.

На территории зоны охраняемого военного объекта строительство ОКС, ввод в эксплуатацию оборудования, создающего искусственные, в том числе индустриальные радиопомехи, а также размещение и эксплуатация стационарного или переносного приемо-передающего оборудования с мощностью передатчиков более 5 Вт осуществляются исключительно по согласованию с федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект.

На территории зоны охраняемого военного объекта не допускается ликвидация дорог и переправ, а также осушение и отведение русел рек.

На территории охранной зоны военного объекта без специального разрешения федерального органа исполнительной власти (федерального государственного органа), в ведении которого находится военный объект, запрещается:

- проживание и (или) нахождение физических лиц;
- осуществление хозяйственной и иной деятельности;
- размещение объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, устройство туристических лагерей и зон отдыха, размещение и оборудование стоянок автотранспорта, разведение открытого огня (костров), стрельба из любых видов оружия, использование взрывных устройств и пиротехнических средств, проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением противопожарных и других мероприятий по обеспечению безопасности военного объекта, в том числе фитосанитарных мероприятий

любыми лицами, за исключением лиц, обеспечивающих функционирование военного объекта или использующих его.

## **12. Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)**

Охранные зоны особо охраняемых природных территорий создаются для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах.

Основными нормативными правовыми актами, определяющим правовой статус охранных зон особо охраняемых природных территорий являются:

- Земельный кодекс РФ (статья 95);
- Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (статьи 2, 8, 12, 27);
- постановление Правительства РФ от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон».

При определении ширины и конфигурации охранной зоны учитывается следующее:

- природно-климатические условия и социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации, на территории которого планируется создание охранной зоны;
- категории земель на территории, планируемой для создания охранной зоны, их разрешенное использование;
- особенности функционального зонирования национального парка или природного парка;
- нахождение на территории, планируемой для создания охранной зоны, земель населенных пунктов, промышленных, транспортных и иных хозяйственных объектов, месторождений и проявлений полезных ископаемых, линейных объектов и инженерных коммуникаций, земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного и индивидуального жилищного строительства, размещение на такой территории кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и

потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

- сведения о видах и назначении планируемых для размещения на территории, где предполагается создание охранной зоны, объектов федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения, их основные характеристики, указанные в положениях о территориальном планировании, содержащиеся в утвержденных документах территориального планирования, а также виды возможного негативного воздействия на окружающую среду указанных объектов и характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

- конфигурации водосборных бассейнов и береговой линии водных объектов, расположенных на территории, планируемой для создания охранной зоны;

- состояние природных комплексов и объектов на территории, планируемой для создания охранной зоны, их ценность.

Границы охранных зон обозначаются на местности специальными предупредительными аншлагами и информационными знаками.

Минимальная ширина охранной зоны государственного природного заповедника или национального парка - один километр.

В настоящее время единый документ, регламентирующий ограничения в охранных зонах особо охраняемых природных территорий отсутствует, а режим охраны и использования земельных участков и водных объектов в их границах устанавливается положением о соответствующей охранной зоне, которое утверждается органом государственной власти, принимающим решение о ее создании.

Земельные участки, которые включены в границы охранной зоны у правообладателей не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для таких земельных участков особого правового режима.

В соответствии со статьей 95 Земельного кодекса РФ в охранных зонах особо охраняемых природных территорий запрещается деятельность, оказывающая негативное воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

Например, на территории таких зон запрещается:

- передавать наделы для организации сада или огорода;
- использовать территории для создания дорог или возведения построек жилого, промышленного, хозяйственного типов;
- осуществлять стоянку и проезд техсредств, а также прогон скота;

- другие виды деятельности, входящие в список, утвержденный Правительством РФ.

В границах охранных зон особо охраняемых природных территорий хозяйственная деятельность осуществляется с соблюдением положений о соответствующей охранной зоне и требований по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи, утвержденных в соответствии со статьей 28 Федерального закона «О животном мире».

За нарушение установленного режима или иных правил охраны и использования окружающей среды и природных ресурсов в охранных зонах особо охраняемых природных территорий статьей 8.39 КоАП РФ установлена ответственность, предусматривающая наложение административного штрафа на граждан в размере от 3000 до 4000 рублей с конфискацией орудий совершения административного правонарушения и продукции незаконного природопользования или без таковой; на должностных лиц - от 15 000 до 20 000 рублей с конфискацией орудий совершения административного правонарушения и продукции незаконного природопользования или без таковой; на юридических лиц - от 300 000 до 500 000 рублей с конфискацией орудий совершения административного правонарушения и продукции незаконного природопользования или без таковой.

Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса РФ разработан единый документ, регламентирующий порядок установления и изменения охранных зон особо охраняемых природных территорий, а также ограничения в них. Этим документом предлагается разрешить в них жилую застройку, а также возводить здания, предназначенные для культурной, религиозной, предпринимательской деятельности и удовлетворения бытовых, социальных и духовных» человеческих потребностей.

Также предполагается разрешить любительскую охоту и добычу полезных ископаемых.

Параметры строительства приводятся в самом общем виде: говорится лишь, что высота зданий не должна быть больше 20 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка не должен превышать 1%, а здания и сооружения не должны оказывать негативного воздействия на природные комплексы.

Минимальную ширину охранных зон особо охраняемых природных территорий предлагается сократить с 1 км до 150 м.

### **13. Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением**

Под стационарным пунктом наблюдений понимается комплекс, включающий в себя земельный участок или часть акватории с установленными на них приборами и оборудованием, предназначенными для определения характеристик окружающей природной среды, ее загрязнения.

Под охранной зоной стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды, ее загрязнением понимается зона с особыми условиями использования территории, которая устанавливается для ограничения видов хозяйственной и иной деятельности, несовместимых с целями ее создания.

Основными нормативными правовыми актами, определяющими правовой статус охранных зон стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды, ее загрязнением являются:

- Федеральный закон от 19.07.1998 № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе» (статья 13);

- постановление Правительства РФ от 27.08.1999 № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением»;

- приказ Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 30.07.2020 № 524 «Об утверждении требований к проведению наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением».

В 2018 году Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации был подготовлен проект постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения об охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением и о признании утратившим силу постановления Правительства РФ от 27.08.1999 № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением», который так и не был принят.

В соответствии с постановлением Правительства РФ 27.08.1999 № 972 охранные зоны стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды, ее загрязнением создаются в виде земельных участков и частей акваторий, ограниченных на плане местности замкнутой линией, отстоящей от границ этих пунктов на расстоянии, как правило, 200 м во все стороны.

В пределах охранных зон стационарных пунктов наблюдения за со-

стоянием окружающей среды, ее загрязнением устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении. Конкретный перечень ограничений в постановлении Правительства РФ от 27.08.1999 № 972 отсутствует.

Приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации 30.07.2020 № 524 определено, что в охранных зонах стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды, ее загрязнением запрещено:

- высаживать деревья, складывать удобрения, устраивать свалки, выливать растворы кислот, солей, щелочей;
- перемещать и производить засыпку и поломку опознавательных и сигнальных знаков, контрольно-измерительных пунктов.

Проектом постановления Правительства РФ предусмотрено, что граница охранной зоны устанавливается:

- на расстоянии 100 м во все стороны от границ стационарного пункта наблюдений, на котором осуществляются гидрологические наблюдения и наблюдения за загрязнением атмосферного воздуха;
- на расстоянии 200 м во все стороны от границ стационарного пункта в остальных случаях.

Конкретные размеры и границы охранных зон стационарных пунктов наблюдений определяются в зависимости от рельефа местности и других условий.

Перечень ограничений предусматривается конкретизировать новым постановлением Правительства РФ об охранных зонах стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды, ее загрязнением. В частности, предлагается предусмотреть запрет на:

- создание препятствий (строительство ОКС и некапитальных объектов), посадку деревьев и кустарников, размещение предметов и материалов на расстоянии менее или равном 10-кратной высоте препятствия от границы стационарного пункта наблюдений, а для препятствий, образующих непрерывную полосу с общей угловой шириной более 10 градусов - на расстоянии менее или равном 20-кратной максимальной высоте препятствия от границы стационарного пункта наблюдений;
- размещение источников искажения температурно-влажностного режима (теплотрасс, трубопроводов и других линейных объектов, бетонных, асфальтовых и иных искусственных площадок, искусственных водных объектов, оросительных и осушительных систем, открытых источников огня);
- производство горных, геологоразведочных и взрывных работ;

- проведение строительных и монтажных работ, а также работ по планировке грунта;
- организацию стоянок автомобильного и водного транспорта, тракторов, других машин и механизмов, сооружение причалов и пристаней.
- размещение стационарных и передвижных источников загрязнения атмосферного воздуха;
- складирование удобрений, устройство свалок, слив растворов кислот, солей, щелочей;
- перемещение, засыпку и поломку опознавательных и сигнальных знаков, контрольно-измерительных пунктов.

На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

#### **14. Водоохранная (рыбоохранная) зона**

Основными нормативными правовыми актами, определяющими правовой статус водоохраных (рыбоохранных) зон, являются:

- Водный кодекс РФ (статья 65);
- Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» (статья 48);
- постановление Правительства РФ от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»;
- приказ Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 13.08. 2009. № 249 «Об утверждении образцов специальных информационных знаков для обозначения границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»;
- постановление Правительства РФ от 06.10.2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон».

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы и береговые полосы, на территориях которых вводятся до-

полнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Для рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ за пределами населенных пунктов ширина водоохранной зоны устанавливается от местоположения соответствующей береговой линии (границы водного объекта).

Для морей ширина водоохранной зоны устанавливается от линии максимального прилива и составляет 500 м.

