

*Ширина Н. В., канд. техн. наук, доц.
Белгородская государственная сельскохозяйственная академия им. В.Я. Горина
Кононова О. Ю., асс.
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова*

АКТУАЛЬНОСТЬ ПРОБЛЕМЫ УЧЕТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

schnv02@mail.ru

В настоящее время проблема полноты сведений касается всех разделов кадастра, но особо остро она стоит в отношении группы сведений о зонах с особыми условиями использования территории, и как следствие – об ограничениях прав на земельные участки, попадающих в эти зоны, так как отсутствуют законодательные акты ведения кадастрового учета большинства обременений в использовании земель. Поэтому в работе решаются теоретические и методические вопросы в области установления и учета зон с особыми условиями использования территории, а также использования сведений о них в процессе управления территориями и недвижимостью.

Ключевые слова: *зоны с особыми условиями использования территории, проект зон санитарной охраны, кадастр недвижимости, база данных.*

Переход к рыночным отношениям связан с формированием экономического механизма, который решит задачи рационального использования земель, экономического развития страны и улучшение качества жизни и здоровья населения. Одним из инструментов, помогающих в их решении, является государственный кадастр недвижимости.

Государственный кадастр недвижимости формирует систему государственной, многоцелевой, многоуровневой, необходимой и достоверной информации о земле и прочно связанных с ней иных объектах недвижимости, обеспечивающей осуществление на основе законодательства государственного регулирования земельных отношений и управление земельными ресурсами в Российской Федерации. Именно эта система должна обеспечивать признание и удостоверение государством факта возникновения, существования или прекращения существования учетных объектов кадастра, т.е. земельных участков, территориальных зон и зон с ограничениями (обременениями) – зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).

Проблема полноты сведений в той или иной мере касается всех разделов кадастра, но особо остро она стоит в отношении правовой группы сведений о ЗОУИТ, и как следствие – об ограничениях прав на земельные участки, попадающих в ЗОУИТ.

На федеральном уровне законодательно не закреплена обязательная регистрация ограничений, установленных градостроительным регламентом. Сказанное относится, в частности, к земельным участкам, сопряженным с зонами, образованными линиями градостроительного регулирования.

Незарегистрированное ограничение автоматически не отражается в государственном

кадастре недвижимости (ГКН), поэтому заинтересованное юридическое или физическое лицо получает выписку из ГКН (кадастровый паспорт или кадастровый план территории) без сведений о наличии ограничения. В результате не соблюдается градостроительный кодекс, нарушается правовой статус и режим использования участков и, как следствие, появляется потенциальная возможность правовых конфликтов, загрязнения и деградации земель и других компонентов окружающей среды, разрушения природных комплексов и памятников культуры, угрозы здоровью населения и других негативных событий и ситуаций. Наличие на земельных участках ЗОУИТ не учитывается при проведении кадастровой оценки земель.

Сегодня недостаточно отлажен механизм, обязывающий органы государственной власти и органы местного самоуправления, утвердившие границу ЗОУИТ и особые условия использования территории (ОУИТ) предоставлять сведений о ней в государственный кадастр недвижимости.

Существует два варианта – в первом случае зона считается установленной лишь после ее регистрации в кадастре, во втором после утверждения орган, утвердивший зону, обязан предоставить в кадастр соответствующие сведения.

И если со вновь утверждаемыми зонами все примерно понятно, однако осталась неясной ситуация с массивом уже существующих, но не учтенных зон. Закон «О государственном кадастре недвижимости» предписывал до 1 января 2010 года органам государственной власти (ОГВ) и органам местного самоуправления (ОМСУ), к компетенции которых отнесены вопросы в сфере установления или изменения зон с особыми условиями использования территорий, предоставить сведения о данных границах и зонах, установленных до дня вступления в си-

лу этого Федерального закона [1]. Однако не ясно: где взять координаты границ таких зон, если их нет, и привести к координатной системе ГКН, если они есть, но в иных координатах.

Наиболее чистым решением могло бы стать законодательное закрепление обязательности предоставления в рамках информационного взаимодействия территориальным органом ГКН в муниципальные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) сведений о ЗОУИТ.

В рамках информационного взаимодействия обеспечить доступ ГКН к ресурсам ИСОГД, а регистрацию прав на недвижимость следует осуществлять на основе ГПЗУ, который можно сделать приложением к свидетельству о регистрации прав.

В соответствии с классификацией к ЗОУИТ относятся зоны санитарной охраны источников водоснабжения, которые также накладывают ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в этих зонах.

Для обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности водозабора в процессе эксплуатации, своевременного предотвращения возможного загрязнения отбираемых подземных вод и сохранения их хозяйственно-питьевого качества на неограниченный период времени, по регламенту СанПиН 2.1.4.11102-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», необходимо организовать вокруг водозаборных скважин зону санитарной охраны в составе трех поясов - ЗСО-I, II, III, которые накладывают ограничения в использовании земель и ОКС.

