

Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ)

Изменения в Градостроительный кодекс РФ в части проведения государственной экспертизы проектной документации объектов, расположенных в границах ЗОУИТ

В целях реализации Технического регламента о безопасности зданий и сооружений для обеспечения защиты жизни и здоровья граждан, а также их имущества, охраны окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений устанавливаются зоны с особыми условиями использования территории.

В 2008 году в Градостроительный Кодекс РФ введено понятие «Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ)». В 2018 году в Земельный Кодекс РФ введена новая глава XIX «Зоны с особыми условиями использования территорий».

ЗОУИТ устанавливаются в следующих целях:

- 1) защита жизни и здоровья граждан;
- 2) безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;
- 3) обеспечение сохранности объектов культурного наследия;
- 4) охрана окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
- 5) обеспечение обороны страны и безопасности государства.

В границах ЗОУИТ устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления ЗОУИТ.

Земельные участки, включенные в границы ЗОУИТ, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Виды ЗОУИТ. Статьей 105 Земельного Кодекса РФ установлены следующие виды ЗОУИТ:

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранная зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) охранная зона линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) зона охраняемого объекта;
- 10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- 11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- 12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 13) водоохранная (рыбоохранная) зона;
- 14) прибрежная защитная полоса;
- 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
- 16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- 17) зоны затопления и подтопления;
- 18) санитарно-защитная зона;
- 19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- 20) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- 21) зона наблюдения;
- 22) зона безопасности с особым правовым режимом;
- 23) рыбоохранная зона озера Байкал;
- 24) рыбохозяйственная заповедная зона;
- 25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 26) охранная зона гидроэнергетического объекта;
- 27) охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена;

28) охранный зона тепловых сетей.

ЗОУИТ можно сгруппировать в 2 блока:

1) ЗОУИТ, которые возникли в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия);

2) ЗОУИТ, которые возникли при соблюдении специализированных требований (порядок их установления определяется Постановлениями Правительства РФ).

На сегодняшний день информация о ЗОУИТ находится в информационных базах различных ведомств, процесс создания единой базы о ЗОУИТ не завершен.

Для Застройщиков источниками информации о ЗОУИТ являются:

- данные государственного кадастра недвижимости;
- данные государственной информационной системы территориального планирования;
- результаты инженерных изысканий.

В части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» определено, что в кадастр недвижимости вносятся сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах ЗОУИТ или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута.

Сведения государственного кадастра недвижимости размещены в сети Интернет на портале «Публичная кадастровая карта».

Согласно части 21 статьи 106 Земельного кодекса РФ правообладатели земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах ЗОУИТ, должны быть уведомлены органом регистрации прав о внесении сведений о ЗОУИТ в Единый государственный реестр недвижимости или об изменении таких сведений в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Статья 57.1 Градостроительный кодекс РФ определяет, что для обеспечения доступа органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц создается база документов территориального планирования с размещением сведений о необходимой информации. К необходимой информации относятся, в частности, сведения о ЗОУИТ.

Сведения государственной информационной системы территориального планирования размещены в сети «Интернет».

Для подготовки проектной документации требуется выполнение комплекса инженерных изысканий. К основным видам инженерных изысканий относятся:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-геотехнические изыскания.

В соответствии с п.п. 8.5.1, 8.5.2, 8.5.3 СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» составляется технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий, который включает в том числе следующие сведения:

- **объекты культурного наследия:** наличие в пределах района размещения объектов капитального строительства и в зоне их влияния объектов, поставленных на охрану, а также выявленных объектов культурного наследия, в том числе объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, их охранных зон и сведений об установленных ограничениях на ведение хозяйственной деятельности;

- **современное экологическое состояние района изысканий:** сведения об источниках водоснабжения и защищенности подземных вод, наличии зон санитарной охраны источников водопользования и санитарно-защитных зон (разрывов), особо охраняемых природных территорий, месторождений полезных ископаемых, скотомогильников и биотермических ям, свалок и полигонов ТБО;

- **особо охраняемые природные территории и другие экологические ограничения природопользования:** сведения о существующих, проектируемых и перспективных особо охраняемых природных территориях (категория, значение, цель создания, основные объекты охраны, оценка современного состояния природных комплексов, местоположение), их охранных (буферных) зонах, местах массового обитания редких и охраняемых таксонов растений и животных, включая водно-болотные угодья и ключевые орнитологические территории, объектах всемирного культурного и природного наследия, особо ценных землях, защитных лесах и особо защитных участках лесов, запретных для добычи (вылова) водных биоресурсов в районах промысла, водоохраных зонах и прибрежных защитных полосах, зонах санитарной охраны, санитарно-защитных зонах и др.

Таким образом, до внесения полной информации о ЗОУИТ в государственный кадастр недвижимости, Застройщику до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства следует обратить внимание на сбор информации с различных источников о ЗОУИТ.

Изменения в Градостроительный кодекс РФ в части проведения государственной экспертизы проектной документации объектов, расположенных в границах ЗОУИТ: Федеральными законами от 03.08.2018

№ 321-ФЗ, от 03.08.2018 № 342-ФЗ в части 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ были внесены изменения.

Действующая редакция звучит следующим образом: «Проектная документация всех объектов, строительство, реконструкция которых планируются в границах ЗОУИТ, режим которых предусматривает ограничение размещения объектов капитального строительства исходя из оценки их влияния на объект, территорию, в целях охраны которых установлена ЗОУИТ, или исходя из оценки влияния объекта, территории, в целях охраны которых установлена ЗОУИТ, на размещаемый объект капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежит государственной экспертизе».

В соответствии с разъяснением Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ данное положение применяется вне зависимости от наличия соответствующей информации о ЗОУИТ в градостроительном плане земельного участка.

Любая зона подразумевает ограничение по строительству объекта или какие-либо согласования (например, производство работ в охранных зонах объектов электроэнергетики подразумевает согласование указанных работ с владельцами сетей), или запрет на размещение каких-либо объектов (например, запрет размещения жилой застройки в СЗЗ), или возможность размещения при соблюдении определенных условий (например, световое загрязнение в зоне аэропортов).

Следует отметить, что порядок оценки влияния ЗОУИТ на объект, территорию, в целях охраны которых установлена ЗОУИТ и оценки влияния объекта, территории, в целях охраны которых установлена ЗОУИТ, на размещаемый объект капитального строительства законодательно не определен. В отсутствии внесенных изменений в данную норму, в части или уточнения термина «влияние», или порядка его определения, норму «следует» читать буквально.

Таким образом, до появления подзаконных актов в части оценки влияния объекта на ЗОУИТ и ЗОУИТ на объект Застройщику (в случае получения информации о наличии о ЗОУИТ на его земельном участке) рекомендуется обращаться для проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в орган, уполномоченный на проведение государственной экспертизы.