Ширина водоохранных зон рек или ручьев устанавливается в зависимости от их протяженности:

- до 10 км - в размере 50 м;
- от 10 до 50 км - в размере 100 м;
- более 50 км - в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной зоной. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина водоохранных зон озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 кв. км устанавливается в размере 50 м. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

Ширина водоохранных зон реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере, равном ширине прибрежной защитной зоне - 200 м.

При наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных ширина водоохранной зоны устанавливается от парапета набережной, а не от береговой линии.

Рыбоохранной зоной является территория, которая прилегает к акватории водного объекта рыбохозяйственного значения, которая устанавливается в целях сохранения условий для воспроизводства водных биоресурсов и которой вводятся ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Поскольку к водным объектам рыбохозяйственного значения относятся водные объекты, которые используются или могут быть использованы для добычи (вылова) водных биоресурсов, можно предположить, что рыбоохранная зона может быть у любого водного объекта, у которого есть водоохранная зона.

Ширина рыбоохранной зоны аналогична ширине водоохранной зоны.

Установление водоохранной зоны не означает, что собственники земель, землевладельцы, землепользователи лишаются каких-либо прав на данные земельные участки или то, что эти участки не могут быть объ-

ектами гражданско-правовых сделок. Однако владельцы таких земельных участков обязаны соблюдать специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах, предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, в том числе:

- централизованных систем водоотведения (канализации), централизованных ливневых систем водоотведения;
- сооружений и систем для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения, если они предназначены для приема таких вод;
- локальных очистных сооружений для очистки сточных вод, обеспечивающих их очистку в соответствии с их нормативами;
- сооружений для сбора отходов производства и потребления, а также сооружений и систем для отведения (сброса) сточных вод в приемники, изготовленных из водонепроницаемых материалов;
- сооружений, обеспечивающих защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов, и иного негативного воздействия на окружающую среду.

Использование гражданами земельных участков, расположенных в водоохраных зонах для садоводства или огородничества при отсутствии сооружений для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения допускается при наличии приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Ранее существовавшая практика показывает, что ссылка на то, что границы водоохранной зоны не установлены, не является основанием для не привлечения нарушителей режима водоохранной зоны к административной ответственности (постановление ФАС ДВО от 28 сентября 2009 г. № Ф03-4966/2009). Установление границ водоохранной зоны на местности имеет исключительно дублирующий и информационный для населения характер.

Ограничения использования земельных участков в границах рыбоохранных зон аналогичны установленным для водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы.

## **15. Прибрежная защитная полоса**

Основными нормативными правовыми актами, определяющими правовой статус прибрежных защитных полос зон, являются:

- Водный кодекс РФ (статья 65);
- постановление Правительства РФ от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»;
- приказ Министерства природных ресурсов и экологии Российской

Федерации от 13.08.2009 № 249 «Об утверждении образцов специальных информационных знаков для обозначения границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»;

Прибрежная защитная полоса – это территория, которая примыкает к береговой линии и на которой вводятся дополнительные ограничения к режиму её использования по сравнению с теми, которые установлены для территории водоохранной зоны.

Береговая линия - это граница водного объекта. Она определяется следующим образом:

- для моря - по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды - по линии максимального отлива;
- для реки, ручья, озера, обводненного карьера - по среднесреднегодному уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;
- для пруда, водохранилища - по нормальному подпорному уровню воды;
- для болота - по границе залежи торфа на нулевой глубине.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м - для уклона до трех градусов и 50 м - для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина ПЗП устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов) устанавливается в размере 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях населенных пунктов при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных, границы прибрежной защитной полосы совпадают с парапетами набережных.

В границах прибрежной защитной полосы устанавливаются береговые полосы.

Береговая полоса - это полоса вдоль береговой линии (границы) водного объекта. Она определяется для всех водных объектов за исключением болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов (например, рек в закрытых коллекторах, а также прудов и обводненных карьеров, находящихся в частной собственности). Их установление не связано с охраной водного объекта. Ширина береговой полосы составляет 20 м за исключением каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более 10 км - для

них 5 метров. Прибрежная защитная полоса никогда не совпадает с береговой полосой и не бывает меньше ее - она всегда шире. Береговая полоса является общедоступной. Это означает, что каждый гражданин вправе передвигаться и пребывать в любой ее части, а, следовательно, требовать от других освобождения береговой полосы. Земельные участки в пределах береговой полосы не могут быть приватизированы.

Установление прибрежной защитной полосы не означает, что собственники земель, землевладельцы, землепользователи лишаются каких-либо прав на данные земельные участки или то, что эти участки не могут быть объектами гражданско-правовых сделок. Однако владельцы таких земельных участков обязаны соблюдать специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежной защитной полосы наряду с ограничениями, предусмотренными для водоохраных зон, запрещается:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Запрет выпаса и организации отдыха скота направлен на предотвращение вреда водным объектам продуктами жизнедеятельности животных.

Запрет распашки земель направлен на предотвращение вреда водным объектам, землям около них, а также на предотвращение водной эрозии почв, нарушение почвенного покрова, не скрепленного корнями растений, в результате которого значительно усиливается поверхностный сток в водный объект, загрязняющий его частицами земли и удобрений, одновременно вымывающий из нее поверхностный плодородный слой и ценные питательные вещества.

В этой связи запрет распашки земель, понимаемой как искусственное нарушение почвенного покрова в сельскохозяйственной деятельности, распространяется на распашку не только сельскохозяйственной техникой, но и сельскохозяйственными орудиями (лопатами и др.).

Также, как и в отношении водоохраных зон, судебная практика показывает, что ссылка на то, что границы прибрежной защитной полосы не установлены, не является основанием для не привлечения нарушителей указанных выше ограничений к административной ответственности.

Строительство объектов недвижимости в пределах береговой полосы, предназначенной для общего пользования, не допускается (определение ВАС РФ от 03.02.2009 № 160/09 по делу № А53-19261/2007-С2-50).

## **16. Округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов**

Округ санитарной (горно-санитарной) охраны - это особо охраняемая территория с установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации режимом хозяйствования, проживания, природопользования, обеспечивающим защиту и сохранение природных лечебных ресурсов и лечебно-оздоровительной местности с прилегающими к ней участками от загрязнения и преждевременного истощения.

Основными нормативными правовыми актами, определяющими правовой статус округов санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов, являются:

- Федеральный закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»;
- постановление Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов Федерального значения».

В настоящее время в целях приведения указанного постановления Правительства РФ в соответствие со статьей 106 Земельного кодекса РФ подготовлен проект постановления Правительства РФ, которым утверждается новый вариант Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов, который должен вступить в силу с 01 января 2022 года.

Для лечебно-оздоровительных местностей и курортов, где природные лечебные ресурсы относятся к недрам (минеральные воды, лечебные грязи и другие) или в районах с повышенной сейсмичностью, развитым карстом или в районах, где происходят оползневые, селевые и другие процессы, устанавливаются округа горно-санитарной охраны. В остальных случаях устанавливаются округа санитарной охраны.

Внешний контур округов санитарной и округов горно-санитарной охраны является границей лечебно-оздоровительной местности, курорта, курортного региона (района).

Обычно в составе округов санитарной и округов горно-санитарной охраны выделяется до трех зон.

В отличие от иных ЗОУИТ, для округов санитарной и округов горно-санитарной охраны в практическом плане существенным является вопрос

соотношения их границ с границами территориальных зон. Согласно разъяснению Минэкономразвития России (письмо от 25.08.2011 № Д23-3586 «О границах округа санитарной охраны»), вторая и третья зоны округов санитарной охраны не являются территориальными зонами, а являются ЗОУИТ, в которых использование земельных участков осуществляется в соответствии с правилами землепользования и застройки и с учетом ограничений по использованию земельных участков, предусмотренных для второй и третьей зон округов санитарной охраны.

Граница первой зоны округа санитарной охраны должна соответствовать границе территориальной зоны рекреационного или природоохранного содержания.

Границы первой зоны устанавливаются:

- для месторождений лечебных грязей - в зависимости от естественной защищенности месторождения, его типа и гидрологического режима, но на расстоянии не менее 25 м от нулевых границ залежи или от линии максимального многолетнего уровня водоема;
- для лечебных пляжей, акваторий, предназначенных для лечебных купаний - на расстоянии не менее 100 м от контура пляжа по суше и не менее 300 м от линии уреза воды по акватории водного объекта, а при ширине водного объекта менее 300 м - по его противоположному берегу;
- для скважин, источников и других очагов разгрузки минеральных вод границы первой зоны - в зависимости от степени естественной защищенности месторождения, но на расстоянии не менее 15 м от оголовка скважины или контура очага разгрузки.

Границы второй зоны устанавливаются:

- для месторождений минеральных вод - с учетом геоструктурных и гидрогеологических условий территории;
- для месторождений лечебных грязей - по линии ближайших водоразделов поверхностного и грунтового стоков;
- для других месторождений полезных ископаемых, отнесенных к категории лечебных - с учетом геоструктурных и геоморфологических особенностей их залегания;
- для природных лечебных факторов, не относящихся к недрам - с учетом рельефа и ландшафта местности, розы ветров, других возможных природных особенностей, а также с учетом соответствующих нормативных документов.

При необходимости границы второй зоны могут обосновываться гидродинамическими и другими расчетами.

Границы третьей зоны определяются по совокупности площадей рас-

пространения всех природных лечебных факторов и объектов с учетом возможного воздействия на них источников загрязнения.

На территориях округов санитарной и округов горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения устанавливается режим хозяйственной деятельности, запрещающий всякие работы, загрязняющие почву, воду и воздух, наносящие ущерб лесам, зеленым насаждениям, ведущие к развитию эрозионных процессов и отрицательно влияющие на природные лечебные ресурсы и санитарное и экологическое состояние территорий.

На территории первой зоны запрещаются проживание и все виды хозяйственной деятельности за исключением работ, связанных с исследованиями и использованием природных лечебных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях при условии применения экологически чистых и рациональных технологий.

