

Даниленко Е.П., доц.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ВОДООХРАННЫХ ЗОНАХ ГОРОДА БЕЛГОРОД

danilenko_ep@mail.ru

В настоящее время в большинстве населённых пунктов Белгородской области назрела проблема реализации вещных прав граждан и юридических лиц на земельные участки, расположенные в водоохраных зонах. Как показали исследования, возникновение обозначенных проблем является следствием не информированности правообладателей земельных участков об особых условиях пользования земель. В статье рассмотрены вопросы формирования водоохраных зон, внесения сведений о водоохраных зонах в государственный кадастр недвижимости, порядок информирования землепользователей об ограничениях использования земельных участков. Предложен механизм кадастрового учёта и регистрации ограничений (обременений) земельных участков и их частей в водоохраных зонах.

Ключевые слова: землепользование, водоохранная зона, государственный кадастр недвижимости, ограничения (обременения) прав, земельные участки.

Введение. В последние годы в населённых пунктах Белгородской области активизировалось строительство частных домов, коттеджей, и более крупных объектов вдоль рек, водохранилищ и иных водных объектов. Зачастую такие объекты и прилегаемые к ним земельные участки пространственно располагаются в водоохраных зонах. Однако собственники таких объектов и земельных участков, в большинстве случаев, даже не осведомлены о тех запретах и ограничениях хозяйственной деятельности, которые установлены российским законодательством для водоохраных зон.

Методология. Водоохранные зоны, в соответствии со ст.1 Градостроительного кодекса РФ, отнесены к зонам с особыми условиями использования территорий [2]. Водным Кодексом РФ на земли, расположенные в границах водоохраных зон, установлены определённые запреты и ограничения хозяйственной деятельности, однако допускается строительство и эксплуатация хозяйственных и иных объектов. Основной целью установления водоохраных зон является предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. Кроме того, на территориях прибрежных защитных полос, установленных в границах водоохраных зон, вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности, основным условием использования является оборудование таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод. При этом Водным Кодексом РФ установлены размеры водоохраных зон, ширина которых составляет от пятидесяти

до двухсот метров для рек различной протяжённости [2].

Основная часть. В соответствии с Правилами установления на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 г. №17, установление на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов должно осуществляться уполномоченным органом государственной власти. При этом обязательны: составление описания границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водного объекта, определение координат и опорных точек границ, отображение границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов на картографических материалах [6]. Фактически же в большинстве населённых пунктов Белгородской области водоохранные зоны (также как и другие зоны с особыми условиями использования территорий) отображаются только на картах градостроительного зонирования, но не установлены на местности, не внесены в государственный кадастр недвижимости, что исключает соответствующие ограничения землепользования для правообладателей земельных участков.

Непосредственно на местности установление границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в соответствии с законодательством РФ, должно производиться посредством размещения специальных информационных знаков на всем протяжении границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос водных объектов в характерных точках рельефа, а также в местах пересечения водных объектов дорогами, в зонах отдыха и других местах массового пребывания граждан.

Основной целью установления границ водоохраных зон на местности является информирование граждан и юридических лиц – землепользователей и правообладателей земельных участков, которые полностью либо частично расположены в границах водоохраных зон, о специальном режиме осуществления хозяйственной деятельности на земельных участках и о дополнительных ограничениях хозяйственной и иной деятельности в границах прибрежных защитных полос.

Практика показывает, что установление границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов на землях населённых пунктов Белгородской области, как правило, не производится. В том случае, если реки на территории городов не имеют искусственных берегов и набережных, а также повсеместно в местах пересечения водных объектов с дорогами, в зонах отдыха и других местах массового пребывания граждан обозначения водоохраных зон, как правило, отсутствуют. Такая же ситуация складывается и в малых населённых пунктах – землевладельцы и землепользователи зачастую не осведомлены о том, что их приусадебные, садовые либо огородные земельные участки расположены в границах водоохраных зон. Соответственно землепользователи и не предполагают об ограничениях и запретах на определённые виды деятельности на таких земельных участках, иные установленные законодательством требования, которые должны соблюдаться во избежание загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира в границах водоохраных зон.

