

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(Н И У « Б е л Г У »)

ИНСТИТУТ НАУК О ЗЕМЛЕ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**РАЗРАБОТКА МЕХАНИЗМА ФОРМИРОВАНИЯ ПУБЛИЧНЫХ
СЕРВИТУТОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ В ЗОНЕ ДЕЙСТВИЯ
РЕЖИМНЫХ И РЕЖИМООБРАЗУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ**

Выпускная квалификационная работа
обучающейся по направлению подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры
заочной формы обучения, группы 08001658
Кутник Валерии Владимировны

Научный руководитель
доцент
Даниленко Е.П.

Рецензент
Директор ОГАУ «Служба
градостроительного кадастра
Белгородской области»
Палагин В.И.

ОГЛАВЛЕНИЕ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	4
ВВЕДЕНИЕ	8
ГЛАВА 1. ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ И РЕЖИМНЫЕ И РЕЖИМООБРАЗУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ И НАУЧНОЙ ЛИТЕРАТУРЕ	12
1.1. Понятие о публичном сервитуте	12
1.2. Понятие о режимных и режимообразующих объектах	15
1.3. Ограничения прав на землю в связи с наличием режимных и режимообразующих объектов	19
1.4. Взаимосвязь между публичным сервитутом и режимообразующими объектами.....	22
1.5. Сервитут в зарубежном праве.....	24
ГЛАВА 2. РЕЖИМНЫЕ И РЕЖИМООБРАЗУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ КАК СТРУКТУРНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ГОРОДА БЕЛГОРОДА	30
2.1. Краткая характеристика, социально-экономическое развитие, природные ресурсы г. Белгорода.....	30
2.2. Режимные и режимообразующие объекты г. Белгорода.....	33
2.3. Анализ выявленных нарушений, связанных с использованием земель в пределах зон режимных и режимообразующих объектов	43
ГЛАВА 3. РАЗРАБОТКА МЕХАНИЗМА ФОРМИРОВАНИЯ, УЧЕТА И ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ (ОБРЕМЕНЕНИЯХ), ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ РЕЖИМНЫХ И РЕЖИМООБРАЗУЮЩИХ ОБЪЕКТАХ	47
3.1. Процедура формирования зон с особыми условиями использования территорий	47
3.2. Процедура внесения в ЕГРН сведений о зонах, возникающих при режимных и режимообразующих объектах.....	53

3.3. Уведомление правообладателей о наложении ограничения (обременения) на земельный участок	55
3.4. Порядок формирования публичных сервитутов на земельные участки в зоне действия режимных и режимообразующих объектов.....	60
3.5. Формирование санитарно-защитной зоны мест захоронений на основании разработанной методики	67
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	72
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	75
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	80

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

2. Российская Федерация. Законы. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федеральный закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 27.12.2018, с изм. от 18.01.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.01.2019) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.09.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

4. Российская Федерация. Законы. Водный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019), ст. 69 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

5. Российская Федерация. Законы. Об особо охраняемых природных территориях: федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ (последняя редакция) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

6. Российская Федерация. Законы. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (последняя редакция) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

7. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (последняя редакция) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

8. Российская Федерация. Законы. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: федеральный закон от

21.12.2004 № 172-ФЗ (последняя редакция) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

9. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

10. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 13.07.2015 N 252-ФЗ (последняя редакция) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

11. Российская Федерация. Постановления. О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог: Постановление Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 (с изменениями и дополнениями) // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.

12. Российская Федерация. Постановления. О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон: Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 (с изменениями и дополнениями от 21.12.2018) // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.

13. Российская Федерация. Постановления. О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон: Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 № 1033 (ред. от 15.01.2019) (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

14. Городской округ «Город Белгород». Градостроительство. Генеральный план развития городского округа «Город Белгород»: утвержден Распоряжением Департамента строительства и транспорта Белгородской

области от 14.03.2018 № 185 // Нормативная база администрации городского округа «Город Белгород», 2019.

15. Городской округ «Город Белгород». Градостроительство. Правила землепользования и застройки города Белгорода: утверждены решением Совета депутатов от 27.02.2007 № 429 «О правилах землепользования и застройки в городе Белгороде» (в редакции решений Совета депутатов города Белгорода от 30.10.2007г. № 572, от 26.08.2008г. № 73, от 26.02.2009г. № 161, от 30.06.2009г. № 223, от 25.02.2011г. № 458, от 29.03.2011г. № 464, от 30.04.2013г. № 721, от 24.06.2014г. № 113, от 09.12.2014г. № 181, от 26.05.2015г. № 239, от 21.09.2015г. № 273) // Нормативная база администрации городского округа «Город Белгород», 2019.