На указанной территории разрешается осуществление связанных с эксплуатацией природных лечебных ресурсов горных и земляных работ, строительства сооружений (каптажей, надкаптажных зданий, насосных станций, трубопроводов, резервуаров), допускается размещение питьевых галерей и бюветов, эстакад и других устройств для добычи минеральных вод и лечебных грязей, выполнение берегоукрепительных, противооползневых и противоэрозионных работ, а также строительство и ремонт средств связи и парковых сооружений методами, не наносящими ущерба природным лечебным ресурсам.

В пределах первой зоны, установленной для защиты лечебного пляжа, допускается строительство пляжных сооружений с централизованными системами водоснабжения и канализации. Режим работы питьевых галерей и бюветов, размещенных в первой зоне, допускает их посещение в лечебных целях.

На территории второй зоны запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую среду, природные лечебные ресурсы и приводящих к их истощению, в том числе:

- строительство новых и расширение действующих промышленных объектов, производство горных и других работ, не связанных непосредственно с освоением лечебно-оздоровительной местности, а также с развитием и благоустройством курорта;
- строительство животноводческих и птицеводческих комплексов и ферм, устройство навозохранилищ;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов;

- строительство транзитных автомобильных дорог;
- размещение коллективных стоянок автотранспорта без соответствующей системы очистки от твердых отходов, отработанных масел и сточных вод;
- строительство жилых домов, организация и обустройство садово-огороднических участков и палаточных туристических стоянок без централизованных систем водоснабжения и канализации;
- размещение кладбищ и скотомогильников;
- устройство поглощающих колодцев, полей орошения, подземной фильтрации и накопителей сточных вод;
- складирование и захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов;
- массовый прогон и выпас скота (кроме пастбищ, обеспечивающих организацию кумысолечения);
- использование минеральных удобрений и навозных стоков, применение ядохимикатов при борьбе с вредителями, болезнями растений и сорняками, использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов;
- сброс сточных и дренажных вод в водные объекты (за исключением сброса очищенных вод через специальные глубоководные выпуски), а также другие виды водопользования, отрицательно влияющие на санитарное и экологическое состояние этих объектов;
- вырубка зеленых насаждений, кроме рубок ухода за лесом и санитарных рубок, и другое использование земельных участков, лесных угодий и водоемов, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества природных лечебных ресурсов лечебно-оздоровительной местности и курорта федерального значения.

При массовом распространении опасных и карантинных вредителей и болезней растений в парках, лесопарках и других зеленых насаждениях разрешается применение по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора нетоксичных для человека и быстро разлагающихся в природной среде ядохимикатов при условии выполнения этой работы специализированными организациями.

На территории третьей зоны вводятся ограничения на размещение промышленных и сельскохозяйственных организаций и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей среды, природных лечебных ресурсов и их истощением.

Допускаются только те виды работ, которые не окажут отрицательного влияния на природные лечебные ресурсы и санитарное со-

стояние лечебно-оздоровительной местности или курорта федерального значения.

Указанным выше проектом постановления Правительства РФ для третьей зоны в дополнение с действующим режимом предусматривается запрет на:

- возведение гидротехнических сооружений (дамб, каналов, водохранилищ), влияющих на уровень грунтовых вод, способных изменить видовой состав или условия произрастания объектов дендрофлоры, заболачивания или опустынивания местности;

- строительство и эксплуатацию промышленных объектов, производств сельского хозяйства (скотомогильников, кормохранилищ, складов агрохимикатов и пестицидов, навозохранилищ, скотобоев), объектов коммунального хозяйства (кладбищ, складов реагентов, полей фильтрации), полигонов ТКО и отходов производства, объектов транспорта (автомобильных дорог, допускающих транзитное движение, магистральных трубопроводов, транзитных железных дорог, аэропортов), хранилищ нефтепродуктов и горюче-смазочных материалов, использование агрохимикатов и пестицидов в сельском хозяйстве, которые загрязняют воздушный бассейн, почву, поверхностные и подземные воды;

- строительство и эксплуатацию в зоне лечебных пляжей и прилегающих к ним акваторий канализационных выходов (за исключением глубоководных), нахождение на дне в зоне лечебного купания эксплуатируемых и заброшенных сооружений, конструкций, предметов, способных привести к травматизации человека или ухудшению экологического состояния пляжа.

Обеспечение установленного режима санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения осуществляют:

- в первой зоне - пользователи природных лечебных ресурсов;
- во второй и третьей зонах - пользователи природных лечебных ресурсов, землепользователи и проживающие в этих зонах граждане.

**17. Зоны санитарной охраны источников питьевого  
и хозяйственно-бытового водоснабжения,  
а также устанавливаемые в случаях,  
предусмотренных Водным кодексом РФ в отношении  
подземных водных объектов зоны специальной охраны**

Основными нормативными правовыми актами, определяющими правовой статус зон санитарной охраны источников питьевого и хозяй-

ственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом РФ, в отношении подземных водных объектов зон специальной охраны, являются:

- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (статья 18);
- Водный кодекс РФ (статья 43);
- постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения «СанПин 2.1.4.1110-02» (действует до 01.01.2022).

В настоящее время подготовлен проект Постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемых в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации в отношении подземных водных объектов зонах специальной охраны», которое должно вступить в силу с 01 января 2022 года.

Согласно указанным выше федеральным законам, для охраны водных объектов, предотвращения их загрязнения и засорения устанавливаются указанные выше зоны.

СанПин 2.1.4.1110-02 определено, что в составе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения выделяют три пояса:

- первый пояс (строгoго режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала;
- второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Для охраны водоводов устанавливается санитарно-защитная полоса.

Указанным выше проектом постановления Правительства РФ предусмотрено, что зоны специальной охраны устанавливаются в отношении источников, зарезервированных на случай возникновения чрезвычайной ситуации, в качестве которых используются защищенные от загрязнения и засорения подземные водные объекты с разведанными запасами подземных вод в соответствии с действующим законодательством.

В каждом из трех поясов зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и санитарно-защитных полос наряду с комплексом мероприятий, направленных на предупрежде-

дение ухудшения качества воды, которые, как правило, осуществляют органы коммунального хозяйства, устанавливается специальный режим использования земельных участков, который должен соблюдаться правообладателями земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

Границы поясов зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и санитарно-защитных полос отдельно устанавливаются для подземных, поверхностных источников водоснабжения и водоводов.

Для подземного водозабора границы зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются:

а) для первого пояса:

- при использовании защищенных подземных вод на расстоянии не менее 30 м от водозабора;

- при использовании недостаточно защищенных подземных вод - на расстоянии не менее 50 м;

- для водозаборов при искусственном пополнении запасов подземных вод - на расстоянии не менее 50 м от водозабора и не менее 100 м от инфильтрационных сооружений (бассейнов, каналов и др.);

б) для второго и третьего поясов - определяются расчетным путем.

Для поверхностного водозабора границы зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются с учетом конкретных условий в следующих пределах:

1. Для первого пояса:

а) для водотоков:

- вверх по течению - не менее 200 м от водозабора;

- вниз по течению - не менее 100 м от водозабора;

- по прилегающему к водозабору берегу - не менее 100 м от линии уреза воды летне-осенней межени;

- в направлении к противоположному от водозабора берегу при ширине реки или канала менее 100 м - вся акватория и противоположный берег шириной 50 м от линии уреза воды при летне-осенней межени, при ширине реки или канала более 100 м - полоса акватории шириной не менее 100 м;

б) для водоемов (водохранилища, озера) - не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и по прилегающему к водозабору берегу от линии уреза воды при летне-осенней межени.

2. Для второго пояса - для водотоков от 250 до 1000 м, для водоемов - от 250 м до 5 км в зависимости от природных, климатических и гидрологических условий.

3. Для третьего пояса – для водотока границы должны проходить по линии водоразделов в пределах 3-5 км включая притоки, а на водоеме полностью совпадают с границами второго пояса.

Для водопроводных сооружений граница первого пояса санитарно-защитной полосы принимается на расстоянии:

- от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;
- от водонапорных башен - не менее 10 м;
- от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15 м.

По согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора первый пояс для отдельно стоящих водонапорных башен, в зависимости от их конструктивных особенностей, может уменьшаться до 10 м или не устанавливаться.

Для водопроводов ширина санитарно-защитной полосы по обе стороны от крайних линий водопровода равна:

- при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;
- при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

Режим использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в пределах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения как подземных, так и поверхностных источников водоснабжения в целом аналогичен друг другу.

На территории первого пояса зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации, или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключаящих загрязнение территории

первого пояса зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения при их вывозе.

На территории второго пояса зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования (для поверхностных источников водоснабжения допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса).

В пределах третьего пояса зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, допускается только при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии соответствующего санитарно-эпидемиологического заключения.

Дополнительными ограничениями использования земельных участков на территории второго пояса зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения поверхностных источников водоснабжения являются:

- запрет на расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, если это может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

- возможность использования в установленных местах источников водоснабжения для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей

фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Указанным выше в данном разделе проектом постановления Правительства РФ ограничения в использовании земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в целом аналогичны действующим, но даны в более детальной редакции.

## **18. Зоны затопления и подтопления**

Основными нормативными правовыми актами, определяющими правовой статус зон затопления и подтопления, является:

- Водный кодекс РФ (статья 67.1);
- постановление Правительства РФ от 18.04.2014 № 360 «О зонах затопления и подтопления»;
- приказ Федерального агентства водных ресурсов от 16.09.2019 № 230 «О реализации Федеральным агентством водных ресурсов по установлению, изменению и прекращению существования зон затопления и подтопления»;
- приказ Федерального агентства по недропользованию от 09.11.2015 № 692 «Об утверждении порядка согласования заявлений об определении границ зон подтопления или отказа в согласовании таких заявлений»;
- приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр «Об утверждении свода правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция. СНиП 2.07.01-89.