Федеральным законом РФ от 21.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) и Постановлением Правительства РФ от 03.02.2014 №71 «Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме», установлено, что в случае установления или изменения границ зон с особыми условиями использования территорий, федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта

РФ или местного самоуправления, принявший решение об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий, направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ таких зон, включая их наименование и содержание ограничений использования объектов недвижимости в их границах. При этом в случае внесения в государственный водный реестр сведений о водоохраных зонах и прибрежных защитных полосах, зонах затопления, подтопления и других зонах с особыми условиями их использования, установленных в отношении водного объекта, либо изменений сведений об указанных зонах в государственном водном реестре федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного водного реестра, в срок не более чем пять рабочих дней направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения о наименовании водного объекта и установленных параметрах таких зон (координаты, ширина, площадь при наличии).

Состав сведений государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) о зонах с особыми условиями использования территорий, в том числе водоохраных зонах, определен статьей 10 Закона о кадастре. К указанным сведениям, в том числе относятся описание местоположения границ зон, наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении или изменении зон, реквизиты указанных решений и источники официального опубликования этих решений. В качестве основания для внесения в ГКН сведений о зоне (решения об установлении зоны) может выступать непосредственно нормативный правовой акт, предусматривающий общие правила установления зон определенного вида, и документы, описывающие местоположение границы соответствующей зоны.

Пунктами 6 и 7 статьи 15 Закона о кадастре установлено, что «органы государственной власти и органы местного самоуправления направляют в орган кадастрового учета документы в течение пяти рабочих дней с момента вступления в силу соответствующих решений, а в случае, если требуется карта (план) объекта землеустройства, – в течение шести месяцев с даты принятия решений. В случае если выше указанные сведения не поступили в ГКН в установленные сроки, заинтересованное лицо вправе обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о внесении соответствующих сведений в ГКН. В этом случае орган кадастрового учета само-

стоятельно запрашивает содержащиеся указанные сведения документы в органах государственной власти и органах местного самоуправления» [4].

По мнению Департамента недвижимости Министерства экономического развития РФ, изложенном в письме от 17.12.2009 г. № 22066-ИМ/Д23, сведения о зонах могут быть внесены в ГКН любыми заинтересованными лицами (в том числе правообладателями объектов, в связи с обеспечением условий эксплуатации которых устанавливаются соответствующие зоны) [6]. Однако граждане – правообладатели земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон, не заинтересованы во внесении в ГКН сведений о водоохранных зонах. Основной причиной, по нашему мнению, являются не столько финансовые затраты и трудоёмкость землеустроительных работ по формированию водоохранных зон, а возможность свободного бесконтрольного использования земельных участков.

Муниципалитеты также не проявляют должной заинтересованности в соблюдении законодательства о водоохранных зонах. Использование органами местного самоуправления Белгородской области достоверной и актуальной информации о водоохранных зонах сегодня крайне затруднено, однако при принятии градостроительных решений необходимость их учёта в ГКН очевидна. Неточная информация о водоохранных зонах на территории населённых пунктов или её отсутствие может привести к непоправимым градостроительным ошибкам, последствия которых могут привести к созданию угрозы жизни и здоровью населения, проживающего на соответствующих территориях.

В ходе исследования, проведённого автором настоящей статьи, был проведён анализ использования земельных участков, расположенных в водоохранных зонах города Белгород. На основе картографических материалов, представленных на Публичной кадастровой карте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), в кадастровом районе 31:16 «Город Белгород» на кадастровые кварталы, непосредственно примыкающие к водным объектам города, были нанесены границы водоохранных зон вдоль рек Везелка, Северский Донец и Белгородское водохранилище. При нанесении на кадастровую карту границ водоохранных зон учитывалось, что размер водоохранной зоны р. Везелка составляет 50 м, размер водоохранной зоны р. Северский Донец и Белгородского водохранилища составляет 200 м.