16. Городской округ «Город Белгород». Об установлении публичного сервитута на право ограниченного пользования чужими земельными участками, расположенными в санитарно-защитных зонах и зонах санитарной охраны объектов водопроводно-канализационного хозяйства города Белгорода: Решение совета депутатов города Белгорода от 31.10.2006 № 360 // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.

17. Мурманская область. Закон. О порядке установления земельных публичных сервитутов на территории Мурманской области: Закон Мурманской области от 09.02.2006 // Официальный интернет портал правовой информации, 2019.

18. Российская Федерация. Санитарные правила. Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов: СП 2.1.7.1038-0 // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации «Консорциум Кодекс», 2019.

19. Российская Федерация. Санитарные правила и нормы. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями на 25 апреля 2014 года) // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.

20. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Порядка подачи и рассмотрения заявления об установлении публичного сервитута в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации, а также требований к составу документов, прилагаемых к заявлению об установлении такого публичного сервитута, и требований к содержанию решения об установлении такого публичного сервитута: приказ Минтранса РФ от 17.10.2012 № 373 // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.

ВВЕДЕНИЕ

На территории практически всех населенных пунктов Российской Федерации располагаются объекты недвижимости, которые оказывают влияние на правовой режим и хозяйственную деятельность на земельных участках, на которых они расположены, либо земельных участков, непосредственно прилегающих к ним. Такие объекты названы режимными и режимообразующими. При этом внутри или вокруг них Российским Законодательством предусмотрено формирование и установление зон с особыми условиями использования территории и утверждение определённых градостроительных регламентов [11].

Формирование границ зон с особыми условиями использования территорий является важнейшим фактором, обеспечивающим сохранение установленного законодательством Российской Федерации режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в таких зонах, а также сохранение безопасности населения и окружающей среды.

Актуальность исследования заключается в проблеме формирования зон с особыми условиями использования территорий, которая в последнее время стала еще острее. В настоящее время отсутствует методика формирования границ зон с особыми условиями использования территорий, внесения сведений о границах таких зон в единый государственный реестр недвижимости (далее – *ЕГРН*), а также формирование публичного сервитута на земельные участки, расположенные в границах зон с особыми условиями использования территорий.

На сегодняшний день существуют общие положения, регулирующие формирование зон с особыми условиями использования территорий и публичного сервитута, однако получение информации об ограничениях (обременениях) является затруднительным.

Анализ научной литературы по теме исследования показал, что вопрос формирования зон с особыми условиями использования территорий и пуб-

личного сервитута на земельные участки, расположенные в зоне действия режимных и режимообразующих объектов, обсуждается очень активно, однако научных трудов по этому направлению опубликовано весьма немного. В то же время сформирована обширная нормативно-правовая база по данному вопросу.

Целью настоящей выпускной квалификационной работы является разработка механизма формирования, учета и уведомления правообладателей об ограничениях (обременениях), связанных с наличием зоны с особыми условиями использования территорий и публичным сервитутом на земельных участках на территории города Белгорода.

В соответствии с целью были поставлены следующие **задачи**:

1) изучить земельную и градостроительную документацию, а также федеральные законы и другие нормативно-правовые акты по теме исследования;

2) проанализировать процесс формирования зон с особыми условиями использования территорий и публичного сервитута на территории города Белгорода;

3) установить процедуру формирования зон с особыми условиями использования территорий;

4) разработать методику внесения сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий в единый государственный реестр недвижимости и уведомления правообладателей земельных участков, размещенных в границах таких зон;

5) определить порядок формирования публичных сервитутов на земельные участки в зоне действия режимных и режимообразующих объектов.

В качестве источников исследования были использованы федеральные законы Российской Федерации, Земельный кодекс, другие нормативные акты Российской Федерации и Белгородской области, генеральный план города Белгорода, Правила землепользования и застройки города Белгорода, а также труды современных ученых и исследователей.

Объектами исследования являются зоны с особыми условиями использования территорий и публичный сервитут на земельных участках, расположенных в зоне влияния режимных и режимообразующих объектов.

Предмет исследования – методика формирования зон с особыми условиями использования территорий и публичного сервитута на земельные участки, расположенные в зоне влияния режимных и режимообразующих объектов.

Методологическая основа исследования состояла в применении различных методов, среди которых можно выделить аналитический метод, метод системного анализа научной литературы и нормативных документов по заявленной теме исследования, сравнительный метод, балансовый метод, а так же метод обобщения.

Научная новизна исследования состоит в необходимости составления методики по формированию зон с особыми условиями использования территорий и публичного сервитута с учетом особенностей ограничения хозяйственной деятельности на земельные участки, внесению сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий и публичного сервитута, а так же разработка системы определения населением наличия ограничений (обременений) на земельных участках, расположенных в границах таких зон.

Практическая значимость проведенного комплекса работ состоит в том, что содержащиеся в выпускной квалификационной работе теоретические, методические и практические данные и результаты позволили разработать методику формирования, регистрации и уведомления правообладателей земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории, а так же установления публичного сервитута.