В настоящее время подготовлен проект постановления Правительства РФ «О внесении изменений в Правила определения границ зон затопления и подтопления».

В Хабаровском крае распоряжением Правительства края от 22.01.2020 № 1133-рп утвержден порядок взаимодействия органов исполнительной власти Хабаровского края и органов местного самоуправления городских поселений, муниципальных районов Хабаровского края по подготовке предложений об установлении границ зон затопления, подтопления и сведений о границах этих зон.

На уровне муниципальных образований принимаются нормативные правовые акты о зонах затопления и подтопления, в которых определяются их границы и устанавливаются ограничения в использовании земельных участков.

Зоны затопления устанавливаются в отношении:

- территорий, которые прилегают к не зарегулированным водотокам, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) с учетом фактически затапливаемых территорий за предыдущие 100 лет наблюдений;
- территорий, прилегающих к устьевым участкам водотоков, затапливаемых в результате нагонных явлений расчетной обеспеченности;
- территорий, прилегающих к естественным водоемам, затапливаемых при уровнях воды однопроцентной обеспеченности;
- территорий, прилегающих к водохранилищам, затапливаемых при уровнях воды, соответствующих форсированному подпорному уровню воды водохранилища;
- территорий, прилегающих к зарегулированным водотокам в нижних бьефах гидроузлов, затапливаемых при пропуске гидроузлами паводков расчетной обеспеченности.

Зоны подтопления устанавливаются в отношении территорий, прилегающих к зонам затопления, в которых повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подпором грунтовых вод уровнями высоких вод водных объектов. В границах зон подтопления устанавливаются:

- территории сильного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 метра;
- территории умеренного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 - 0,7 до 1,2 - 2 метров от поверхности;
- территории слабого подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров.

При определении границ зон затопления и подтопления учитываются данные обследований по выявлению паводкоопасных территорий, данные об отметках характерных уровней воды, расчетные параметры границ затоплений пойм рек, параметры границ подтоплений, определенные на основе инженерно-геологических и гидрогеологических изысканий и т.д.

Сведения о зонах затопления и подтопления вносятся в государственный водный реестр, а их границы отображаются в документах территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территорий.

В отличие от большинства других ЗОУИТ границы зон затопления, подтопления на местности не обозначаются.

В границах зон затопления и подтопления запрещаются:

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Следует подчеркнуть, что законодательство не содержит безусловного запрета на строительство объектов капитального строительства в зонах затопления и подтопления. Указывается лишь на невозможность такого строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон, обязанность проведения которых возлагается на собственника водного объекта, что подтверждается судебной практикой.

Судебная практика также свидетельствует о неправомерности решений органов власти в выдаче разрешения на строительство капитальных объектов в зонах затопления и подтопления, в случае, если они определены решением органа местного самоуправления, а не актом Федерального агентства водных ресурсов и сведения о границах таких зон не внесены в ЕГРН (определение Верховного Суда РФ от 01.11.2018 № 18-КГ18-197) или отражены только на генеральных планах и правилах землепользования и застройки (Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 06.11.2019 № 9-АПА19-31).

Нарушение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах зон затопления и подтопления в соответствии со статьей 8.44 Кодекса об административных нарушениях Российской Федерации влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 2000 до 3000 рублей; на должностных лиц - от 20 000 до 30 000 рублей; на юридических лиц - от 200 000 до 300 000 рублей.

Повторное в течение года совершение указанного административного правонарушения влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 3000 до 4000 рублей; на должностных лиц - от 30 000 до 40 000 рублей; на юридических лиц - от 300 000 до 500 000 рублей.

## **19. Санитарно-защитная зона**

Понятие санитарно-защитной зоны законодательно не закреплено. В различных нормативных правовых актах приводятся разные определения санитарно-защитной зоны.

1. Санитарно-защитная зона - это зона с особыми условиями использования территорий, которые направлены на создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения, в т. ч. путем реализации мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания (п. 4 ст. 1 ГрК РФ, ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).

2. Санитарно-защитная зона - специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. «Система рекомендательных документов в агропромышленном комплексе Министерства сельского хозяйства Российской Федерации. Методические рекомендации по технологическому проектированию. Методические рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских (фермерских) хозяйств» (утверждены и введены в действие Минсельхозом России 06.07.2012).

3. Санитарно-защитная зона - озелененная территория специального назначения, отделяющая селитебную часть города от промышленного предприятия, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния промышленности на окружающую среду (ст. 1 Модельного экологического кодекса для государств - участников Содружества Независимых Государств (общая часть)).

4. Санитарно-защитная зона - специальная территория с особым режимом использования, устанавливаемая вокруг объектов и производств, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, с целью уменьшения такого воздействия (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Основными нормативными правовыми актами, определяющими правовой статус санитарно-защитных зон, являются:

- постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (в новой редакции, утвержденной постановлением Главного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74);

- СНиП 2.07.01-89\*. Свод Правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

При этом два последних документа действуют в части, не противоречащей указанному выше постановлению Правительства РФ.

В соответствии со 106 статьей Земельного кодекса РФ подготовлен проект постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о санитарно-защитных зонах и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Для ряда объектов устанавливаются не санитарно-защитные зоны, а санитарные разрывы или полосы отчуждения, под которыми понимается расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия, уменьшающие эти воздействия до значений гигиенических нормативов.

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых ОКС, которые являются источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека, превышающего санитарно-эпидемиологические требования, за пределами контура объекта.

Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон для промышленных предприятий, складов и объектов их инфраструктуры I класса опасности составляют 1000 м, II класса опасности – 500 м, III класса опасности – 300 м, IV класса опасности – 100 м и V класса опасности – 50 м (главы IV и VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Для аэропортов, аэродромов санитарно-защитные зоны определяются в каждом конкретном случае отдельно на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений и оценки риска для здоровья населения (п. 2.9 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Для объектов ядерной энергетики и радиационных объектов размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проекте санитарно-защитной зоны в соответствии с нормами и правилами в области использования атомной энергии, уровней внешнего облучения, а также величины и площади возможного распространения радиоактивных выбросов и сбросов, который согласовывается с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Санитарно-защитная зона для радиационных объектов III категории ограничивается территорией объекта, для радиационных объектов IV категории установление зон не предусмотрено. В отдельных случаях по согласованию с федеральным органом исполнительной

власти, уполномоченным осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор, санитарно-защитная зона радиационных объектов I и II категорий может быть ограничена пределами территории объекта.

Санитарные разрывы для:

- автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, метрополитена, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается в каждом конкретном случае на основании специальных с последующим проведением натурных исследований и измерений. (п. 2.6 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

- магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок устанавливаются от 25 до 3000 м в зависимости от диаметра трубопровода, вида трубопровода и территории, по которой он проходит (п. 2.7, приложения 1-6 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

- от населенного пункта до сельскохозяйственных полей, обрабатываемых пестицидами и агрохимикатами авиационным способом, должны быть не менее 2000 м (п. 2.8 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

- воздушных линий электропередачи, напряженность электрического поля которых превышает 1 кВ/м по обе стороны от нее, на следующих расстояниях составляют 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ, 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ, 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ, 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ (п. 6.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Конкретные размеры санитарно-защитных зон устанавливаются решением Главного санитарного врача РФ. Например, постановлением Главного санитарного врача РФ от 03.07.2017 № 95 установлены размеры санитарно-защитной зоны СП «Амурская–ТЭЦ-1 филиала «Хабаровская генерация» АО «Дальневосточная генерирующая компания», расположенного по адресу: Хабаровский край, Амурский район, г. Амурск, Западное шоссе, 10».

Ранее определялись ориентировочные, расчетные (предварительные санитарно-защитные) зоны, но в связи с принятием федерального закона № 342-ФЗ эти зоны прекращают свое существование с 01.01.2022 и, соответственно, ограничения использования земельных участков в них не действуют, а собственники зданий, сооружений, в отношении которых были определены ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны до 01.10.2021 обязаны были обратиться в органы государственной власти с заявлениями об установлении санитарно-защитной зоны или о прекращении существования ориентировочных, расчетных (предварительных) санитарно-защитных зон.

Отображению в генеральных планах, Правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории подлежат только санитарно-защитные зоны, утвержденные в установленном порядке, а расчетные и предварительные санитарно-защитные зоны должны быть исключены из этих документов.

По общему правилу в границах санитарно-защитных зон не допускается использование земельных участков в целях:

- размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

- размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

Конкретный перечень ограничений определяется решением об установлении санитарно-защитной зоны.

В санитарно-защитных зонах допускается размещение нежилых помещений для дежурного аварийного персонала, помещений для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), зданий управления, конструкторских бюро, зданий административного назначения, научно-исследовательские лабораторий, поликлиник, спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа, бань, прачечных, объектов торговли и общественного питания, мотелей, гостиниц, гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарных депо, местных и транзитных коммуникаций, ЛЭП, электроподстанций, нефте- и газопроводов, артезианских скважин для технического водоснабжения, водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды, канализационных насосных станций, сооружений оборотного водоснабжения, автозаправочных станций и станций технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой про-

дукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

В санитарно-защитных зонах радиационных объектов запрещается постоянное или временное проживание, размещение детских учреждений, больниц, санаториев и других оздоровительных учреждений, а также промышленных и подсобных сооружений, не относящихся к этому объекту. Территория санитарно-защитной зоны должна быть благоустроена и озеленена.

Использование земель в санитарно-защитных зонах радиационных объектов для сельскохозяйственных целей возможно только с разрешения органов государственного санитарно - эпидемиологического надзора. В этом случае вся вырабатываемая продукция подлежит санитарно - эпидемиологической оценке и радиационному контролю.