В каждом кадастровом квартале была произведена выборка земельных участков, по ме-

стоположению, учтённому в ГКН, попадающих на территорию выделенных водоохранных зон полностью либо частично (1061 участок). Анализ сведений о земельных участках показал, что в водоохранных зонах расположены в основном земельные участки граждан с видами разрешённого использования «личное подсобное хозяйство» и «индивидуальное жилищное строительство», а также имеются земельные участки ряда промышленных предприятий и иных юридических лиц. Также в водоохранных зонах расположены объекты инженерной и транспортной инфраструктуры города – автомобильные дороги, линии электропередач и т.д. В то же время, ни один из расположенных в водоохранных зонах 1061 земельных участков не имеет ограничений (обременений) использования. Отсутствие ограничений в использовании приводит к бесконтрольному использованию земельных участков их правообладателями, а захламенение, загрязнение земель в водоохранных зонах отрицательно сказывается на состоянии городских водных объектов, что в целом может привести к серьёзным экологическим проблемам.

В случае государственной регистрации ограничений (обременений) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и отражение этих ограничений (обременений) в сведениях Государственного кадастра недвижимости позволит контролирующим и надзорным органам применять к нарушителям земельного и водного законодательства меры административного и иного воздействия в соответствии с законодательством РФ.

В соответствии со ст. 56 Земельного кодекса РФ, ограничения прав на землю подлежат государственной регистрации [1], и в соответствии с ч. 3 ст. 15 Закона о кадастре, сведения об ограничении (обременении) вещного права на соответствующий объект недвижимости, включающийся в кадастр после осуществления государственной регистрации соответствующего ограничения (обременения). Таким образом, внесение в ГКН сведений о том, что в отношении земельного участка, который полностью либо частично входит в границы соответствующей водоохранной зоны, установлено ограничение (обременение) права в связи с установлением зоны, возможно только после государственной регистрации такого ограничения (обременения) права.

С другой стороны, для государственной регистрации прав (ограничений (обременений) прав) необходимы, в том числе, сведения государственного кадастра недвижимости. Однако законодательством РФ не установлен порядок

предоставления сведений ГКН о зонах с особыми условиями использования территорий. Возможны только выписки из ГКН в виде кадастрового паспорта, кадастровой выписки и ряда других документов о конкретных объектах недвижимости.

Выходом из создавшейся ситуации нам видится необходимость разработки механизма легитимных процедур, юридически устанавливающих на земельные участки в водоохраных зонах ограничений и обременений. Такой механизм должен включать в себя помимо принятия соответствующего акта органа государственной власти (местного самоуправления) также землеустроительные работы по формированию границ водоохранной зоны, внесения сведений о водоохранной зоне в раздел государственного кадастра недвижимости «Земельные участки» в и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на соответствующие земельные участки.

Основываясь на действующих нормативных правовых актах, можно предложить два варианта решения проблемы:

Вариант 1. Ограничения в использовании земельных участков в водоохранной зоне автоматически будет считаться установленным после учёта водоохранной зоны в государственном кадастре недвижимости, с последующей передачей сведений о земельных участках, пространственно расположенных в водоохранной зоне, в органы местного самоуправления и органы по регистрации прав.

Механизм установления ограничений должен включать в себя:

- принятие соответствующего акта органа государственной власти (местного самоуправления);
- формирование границ водоохранной зоны в соответствии с действующим законодательством с изготовлением Землеустроительного дела и карты (плана) водоохранной зоны;
- внесение сведений о сформированной зоне в государственный кадастр недвижимости;
- государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на те земельные участки, которые полностью (либо частично) располагаются в водоохранной зоне.

При этом выдаваемые органом кадастрового учёта выписки государственного кадастра недвижимости должны содержать сведения об ограничениях (обременениях) земельного участка путём заполнения раздела В.3 кадастрового паспорта и/или раздела КВ.3 кадастровой выписки о земельном участке. Также сведения о нахождении земельного участка в границах водоохранной зоны могут быть указаны в строке

16 раздела В.1 кадастрового паспорта либо в строке 16 раздела КВ.1 кадастровой выписки в виде индивидуального обозначения (вида, типа, номера, индекса и тому подобного) такой зоны.