Структура выпускной квалификационной работы на соискание академической степени магистра. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка и приложений.

В первой главе рассмотрены теоретические вопросы публичного сервитута, режимных и режимообразующих объектов, а также зон с особыми условиями использования территорий. Проанализированы нормативно-правовые документы и научная литература, содержащая сведения об объекте диссертационного исследования.

Во второй главе изучено современное состояние территории города Белгорода, его земельный фонд и основные характеристики, а также проанализировано расположение режимных и режимообразующих объектов, их влияние на окружающую среду и наличие в едином государственном реестре недвижимости образуемой ими зарегистрированной зоны с особыми условиями использования территорий.

Третья глава посвящена разработке механизма формирования зон с особыми условиями использования территорий, образуемых режимными и режимообразующими объектами, формирования публичного сервитута, а также регистрация в едином государственном реестре недвижимости. В третьей главе также проработан алгоритм самостоятельного определения собственником земельного участка наличия зоны с особыми условиями использования территорий и публичного сервитута на земельный участок.

Апробация результатов исследования. По теме выпускной квалификационной работы были опубликованы статьи в научно-теоретическом журнале «Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова» и в научных конференциях, в которых нашли отражение теоретические принципы и результаты проведённого исследования.

ГЛАВА 1. ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ И РЕЖИМНЫЕ И РЕЖИМООБРАЗУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ И НАУЧНОЙ ЛИТЕРАТУРЕ

1.1. Понятие о публичном сервитуте

Российским законодательством определена возможность ограниченного пользования чужим земельным участком, а так же установлены правила получения права ограниченного пользования на чужой земельный участок. В законодательстве Российской Федерации такое право названо публичным сервитутом [22].

Рассмотрим понятие публичного сервитута, его виды, цели установления публичного сервитута в законодательстве Российской Федерации, а так же научной литературе.

Согласно действующему законодательству РФ, под публичным сервитутом понимают ограниченное использование земельного участка, находящегося в частной или муниципальной собственности, в интересах муниципальной, административной власти и органов местного самоуправления. При этом публичным сервитутом может пользоваться неограниченный круг лиц [НПБ 17].

По сроку действия выделяют два вида публичного сервитута: срочный и бессрочный. Срочный публичный сервитут устанавливается на определенный период, по истечению срока которого публичный сервитут автоматически прекращает свое действие. Бессрочный публичный сервитут устанавливается на неопределенный период и прекращает свое действие либо в судебном порядке, либо по истечению необходимости в нем [НПБ 1].

Например, срочный публичный сервитут может быть установлен для получения доступа и ремонта линий электропередач и объектов электросетевого хозяйства сроком на 2 месяца [18]. По истечению данного срока

публичный сервитут прекратит свое действие. Бессрочный публичный сервитут может быть установлен для прохода через земельный участок к водному объекту и его береговой полосе [НПБ 1].

Установление публичного сервитута регулируется следующими нормативно-правовыми актами:

- 1) статьями 274–277 Гражданского кодекса;
- 2) 23 статьей Земельного кодекса (далее – ЗК РФ);
- 3) 9 статьей Лесного кодекса.

Обязательным условием является регистрация публичного сервитута в Едином Государственном Реестре Недвижимости. Особенности осуществления государственной регистрации сервитута регулируются статьей 52 Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости».

Порядок установления публичного сервитута для частных земель отражен в статье 23 ЗК РФ, где указано, что публичный сервитут может устанавливаться для:

- 1) получения свободного доступа граждан к водным объектам, а так же их береговой полосе или прохода (проезда) через земельный участок;
- 2) доступа к межевым знакам, геодезическим пунктам государственных геодезических сетей, нивелирных пунктов с целью размещения их на земельном участке;
- 3) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 6) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного Кодекса [НПБ 1].

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регулируется статьей 39.23 Земельного Кодекса РФ и устанавливается в следующих случаях:

- 1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
- 2) проведение изыскательских работ;
- 3) ведение работ, связанных с пользованием недрами [НПБ 1].

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний [29; 40].

Публичный сервитут может устанавливаться на несколько земельных участков, целый земельный участок, а так же и на отдельную его часть [6; 23]. Границы частей земельного участка определяются посредством геодезических работ [19]. Сведения о частях земельного участка с их границами вносятся в *ЕГРН*.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком [НПБ 1]. Однако, при осуществлении сделок с земельным участком, на который установлен публичный сервитут, собственник должен уведомить другую сторону сделки о наличии обременения на текущий земельный участок. В противном случае

сделку можно будет оспорить в судебном порядке с возмещением причиненного ущерба [20; 24].