Виды разрешенного использования земельных участков и расположенных на них ОКС в течении двух лет с момента установления санитарно-защитной зоны должны быть приведены в соответствие с режимом использования земельных участков, предусмотренным решением об установлении санитарно-защитной зоны.

## **20. Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства**

До принятия Федерального закона № 342-ФЗ понятие «зона передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства» в законодательстве отсутствовало, и, соответственно, нормативных правовых актов, непосредственно регламентирующих этот вопрос, не было.

В то же время необходимо отметить, что радиотехнические объекты и зоны ограничений ранее существовали, обслуживание их было урегулировано санитарно-эпидемиологическим законодательством – действующим и в настоящее время СанПиНом 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов».

Указанным документом определено, что:

- санитарно-защитная зона и зона ограничений не могут иметь статус селитебной территории, а также не могут использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предпри-

ятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.;

- санитарно-защитная зона и зона ограничений или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория зоны ограничений передающего радиотехнического объекта и использоваться для расширения промышленной площадки;

- санитарно-защитная зона не может рассматриваться как территория для размещения коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

В настоящее время подготовлен проект постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о зоне ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства», которым определены ограничения в использовании земельных участков.

В частности, указанным проектом постановления предусматривается сохранить зоны ограничений радиотехнических объектов, установив при этом ограничения использования земельных участков в соответствии с новым Положением.

Проектом Положения о зонах ограничений передающего радиотехнического объекта определено следующее:

- зоны устанавливаются в целях защиты населения от воздействия электромагнитных полей, создаваемых оборудованием, и обеспечения безопасной эксплуатации объекта;

- под радиотехническими объектами понимаются объекты радиосвязи, радиовещания, телевидения, радиолокации, являющиеся объектами капитального строительства, с размещенным на них приемопередающим (передающим) оборудованием, работающим в диапазоне радиочастот 30 кГц - 300 ГГц;

- определение границ зон ограничений передающего радиотехнического объекта, осуществляется исходя из предельно допустимого уровня воздействия электромагнитного поля на население по методикам, утвержденным в установленном порядке;

- границы зон ограничений передающего радиотехнического объекта, на местности не обозначаются.

Перечень ограничений использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в пределах зон ограничений передающего радиотехнического объекта, включает в себя запрет на:

- размещение жилой застройки, медицинских организаций, объектов общего образования, профессионального образования, дополнительного образования детей, объектов по уходу и присмотру за детьми, орга-

низаций отдыха детей и их оздоровления, общежитий, гостиниц, вахтовых поселков, спортивных сооружений открытого типа, территорий, используемых и предназначенных для отдыха, для ведения садоводства, огородничества, казарм для размещения воинских контингентов, исправительных учреждений, объектов, предназначенных для стационарного социального обслуживания;

- эксплуатацию помещений (частей помещений) в зданиях, размещение которых допускается в зоне ограничений, если уровень электромагнитного поля в таких помещениях (частях помещений), в том числе на лоджиях и балконах превышает установленные санитарно-эпидемиологическими требованиями предельно допустимые уровни для населения, за исключением нежилых помещений или их частей, в которых не предусмотрено постоянное нахождение работников; перевод нежилых помещений в жилые; реконструкция зданий, строений и сооружений в целях обустройства жилых мансардных этажей.

- доступ на крыши лиц, не связанных непосредственно с обслуживанием соответствующих зданий, строений, сооружений и передающих радиотехнических объектов.

Учитывая, что в настоящее время отсутствует постановление Правительства РФ в отношении зон ограничений передающего радиотехнического объекта и не определен уполномоченный орган на принятие указанных решений, сведения о границах таких зон в ЕГРН не вносятся.

## **21. Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети, государственной гравиметрической сети**

Под геодезическим пунктом понимается точка, особым образом закрепленная на местности и являющаяся носителем координат.

В целях обеспечения сохранности пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети могут устанавливаться охранные зоны.

Основным нормативным правовым актом, регламентирующим правовой режим охранных зон пунктов геодезической, нивелирной и гравиметрической сетей, является принятое в соответствии с требованиями федерального закона № 342-ФЗ постановление Правительства РФ от 21.08.2019 № 1080 «Об охранных зонах пунктов геодезической сети государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети».

Указанным нормативным правовым актом определено, что:

- охранные зоны устанавливаются для всех пунктов;
- охранные зоны считаются установленными, измененными или прекращенными со дня внесения в ЕГРН соответствующих сведений о границах охранных зон пунктов;
- охранные зоны в случае размещения центров пунктов в конструктивных элементах линейных сооружений и в конструктивных элементах большой протяженности (набережные, причалы), а также в случае размещения их центров в конструктивных элементах и подвалах зданий (строений, сооружений), информация о контурах которых отсутствует в ЕГРН, определяются как квадрат со сторонами равными 4 м, ориентированными по сторонам света;
- границы охранных зон, центры которых размещаются в конструктивных элементах зданий, подвалах (строений, сооружений), информация о контурах которых содержится в ЕГРН, определяются размерами, совпадающими с контуром указанных зданий (строений, сооружений);
- местоположение пунктов на местности обозначается центрами пунктов (реперами, марками) и (или) наружными опознавательными знаками.

В пределах охранных зон пунктов геодезической, нивелирной и гравиметрической сетей запрещается:

- использование земельных участков для осуществления видов деятельности, приводящих к повреждению или уничтожению наружных опознавательных знаков пунктов, нарушению неизменности местоположения их центров, уничтожению, перемещению, засыпке или повреждению составных частей пунктов;
- проведение работ, размещение объектов и предметов, которые могут препятствовать доступу к пунктам.

Указанные ограничения использования земельных участков в охранных зонах пунктов устанавливаются для охранных зон всех пунктов и не зависят от характеристик пунктов и их территориального расположения.

Отдельные ограничения использования земельных участков при установлении охранных зон пунктов в зависимости от характеристик пунктов или их территориального расположения не устанавливаются.

## **22. Зона наблюдения**

Основными нормативными правовыми актами, определяющими правовой статус зон наблюдения, являются:

- Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии» (статьи 31, 35);

- Федеральный закон от 09.01.1996 № 3-ФЗ «О радиационной безопасности» (статьи 1, 14);
- Методические указания 2.6.1.042-2001 «Расчет и обоснование размеров санитарно-защитных зон и зон наблюдения вокруг АЭС»;
- постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 29.05.2007 № 30 (ред. от 31.08.2020) «Об утверждении Санитарных правил СП 2.6.1.2216-07 «Санитарно-защитные зоны и зоны наблюдения радиационных объектов. Условия эксплуатации и обоснование границ»;
- «МР 2.6.1.27-2003 Ионизирующее излучение, радиационная безопасность, зона наблюдения радиационного объекта. Организация и проведение радиационного контроля окружающей среды. Методические рекомендации»;
- ГН 2.6.1.19-02. 2.6.1. «Ионизирующее излучение, радиационная безопасность. Санитарно-защитные зоны и зоны наблюдения радиационных объектов. Условия эксплуатации и обоснование границ. Гигиенические нормативы»(утв. и введены в действие Минздравом России 16.04.2002 № 19-02).

В настоящее время в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса подготовлен проект постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о зоне наблюдения».

Согласно Федерального закона «О радиационной безопасности», зона наблюдения - территория за пределами санитарно-защитной зоны, на которой проводится радиационный контроль.

В соответствии со статьей 31 Федерального закона «Об использовании атомной энергии», зона наблюдения совместно с санитарно-защитной зоной устанавливается в целях защиты населения в районе размещения ядерной установки, радиационного источника или пункта хранения, в пределах которой должен осуществляться контроль за радиационной обстановкой.

Согласно проекту постановления Правительства РФ, зона наблюдения представляет собой территорию вокруг объекта, внутренняя граница которой совпадает с границей санитарно-защитной зоны (за исключением случая ограничения зоны наблюдения пределами территории объекта, а также пределами территории здания, помещения, в которых расположен объект), а внешняя - ограничивается расстоянием, отсчитываемым от объекта, за пределами которого радиационный контроль малоинформативен и экономически не оправдан.

Необходимость установления зоны наблюдения, ее размеры и границы определяются на стадии проектирования, исходя из типа реакторной установки, проектных значений поступления радиоактивных веществ в

окружающую среду, закономерностей распространения газоаэрозольных выбросов в атмосфере и миграции радионуклидов в объектах окружающей среды, условий жизнедеятельности населения.

Размер зоны наблюдения радиационного объекта рассчитывается исходя из оценки возможного распространения выбросов и сбросов при его нормальной эксплуатации.

Радиус зоны наблюдения ограничивается расстоянием от радиационного объекта (источника выброса радиоактивных веществ, а при наличии нескольких источников выброса - от их геометрического центра) с учетом их суммарного воздействия на население и окружающую среду.

Граница зоны наблюдения на местности не обозначается.

В зоне наблюдения органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора (или иными уполномоченными органами) могут вводиться ограничения на хозяйственную деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, но ограничения жизнедеятельности населения не предусмотрены.

### **23. Зона безопасности с особым правовым режимом**

Основными нормативными правовыми актами, определяющими особенности использования земельных участков в зонах безопасности с особым правовым режимом, являются

- Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии» (статья 31);

- Федеральный закон от 09.02.2007 № 16-ФЗ «О транспортной безопасности» (статьи 1, 8);

- постановление Правительства РФ от 26.06.2017 № 749 «Об утверждении Правил определения зоны безопасности с особым правовым режимом объекта использования атомной энергии и Правил обеспечения особого правового режима безопасности с особым правовым режимом объекта использования атомной энергии»;

- распоряжение Правительства РФ от 04.05.2017 № 862-р;

- приказ Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом» от 03.10.2017 № 1/31-НПА «Об утверждении требований к обозначению зоны безопасности с особым правовым режимом объекта использования атомной энергии».