Формирование частей земельных участков, расположенных в границах водоохранной зоны, должно обеспечиваться в результате проведения кадастровых работ в соответствии с требованиями Закона о кадастре и принятыми в его развитие подзаконными актами с изготовлением Межевого плана. Сформированные части земельных участков подлежат учёту в государственном кадастре недвижимости. Если в границах водоохранной зоны располагается только часть земельного участка, в кадастровый паспорт или кадастровую выписку может быть внесена соответствующая информация. Если такая часть земельного участка не сформирована и государственный кадастровый учёт её не осуществлен, в строке 16 дополнительно должно быть указано, что в кадастре отсутствуют сведения о части земельного участка, расположенной в водоохранной зоне.

Также при наличии соответствующей технической возможности границы водоохранной зоны могут отображаться в разделе В.2 кадастрового паспорта или кадастровой выписки.

Вариант 2. После формирования и утверждения границ водоохранной законодательно в установленном порядке, соответствующий орган государственной власти, принявший решение о формировании зоны и утвердивший землеустроительное дело, направляет в орган по государственной регистрации прав нормативно-правовой Акт об установлении ограничений (обременений) использования земельных участков с приложением Перечня таких земельных участков. Регистрирующий орган вносит соответствующие сведения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и уведомляет правообладателей земельных участков о наложенных ограничениях.

Выводы. Предложенные механизмы установления и регистрации ограничений (обременений) земельных участков упорядочивают процесс землепользования в водоохраных зонах. Ограничения использования земельных участков должны быть зарегистрированы в документах, удостоверяющих права на земельные участки – свидетельствах о праве собственности, договорах аренды земельных участков. При таком подходе к проблеме установления водоохранных зон, каждый землевладелец, землепользователь, арендатор земельных участков в границах водоохранных зон при осуществлении хозяйственной деятельности на участке будет чув-

ствовать свою ответственность и соблюдать требования земельного и водного законодательства Российской Федерации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ. [Электронный ресурс]: www.consultant.ru (дата обращения 13.04.2015).

2. Водный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ. [Электронный ресурс]: www.consultant.ru (дата обращения 06.04.2015).

3. Градостроительный кодекс РФ. Федеральный закон от 29.12.2004 г. №190-ФЗ. [Электронный ресурс]: www.consultant.ru (дата обращения 06.04.2015).

4. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». [Электронный ресурс]: www.consultant.ru (дата обращения 13.02.2015).

5. Постановление Правительства РФ от 03.02.2014 №71 «Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного

кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме». [Электронный ресурс]: www.consultant.ru (дата обращения 13.02.2015).

6. Постановление Правительства РФ от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» [Электронный ресурс]: www.consultant.ru (дата обращения 13.02.2015).

7. Письмо Министерства экономического развития РФ 17.12.2009 г. № 22066-ИМ/Д23 «О внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о зонах с особыми условиями использования территорий». [Электронный ресурс]: <http://www.rosreestr.ru/about/structure/> (дата обращения 13.02.2015).

8. Даниленко Е. П., Ефремова А. В. Установление ограничений использования земельных участков в водоохранных зонах Белгородской области // Материалы V Международной научной конференции «Проблемы природопользования и экологическая ситуация в Европейской России и сопредельных странах». Белгород, 28-31 октября 2013. Москва-Белгород: 2013. С. 43–47.

9. Ширина Н.В., Кононова О.Ю. Актуальность проблемы учёта зон с особыми условиями использования территории // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2014. № 2. С. 135-138.

Danilenko E.P.

RESTRICTIONS (ENCUMBRANCES) OF LAND PLOTS IN WATER PROTECTION ZONES IN THE BELGOROD REGION

At the moment in most localities of the Belgorod region has ripened problem of realization of property rights of citizens and legal entities on land, in water protection areas. Research has shown emergence the above problems is the result of lack of information land owners about specific conditions of use of of lands. The article discusses the procedure for the formation of water protection zones, the particulars of the water protection areas in the State Immovable Property Cadastre, land users informed about the limitations of the use of land plots. The mechanism of cadastral registration and registration restrictions (encumbrances) of the land and their parts in riparian zones.

Key words: *land use, land plots, water protection zone, State Immovable Property Cadastre, restrictions (encumbrances) of rights.*