Проект зон санитарной охраны (проект ЗСО) служит для обоснования возможности защиты подземных вод от загрязнения. Для водозаборов, состоящих из одной-двух скважин, как правило, зоны санитарной охраны устанавливаются по упрощенным методикам. Требования к зонам санитарной охраны, а также их подробное описание и назначение изложены в нормативном документе СанПиН 2.1.4.1110-02. Необходимым документом для составления проекта зон санитарной охраны является гидрогеологическое заключение [2].

Разработка проекта ЗСО предприятия (групп предприятий) выполняется на основании оформленного в установленном порядке договора (контракта), заключенного проектной организацией с заказчиком проекта.

Разработка проекта ЗСО включает этапы:

- составление и согласование задания на разработку проекта;

- разработку проекта ЗСО;
- согласование проекта ЗСО.

Заметим, что по требованиям СанПиН 2.1.4.11102-02 и в соответствии с методиками расчета определяются размеры ЗСО, а не координаты, которые необходимы для постановки данной зоны на ГКУ. При этом разработку проекта ЗСО имеют право осуществлять лица, имеющие допуск и экологическое образование (как правило, это организации, занимающиеся экологической и природоохранной деятельностью, а не кадастровые инженеры). В обязательном порядке проводятся согласования со всеми землепользователями и землевладельцами земельных участков, попадающих в расчетные пояса ЗСО, не зависимо от форм собственности.

После согласования проекта ЗСО в природоохранных органах предприятие должно предоставить информацию в ИСОГД, а также в соответствии с постановлением правительства Белгородской области от 16 ноября 2009 года № 361-пп «О порядке утверждения проектов ЗСО, установления границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на территории Белгородской области» утвердить проект в Департаменте природопользования и охраны окружающей среды Белгородской области [3].

Учет сведений по ЗСО проводится по следующей схеме (рис. 1).

В данном случае проект ЗСО, помимо СЭС и Роспотребнадзора, проходит рассмотрение и утверждение, установление границ и режима ЗСО на территории Белгородской области отделом водных ресурсов управления природопользования департамента природопользования и охраны окружающей среды Белгородской области.

Конечными результатами исполнения государственной услуги являются решение об утверждении проекта ЗСО, оформленное в виде протокола заседания комиссии по рассмотрению материалов к утверждению проекта (либо мотивированный отказ в утверждении проекта ЗСО) и решение об установлении границ зон санитарной охраны водозабора, утверждении правил и режима хозяйственного использования территории ЗСО, утверждении плана мероприятий по улучшению санитарного состояния территории зон санитарной охраны и предотвращению загрязнения источника водоснабжения, утвержденные приказом начальника департамента природопользования и охраны окружающей среды Белгородской области – заместителя председателя правительства Белгородской области.