В настоящее время в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса РФ и статьей 31 Федерального закона «Об использовании атомной энергии» подготовлен и находится на согласовании проект постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о зоне безопасности с особым правовым режимом».

Указанными нормативными правовыми актами определено следующее:

- зона безопасности устанавливаются в целях повышения уровня антитеррористической защищенности объектов по результатам их категорирования;

- перечень объектов, для которых установлены зоны безопасности, утвержден распоряжением Правительства РФ от 04.05.2017 № 862-р. На территории ДФО в перечень включены ядерные установки, хранилища радиоактивных отходов, радиационные источники, пункты хранения ядерных материалов филиала АО «Концерн Росэнергоатом» «Билибинская атомная станция», г. Билибино, Чукотский автономный округ;

- при определении зоны безопасности организация, эксплуатирующая объект, руководствуется паспортом безопасности объекта, подготовленным с учетом результатов анализа уязвимости объекта и оценки эффективности его физической защиты;

- границы зоны безопасности на местности обозначаются путем установки предупреждающих знаков в порядке, определенном приказом Росатома от 03.10.2017 № 1/31-НПА;

- на границах зоны безопасности и в ее пределах допускается применение физической силы, специальных средств и служебного оружия, осмотр и (или) досмотр физических лиц, транспортных средств, воздушных или водных судов.

Допуск на территорию зоны безопасности разрешается определенным категориям граждан Российской Федерации.

В пределах зоны безопасности ограничиваются полеты летательных аппаратов (включая воздушные суда и беспилотные летательные аппараты), за исключением используемых для обеспечения антитеррористической защищенности объекта.

Ведение хозяйственной и предпринимательской деятельности, владение, пользование и распоряжение природными ресурсами, недвижимым имуществом осуществляются в уведомительном порядке с учетом ограничений на въезд и (или) пребывание на территории зоны безопасности граждан.

Хотя указанным выше проектом постановления правительства РФ «Об утверждении Положения о зоне безопасности с особым правовым режимом» предусмотрено установление зоны безопасности только вокруг объектов ядерной энергетики, действующими нормативными правовыми актами предусмотрены аналогичные по правовому режиму зоны транспортной безопасности.

Статьей 1 Федерального закона от 09.02.2007 № 16-ФЗ «О транспорт-

ной безопасности» определено, что зона транспортной безопасности – это объект транспортной инфраструктуры, его часть (наземная, подземная, воздушная, надводная), транспортное средство, для которых в соответствии с требованиями по обеспечению транспортной безопасности устанавливается особый режим допуска физических лиц, транспортных средств и перемещения грузов, багажа, ручной клади, личных вещей, иных материальных объектов, а также животных.

Постановлением Правительства РФ от 14.09.2020 № 1421 утверждены Правила установления границ и конфигураций (пространственных очертаний) зон безопасности вокруг объектов транспортной инфраструктуры, а постановлениями Правительства РФ от 08.10.2020 № 1633 и от 10.10.2020 № 1653 – требования по обеспечению транспортной безопасности.

Согласно указанным документам каких-либо ограничений, связанных непосредственно с использованием земельных участков не установлено, за исключением особого порядка допуска физических лиц и транспортных средств в пределы таких зон.

## **24. Рыбоохранная зона озера Байкал**

В настоящее время нормативные правовые акты, определяющие правовой режим использования земельных участков в рыбоохранной зоне озера Байкал отсутствуют.

Общие положения в части рыбоохранной зоны озера Байкал определены статьей 3 Федерального закона от 01.05.1999 № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал» и статьей 48 Федерального закона от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов».

Действующим распоряжением Правительства РФ от 05.03.2015 № 368-р утверждены лишь границы шириной 500 м и Росводресурсам и Росрыболовству поручено обеспечить установление на местности границ рыбоохранной зоны озера Байкал посредством размещения специальных информационных знаков.

В соответствии со статьей 106 Земельного кодекса РФ подготовлен проект постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о рыбоохранной зоне озера Байкал».

Согласно указанному документу рыбоохранной зоной озера Байкал является территория, прилегающая к акватории озера Байкал, на которой вводятся ограничения хозяйственной и иной деятельности в целях сохранения условий для воспроизводства водных биологических ресурсов.

Определено, что хозяйственная и иная деятельность в рыбоохранной зоне озера Байкал допускается при условии соблюдения требований Федерального закона от 01.05.1999 № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал», законодательства о рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов, водного законодательства и законодательства в области охраны окружающей среды, необходимых для сохранения условий воспроизводства водных биологических ресурсов.

В частности, установлено, что в рыбоохранной зоне озера Байкал запрещается:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортного средства;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»;

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

## **25. Рыбохозяйственная заповедная зона**

Рыбоохранной заповедной зоной является водный объект или его часть с прилегающей к ним территорией, на которой устанавливается особый режим хозяйственной и иной деятельности в целях сохранения водных биологических ресурсов и создания условий для развития аквакультуры и рыболовства.

В настоящее время (до 01.01.2022) основными нормативными актами, определяющими правовой режим использования земельных участков в пределах рыбоохранной заповедной зоны, являются:

- Водный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ (статьи 44, 115);
- Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов»;
- постановление Правительства РФ от 05.10.2016 № 1005 «Об утверждении Правил образования рыбохозяйственных заповедных зон»;
- приказ Минсельхоза России от 27.09.2017 № 487 «Об утверждении порядка признания зон с особыми условиями использования территорий рыбоохранными и рыбохозяйственными заповедными зонами»;
- приказ Минсельхоза России от 21.02.2020 № 83 «Об утверждении критериев и порядка подготовки биологического обоснования создания рыбохозяйственной заповедной зоны, а также формы паспорта рыбохозяйственной заповедной зоны».

Указанным выше приказом Минсельхоза России от 27.09.2017 № 487 установлено, что зоны с особыми условиями использования территорий (береговые охранные зоны, заповедные зоны, водоохранные зоны водных объектов рыбохозяйственного назначения и иные зоны), созданные до вступления в силу Федерального закона от 20.12.2004 № 166-ФЗ, подлежат признанию рыбоохранными зонами и рыбохозяйственными заповедными зонами.

Решение об образовании рыбоохранной заповедной зоны, а также установлении видов хозяйственной и иной деятельности, которые запрещены или ограничены в такой зоне, принимается Минсельхозом России.

При установлении размера, границ рыбоохранной заповедной зоны,

а также видов хозяйственной и иной деятельности, которые запрещены или ограничены в них, учитывается:

- ценность и состав водных биологических ресурсов;
- рыбопромысловое значение водных биологических ресурсов;
- социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации, на территории которого планируется образование рыбоохранной заповедной зоны;
- результаты проведения государственного мониторинга водных биологических ресурсов;
- биологическое обоснование создания рыбоохранной заповедной зоны, критерии и порядок подготовки которого устанавливаются Минсельхозом России.

В Хабаровском крае распоряжением Правительства РФ от 26.08.2019 № 718-рп создана рабочая группа по вопросам определения границ рыбоохранных зон и рыбохозяйственных заповедных зон, в границах которых расположены нерестоохраняемые полосы лесов.

Полный перечень ограничений хозяйственной и иной деятельности в пределах рыбоохранной заповедной зоны применительно к земельным участкам включает в себя:

- разведку и добычу полезных ископаемых;
- транспортировку нефти и нефтепродуктов, газов и продуктов их переработки магистральным трубопроводным транспортом;
- деятельность, влекущую за собой изменения гидрологического режима, за исключением работ по рыбохозяйственной мелиорации;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод в водный объект;
- строительство гидроэлектростанций;
- рубку лесных насаждений;
- строительство зданий, строений, сооружений, используемых для производства промышленной продукции;
- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства Российской Федерации в области охраны окружающей среды и Водного кодекса РФ, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществления мойки транспортных средств;

- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

- распашку земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Конкретный перечень ограничений хозяйственной и иной деятельности для каждой РЗЗ устанавливается ее паспортом.

## **26. Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)**

Для понимания данного вопроса необходимо различать два понятия – «минимальные расстояния» и «зоны минимальных расстояний».

Первоначально СНиП 2.05.06-85 Магистральные трубопроводы, утвержденном постановлением Госстроя СССР от 30 марта 1985 г. № 30 (в редакции от 10.11.1996), было дано понятие «минимальные расстояния», под которыми понималось расстояние от оси подземных магистральных трубопроводов до населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений, которые устанавливаются в зависимости от класса и диаметра трубопроводов, степени ответственности объектов и необходимости обеспечения их безопасности, но не менее значений, указанных в СНиП 2.05.06-85.

Важно подчеркнуть, что оно было введено для проектирования новых и реконструируемых магистральных трубопроводов, а не для установления ограничений в использовании земельных участков.

Позднее постановлением Правительства РФ от 08.09.2017 № 1083 было определено, что минимальные расстояния измеряются по кратчайшему расстоянию между вертикальными плоскостями внешних гра-

ниц зданий, строений и сооружений и осью линейной части магистрального газопровода или **вертикальными** плоскостями внешних границ объектов трубопроводного транспорта.

Термин «зона минимальных расстояний до магистральных и промышленных трубопроводов» был введен законом № 342-ФЗ, но определения этого понятия дано не было.

Тем не менее понимается, что зона минимальных расстояний:

- это наименьшее расстояние от объектов магистральных трубопроводов, обеспечивающее населённым пунктам, отдельным жилым, хозяйственным и производственным сооружениям и другим объектам третьих лиц отсутствие ущерба (или его минимизацию) при возможных авариях объектов магистральных трубопроводов;

- в отличие от охранных зон трубопроводов, которые предназначены для создания необходимых условий для безопасной и бесперебойной эксплуатации трубопроводов, зона минимальных расстояний устанавливается для защиты жизни и здоровья граждан и минимизации ущерба третьих лиц от возможных аварий.

Постановление Правительства РФ о зонах минимальных расстояний в соответствии с законом № 342-ФЗ в настоящее время не принято, в связи с чем действующие на сегодня нормативными правовыми актами, которые регулируют данный вопрос, являются:

- Федеральный закон от 31.03.1999 №69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

- постановление Правительств РФ от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов»;

- постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об установлении Правил охраны газораспределительных сетей»;

- постановление Главного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные зам. Министра топлива и энергетики России от 29.04.1992 и постановлением Госгортехнадзора от 22.04.1992 № 992 № 9.

В указанных нормативных правовых актах используется термин «минимальные расстояния».

Закон № 342-ФЗ предусматривает, что первоначально до 01.09.2019 в случае, если не установлены зоны минимальных расстояний, в ЕГРН должны были вноситься сведения о границах минимальных расстояний,

а затем (до 01.01.2022) - о границах зон минимальных расстояний. При внесении сведений о границах зон минимальных расстояний сведения о местоположении границ минимальных расстояний исключаются.

Такая правовая конструкция, на наш взгляд, вносит определенную путаницу. Граница может существовать только у площадного объекта, а «минимальное расстояние» - в понимании обычного человека – это линия, у которой границы быть не может. По мнению ряда специалистов, это было сделано преднамеренно, чтобы избежать возмещения ущерба собственникам объектов недвижимости за снос расположенных в таких зонах зданий, строений и сооружений, который предусмотрен только для объектов, расположенных в границах зон минимальных расстояний.

Согласно приложения 5 СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03, рекомендуемые минимальные расстояния от магистральных трубопроводов для транспортировки нефти составляют:

- от городов и поселков - 75 - 150 м;
- до отдельных малоэтажных жилых зданий - 50 -75 м;
- от гидротехнических сооружений - 300 м;
- от водозаборов – 3000 м.

Размеры минимальных расстояний от объектов газового хозяйства в зависимости от указанных выше факторов колеблются от 5 до 550 м.

Статьей 74 федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» установлено, что расстояние от границ земельных участков до магистральных нефтепродуктопроводов должно составлять не менее 50 метров.

Проектом постановления Правительства РФ об утверждении Положения о зонах минимальных расстояний до трубопроводов определено, что размеры зон минимальных расстояний для объектов газового хозяйства варьируют от 5 до 1100 м в зависимости от подзоны, вида (класса) трубопровода, его диаметра, рабочего напряжения в трубопроводе и вида объектов до которых они устанавливаются, а размеры зон минимальных расстояний для магистральных газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов в зависимости от видов зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства и подзоны колеблются от 20 до 3000 м.

То есть предполагается, что минимальные расстояния и зоны минимальных расстояний по их размерам не будут отличаться друг от друга.

В пространственном отношении зоны минимальных расстояний (минимальные расстояния) и охранные зоны трубопроводов частично совпадают друг с другом, что не позволяет четко разделить особенности правового режима использования земельных участков в этих зонах.

В части правового режима использования земельных участков в пределах минимальных расстояний ранее была только одна норма закона - часть 6 статьи 28 Федерального закона от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», которой установлено, что владельцы земельных участков не могут возводить здания, строения сооружения в пределах установленных минимальных расстояний до объектов газоснабжения без согласования с собственником системы газоснабжения или уполномоченной ею организацией.

Судебная практика прошлых лет свидетельствует о том, что режим использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в пределах минимальных расстояний, более жесткий по сравнению с режимом охранных зон трубопроводов. В обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 за 2016 год было указано: «Строения и сооружения, построенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу. Эта позиция касается любых объектов, как самовольно, так и законно возведенных при наличии выданного разрешения на строительство, так как выдача его не отменяет запрет на осуществление строительства, установленный законом».

Федеральный закон № 342-ФЗ смягчил указанные выше требования к режиму в пределах минимальных расстояний. Согласно части 39 статьи 26 закона здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, расположенные в границах минимальных расстояний, сведения о границах которых внесены в ЕГРН, не подлежат сносу в случае, если:

- они возведены, созданы при наличии согласования с собственником, правообладателем трубопровода, либо уполномоченной ими организацией, если такое указанное согласование не выдано с нарушением требований законодательства, действовавших на дату его выдачи;

- они возведены до дня ввода в эксплуатацию трубопровода и получено согласование собственника, правообладателя трубопровода либо уполномоченной ими организацией и такое согласование не выдано с нарушением требований законодательства, действовавших на дату его выдачи;

- если в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства или трубопроводов реализованы технические и (или) технологические решения, в результате которых отсутствует угроза жизни и здоровью граждан и (или) безопасной эксплуатации трубопроводов;

- если в отношении трубопроводов разработаны обоснования безопасности с реализацией технических и (или) технологических решений, которые обеспечивают допустимый риск нахождения зданий и сооруже-

ний с нарушениями минимальных расстояний и безопасная эксплуатация самих объектов трубопроводного транспорта.

В отношении правового режима зон минимальных расстояний можно руководствоваться нормами закона № 342-ФЗ, которые условно можно разделить на две группы: общие нормы и нормы, касающиеся объектов, возведенных до установления ЗОУИТ.

Согласно общим нормам законодательства о ЗОУИТ, со дня установления или изменения зоны:

- не допускается строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, установленных для зоны;

- не допускается иное использование земельных участков, не соответствующее ограничениям, установленным для зоны;

- реконструкция зданий, сооружений может осуществляться только путем их приведения в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленных для зоны.

В случае, если ЗОУИТ установлена в связи с объектом, который еще предстоит построить, то до дня ввода его в эксплуатацию допускается использование земельных участков:

- с ранее установленным видом разрешенного использования - для целей, не связанных со строительством, и для реконструкции ОКС;

- для строительства (реконструкции) ОКС - на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления ЗОУИТ;

- для строительства (реконструкции) объекта, для которого не требуется разрешение на строительство.

В настоящее время активно обсуждается вопрос о смягчении режима использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в зонах минимальных расстояний в связи с тем, что в эти зоны попадает значительное количество ранее построенных жилых домов и иных ОКС, в отношении которых поданы иски о сносе указанных объектов или получены соответствующие судебные решения, в том числе исполненные.

## **27. Охранная зона гидротехнических объектов**

Охранные зоны гидротехнических объектов устанавливаются для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования и безопасной эксплуатации гидроэнергетических объектов, включающих в том числе плотины, здания гидроэлектростанции, водосбросные, водоспускные и

водовыпускные сооружения, судоходные шлюзы и судоподъемники, а также иные гидротехнические сооружения в составе гидроузлов.

Основными нормативными правовыми актами, регламентирующими правоотношения, связанные с охранными зонами гидротехнических объектов, являются:

- Водный кодекс РФ (статья 62);
- постановление Правительства РФ от 06.09.2012 № 884 «Об установлении охранных зон для гидротехнических объектов»;
- приказ Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 17.04.2013 № 143 «Об утверждении Порядка установки предупреждающих знаков для обозначения границ охранных зон гидроэнергетических объектов».

В настоящее время в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса РФ подготовлен проект постановления Правительства об утверждении положения об охранных зонах гидроэнергетических объектов.

На водном пространстве охранные зоны гидротехнических объектов устанавливаются вдоль плотины гидроэнергетического объекта от водной поверхности до дна между береговыми линиями при нормальном подпорном уровне воды в верхнем бьефе и среднемноголетнем уровне вод в период, когда они не покрыты льдом, - в нижнем бьефе, ограниченном параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны от оси водоподпорного сооружения на расстоянии:

- а) для объектов высокой категории опасности - 500 м в верхнем и нижнем бьефе гидроузла;
- б) для объектов средней категории опасности - 350 м в верхнем и нижнем бьефе гидроузла;
- в) для объектов низкой категории опасности - 200 м в верхнем и нижнем бьефе гидроузла.

Вдоль береговой линии охранные зоны гидротехнических объектов устанавливаются в верхнем и нижнем бьефе гидроузла в виде земельной полосы на пойме шириной 20 м, если частью 6 статьи 6 Водного кодекса РФ не установлены иные ее размеры.

Обозначение на местности границ охранных зон гидротехнических объектов осуществляется оператором гидроэнергетического объекта в акватории водного объекта в верхнем и нижнем бьефе гидроузла, а также на береговой полосе водного объекта в местах массового пребывания граждан посредством установки предупреждающих знаков с указанием протяженности охранной зоны.

В охранных зонах гидротехнических объектов ограничению подлежит использование водных объектов как в пределах их акватории, так и на

участках береговой полосы. В частности, определено, что только при согласовании с оператором гидроэнергетического объекта осуществляется использование акватории водных объектов:

- для рекреационных целей;
- для организованного отдыха детей, а также ветеранов, граждан пожилого возраста и инвалидов;
- плавание маломерных судов;
- охота, все виды рыболовства, за исключением рыболовства в целях аквакультуры (рыбоводства);
- купание и удовлетворение иных личных и бытовых нужд граждан;
- проведение геологического изучения и т.д.

Указанным выше проектом постановления Правительства РФ в границах охранных зон гидротехнических объектов на участках береговой полосы, участках поймы планируется установить запрет на:

- а) размещение вновь создаваемых ОКС, не связанных с ведением деятельности по производству электрической энергии и (или) не входящих в состав гидроэнергетического объекта, за исключением объектов капитального строительства, предназначенных для водного транспорта, гидрометеорологических наблюдений, а также предназначенных для проведения спасательных мероприятий;
- б) использование охранных зон для рекреационных целей;
- в) разведку и добычу полезных ископаемых;
- г) охоту и всех видов рыболовства, за исключением рыболовства в целях аквакультуры (рыболовства).

## **28. Охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена**

Охранные зоны объектов инфраструктуры метрополитена устанавливаются для обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения объектов инфраструктуры метрополитена.