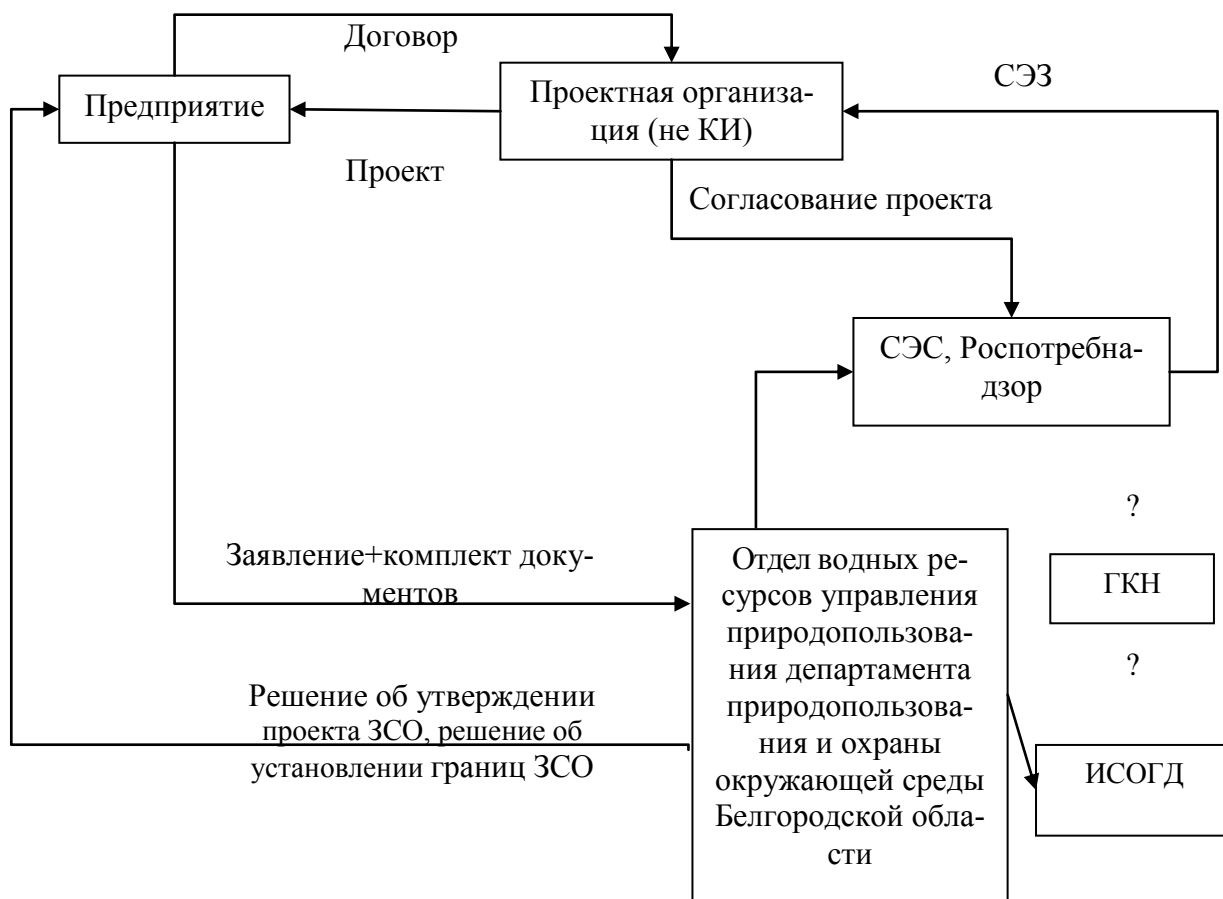


Рис. 1. Существующая схема учета ЗСО в г.Белгороде

Отметим, что в данной технологической схеме нет взаимодействия с ГКН, таким образом, не регламентирована процедура передачи сведений о ЗОУИТ в базу данных ГКН.

Согласно действующему закону 221-ФЗ в порядке информационного взаимодействия орган государственной власти или орган местного самоуправления в срок не более чем десять рабочих дней со дня вступления в силу правового акта, который принят таким органом в пределах его компетенции и которым устанавливается

или изменяется зона, либо отменяется установление зоны, представить в орган кадастрового учета документ, содержащий необходимые для внесения в кадастр сведения.

Таким образом, сведения о ЗСО должны передаваться местными органами власти (Администрацией города Белгорода) для кадастрового учета.

Для регистрации ограничений (обременений) и учета их в системе ГКН предлагается следующая схема взаимодействия (рис. 2).



Рис. 2. Учет ограничений (обременений) земельных участков, входящих в состав ЗОУИТ

В результате осуществления данного взаимодействия органы местного самоуправления и Росреестр будут обладать актуальными сведениями об ограничениях (обременениях) земельных участков.

После создания ГКН информация о зонах с особыми условиями использования территорий должна была быть доступна всем заинтересованным лицам, однако она в ГКН практически отсутствует. При этом порядок информирования правообладателей земельных участков, попадающих в установленную ЗОУИТ, отсутствует.

Градостроительным кодексом РФ устанавливается, что сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности систематизируются в соответствии с кадастровым делением территории Российской Федерации. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 2006 года № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» технологии и программные, правовые и организационные средства ведения автоматизированной информационной системы должны обеспечивать обмен документированными сведениями, содержащимися в информационной системе, и сведениями, содержащимися в АИС ГКН, а также материалами и данными, содержащимися в государственном картографо-геодезическом фонде Российской Федерации. Тем самым необходимым является налаживание организационного взаимодействия ИСОГД и ГКН.

Эффективность внесения данных сведений нужно рассматривать с точки зрения градостроительного и природоохранного аспектов. Внесение данных сведений в ГКН и ИСОГД обеспечивает соблюдение градостроительных норм про-

ектирования и застройки населенных пунктов, требований к качеству окружающей среды и позволит снизить вред, наносимый здоровью населения, проживающего в больших городах.

Стоит учитывать, что полная процедура внесения сведений (с учетом внесения и регистрации ограничений (обременений) на земельные участки) очень длительная, в ней по несколько раз задействованы все участники взаимодействия. Таким образом, назревает проблема необходимости упрощения ее, что должно быть подкреплено новыми решениями законодательных органов путем внесения поправок или издания новых нормативных актов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // ИПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] – URL: <http://www.consultant.ru>
2. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» [Электронный ресурс] – URL: <http://www.docload.ru/Basesdoc/11/11336/index.htm>
3. Постановление правительства Белгородской области от 16 ноября 2009 года № 361-пп «О порядке утверждения проектов ЗСО, установления границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на территории Белгородской области» [Электронный ресурс] – URL: <http://www.garant.ru/hotlaw/belgorod/216821/>