Действующими нормативными правовыми актами, регламентирующими данный вопрос, являются:

- СП-417.1325800.2019. Свод правил. Метрополитены. Правила обследования и мониторинга строительства конструкций подземных сооружений, утвержденные приказом Минстроя от 16.12.2019 № 888/пр, которым определены Правила по определению границ технических и охранных зон метрополитена (от 4 до 100 м в зависимости от вида объекта);
- постановление Правительства РФ от 05.04.2017 № 410 «Об утвержде-

дении требований по обеспечению транспортной безопасности, в том числе требований к антитеррористической защищенности объектов (территорий), учитывающие уровни безопасности для различных категорий метрополитенов»;

- постановление Правительства РФ от 23.01.2016 № 29 «Об утверждении требований по обеспечению транспортной безопасности объектов транспортной инфраструктуры по видам транспорта на этапе их проектирования и строительства и требований по обеспечению транспортной безопасности объектов (зданий, строений, сооружений), не являющихся объектами транспортной инфраструктуры и расположенных на земельных участках, прилегающих к объектам транспортной инфраструктуры и отнесенных в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации к охранным зонам земель транспорта, и о внесении изменений в Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

В настоящее время в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса РФ подготовлен проект постановления Правительства об утверждении Положения об охранной зоне объектов инфраструктуры метрополитена.

Проектом постановления предусматривается следующее:

а) в охранных зонах объектов инфраструктуры метрополитена в целях обеспечения безопасных условий его эксплуатации устанавливаются особые условия использования территории, которые предусматривают запрет на использование земельных участков для:

- строительства ОКС и некапитальных строений и сооружений независимо от вида данных строений, их назначения или параметров;
- реконструкции ОКС в части увеличения площади, объема, высоты (надстройки) и их демонтажа;
- размещения элементов благоустройства;
- размещения воздушных линий электропередач, трубопроводов и кабельных трасс;
- бурения скважин;
- строительства магистральных улиц и дорог;
- размещения складов нефти и нефтепродуктов, горючих газов, лесоматериалов, газо- и нефтепроводов, объектов нефтеперерабатывающей и химической промышленности.

б) размеры охранных зон объектов инфраструктуры метрополитена колеблются от 4 до 100 м в зависимости от вида объекта;

в) охранные зоны объектов инфраструктуры метрополитена обозначаются на местности информационными знаками, за исключением слу-

чаев, когда объект инфраструктуры метрополитена является составной частью иных ОКС, соединительной веткой или подъездным путем и т.д.

## 29. Охранная зона тепловых сетей

В настоящее время основными нормативными правовыми актами, определяющими особенности установления охранных зон тепловых сетей, являются:

- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (статьи 14,16);

- Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (статья 6);

- приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

- приказ Госстроя РФ от 21.04.2000 № 92 «Об утверждении организационно-методических рекомендаций по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и других населенных пунктах Российской Федерации»;

- СП 124.13330.2012 «Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003, утвержденная приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 280.

Указанными Типовыми правилами определено, что аналогичные правила, устанавливающие конкретные ограничения использования земельных участков должны быть разработаны на региональном и местных уровнях, но без снижения требований, установленных Типовыми правилами.

Типовыми правилами определено, что охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 м в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями СП 124.13330.2012.

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается:

- производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;

- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;

- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

При наличии письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, допускается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

- сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

На автомобильных и железных дорогах в местах их пересечения те-

пловыми сетями (при надземной прокладке на высоких опорах) необходимо устанавливать дорожные габаритные знаки, определяющие допустимые размеры провозимых грузов и механизмов.

Во избежание повреждений трубопроводов надземной прокладки, проходящих вдоль автомобильных дорог, а также во избежание возникновения аварийных ситуаций на дорогах при повреждении трубопроводов следует предусматривать устройство оградительных сооружений, разделяющих автодороги и тепломагистрали.

В настоящее время в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса РФ подготовлен проект постановления Правительства РФ об утверждении Положения об охранной зоне тепловых сетей.

Указанным документом определено, что:

- организация теплоснабжения в границах муниципального образования является вопросом местного значения городского поселения, муниципального района, городского и муниципального округа и полномочием органов местного самоуправления и наделение органов местного самоуправления соответствующими дополнительными полномочиями для принятия данных решений об установлении охранных зон не требуется;

- в границах охранных зон тепловых сетей, созданных со дня вступления в силу соответствующего постановления Правительства РФ, независимо от ранее установленных ограничений использования земельных участков, допускается их использование в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования таких земельных участков для целей, не связанных со строительством и реконструкцией ОКС;

- перечень случаев, в которых не устанавливаются охранные зоны тепловых сетей, требования к их предельным размерам определяется соответствующим постановлением Правительства РФ;

- охранные зоны тепловых сетей устанавливаются бессрочно.

Предлагаемый перечень ограничений использования земельных участков в целом аналогичен определенному в Типовых правилах. Добавлено, что с разрешения эксплуатирующей организации в охранных зонах тепловых сетей разрешается устанавливать стационарные рекламные конструкции.

В части определения размеров охранных зон тепловых сетей предусмотрено, что они устанавливаются:

- в случае подземной прокладки тепловых сетей - в виде части поверхности участка земли, ограниченной параллельными линиями, проходящими на расстоянии не более 3 м в каждую сторону от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки;

---

- в случае надземной прокладки тепловых сетей - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор тепловых сетей), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими на расстоянии не более 3 м по обе стороны тепловой сети от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки;

- в случае подводной прокладки тепловых сетей - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими на расстоянии не более 3 м по обе стороны линии от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Предусмотрено, что охранные зоны тепловых сетей не устанавливаются в отношении:

- тепловых сетей с диаметром труб менее 200 мм;
- внутриплощадочных тепловых сетей, расположенных в границах земельных участков, используемых для размещения принадлежащего эксплуатирующей организации источника теплоснабжения;
- объектов, относящихся к системам внутреннего теплоснабжения зданий.

### Список литературы:

1. Аверина Л.В., Мямина И.С. «Проблемы установления зон охраны объектов культурного наследия и пути их решения». Материал, представленный системой Консультант Плюс.

2. Информационное письмо Федерального медико-биологического агентства Министерства здравоохранения Российской Федерации от 24.08.2018 № 32-024/646 «Об установлении санитарно-защитных зон промышленных предприятий и радиационных объектов».

3. Письмо Департамента растениеводства, механизации, химизации и защиты растений Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 22.09.2017 № 19-Х-4247/ог.

4. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.06.2020 № 25150-СГ/08.

5. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.08.2011 № Д23-3856 «О границах округа санитарной охраны».

6. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 21.09.2011 № Д23-3989.

7. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.11.2011 № Д23-4755

8. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 11.05.2017 № Д23и-2827 «О минимальных расстояниях до объектов системы газоснабжения».

9. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.10.2017 № Д23и-5989.

10. Письмо Министерства энергетики Российской Федерации от 22.05.2017 № КМ-5452/05 «О направлении информации».

11. Письмо Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации» от 03.12.2020 № Исх-48809/04.

12. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 02.04.2020 № 18-02795- МС/20 «О согласовании документов на установлении зон затопления, подтопления»

---

13. Рекомендации парламентских слушаний по вопросу «Законодательное регулирование отношений собственников земельных участков, находящихся в зоне минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения и объектов нефтегазового комплекса» от 11.03.2020.

14. Тихомирова Л.А. «Охранные зоны трубопроводов». Материал, подготовленный для системы Консультант Плюс, 2019.

15. Юридический справочник застройщика (3-я редакция) (Алексеев М.С., Арутюнян Л.В., Бурденко Ю.С., Оболенская М.А., Персиянцева А.А., Перфильев Л.В., Степанова Л.И.). Под редакцией Д.С. Нерестьянова. Материал, подготовленный для системы Консультант Плюс, 2019.

## Содержание

Введение .....	3
1 Основные положения законодательства о зонах с особыми условиями использования территорий в части ограничения прав на земельные участки .....	6
2 Зоны охраны объектов культурного наследия .....	11
3 Защитная зона объектов культурного наследия .....	16
4 Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) .....	17
5 Охранная зона железных дорог .....	21
6 Придорожные полосы автомобильных дорог .....	23
7 Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) .....	26
8 Охранная зона линий и сооружений связи .....	33
9 Приаэродромные территории .....	36
10 Зоны охраняемых объектов .....	39
11 Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов .....	42
12 Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы) .....	46
13 Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением .....	49
14 Водоохранная (рыбоохранная) зона .....	51
15 Прибрежная защитная полоса .....	54
16 Округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов .....	57

---

17	Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом РФ, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны . . . . .	61
18	Зоны затопления и подтопления . . . . .	66
19	Санитарно-защитная зона . . . . .	68
20	Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства . . . . .	73
21	Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети, государственной гравиметрической сети . . . . .	75
22	Зона наблюдения . . . . .	76
23	Зона безопасности с особым правовым режимом . . . . .	78
24	Рыбоохранная зона озера Байкал . . . . .	80
25	Рыбохозяйственная заповедная зона . . . . .	25
26	Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) . . . . .	84
27	Охранная зона гидротехнических объектов . . . . .	88
28	Охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена . . . . .	90
29	Охранная зона тепловых сетей . . . . .	92
	Литература . . . . .	96
	Содержание . . . . .	98

Особенности владения и пользования  
земельными участками в зонах  
с особыми условиями  
использования территорий.

Полезная книжка для муниципальных образований  
Хабаровского края.

Подготовлено к печати  
Ассоциацией «Совет муниципальных образований Хабаровского края»  
680021, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, 45, тел. 31-63-34

Отпечатано в типографии ООО «ЖУК»,  
г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского д. 11  
Подписано к печати 30 октября 2021г.  
Заказ № \_\_\_\_\_. Тираж 250 экз.