Как можно заметить, законодательство дает исчерпывающее объяснение понятию сервитут, однако при этом существует много вопросов, относящихся к регулированию регистрации ограниченного права пользования чужим земельным участком. Так же не определен порядок определения наличия этого права населением, в связи с чем могут возникать различные споры [7].

1.2. Понятие о режимных и режимобразующих объектах

Российским законодательством установлены запреты и ограничения хозяйственной деятельности на некоторые земли и земельные участки, а также ограничена оборотоспособность таких земель. Как правило, эти ограничения связаны с тем, что на земельных участках размещены объекты, которые в законодательстве РФ отнесены к режимным или режимобразующим объектам.

Рассмотрим понятие о режимных и режимобразующих объектах и их виды в законодательстве РФ, а также различных научных трудах.

Режимный объект – это объект, на территории которого установлен особый режим землепользования (природопользования) [10].

Также понятие режимного объекта расширено Шалгуновым О.В. в статье журнала «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование»: «Режимный объект - объект недвижимого имущества, включая здания, помещения и сооружения, для функционирования и использования которых законодательством предусмотрены дополнительные меры безопасности» [35].

Режимные объекты, за исключением выведенных из гражданского оборота прямым указанием законодательства РФ, как и прочие объекты недвижимости, являются предметами сделок. Вступая в гражданский оборот, они

участвуют в гражданских правоотношениях, связанных с государственной регистрацией возникновения, прекращения, перехода вещных прав, а также их ограничений и обременений. Это означает, что на них в полной мере распространяются положения Гражданского Кодекса РФ (далее - ГК РФ), а также Федерального Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [35].

В качестве режимных объектов могут выступать:

– особо ценные земли сельскохозяйственного назначения (например, опытные поля и участки научно-исследовательских учреждений, орошаемые и осушенные земли) [40];

– земли, которые подлежат консервации (деградированные сельскохозяйственные угодья, земли, загрязненные токсичными промышленными или радиоактивными веществами) [40];

– резервные территории, выделяемые под перспективное освоение [40];

– объекты исторического и культурного наследия, представленные зданиями и сооружениями, их ансамблями и комплексами, ландшафтами и заповедными территориями [НПБ 6];

– особо охраняемые природные территории (памятники природы, государственные природные заповедники, национальные парки, ботанические сады) [НПБ 5].

Режимообразующий объект – это объект, вокруг (вдоль) которого установлен особый режим землепользования. Вокруг режимообразующих объектов устанавливаются зоны с особым режимом использования земель.

К режимообразующим объектам относятся:

– водные объекты;

– промышленные предприятия с определённым классом вредности;

– линейные объекты, представленные железными дорогами и автомобильными дорогами отдельных классов, ЛЭП, линиями связи, газопроводами, нефтепроводами, аммиакопроводами и т. д. [4];

- опорные пункты геодезических сетей;
- гидрометеорологические станции;
- аэропорты, аэродромы и т.д. [10]

Вокруг режимобразующих объектов устанавливают зоны с особыми условиями использования территории (далее - *ЗОУИТ*): для земельных участков, находящихся в их границах, устанавливают особые правовые режимы использования земель. Особый правовой режим использования может быть установлен в виде прямых запрещений, либо ограничений определенных видов хозяйственной деятельности [40].

Законодательством РФ для режимобразующих объектов выделяется около 10 различных типов зон, таких как:

- зона охраняемого природного ландшафта;
- зона санитарной охраны;
- водоохранная зона и прибрежная защитная полоса;
- запретный район и запретная зона;
- санитарно-защитная зона (далее – *СЗЗ*);
- зона ограниченной застройки;
- зона минимальных расстояний;
- шумовая зона [10].

Режимные и режимобразующие объекты могут быть площадными, линейными и точечными. Например, воздушная линия электропередач (далее - *ЛЭП*) ВЛ-35 кВ является линейным режимобразующим объектом; Белгородская телевышка - точечный режимобразующий объект; ботанический сад Белгородского государственного научно-исследовательского университета - площадной режимный объект.

На практике встречаются случаи, когда объект является и режимным, и режимобразующим одновременно – то есть особый правовой режим использования земель устанавливается как на территории, занимаемой объек-

том, так и вокруг нее. Примером таких случаев являются особо охраняемые природные территории (далее - *ООПТ*).

В Федеральном законе от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» дано следующее определение *ООПТ*: «Особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны. Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния» [НПБ 5].

В пункте 2 статьи 2 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» указано: «С учетом особенностей режима особо охраняемых природных территорий различаются следующие категории указанных территорий:

- 1) государственные природные заповедники, в том числе биосферные заповедники;
- 2) национальные парки;
- 3) природные парки;
- 4) государственные природные заказники;
- 5) памятники природы;
- 6) дендрологические парки и ботанические сады» [НПБ 5].

Также примером режимных и режимообразующих объектов могут выступать кладбища, аэропорты, карьеры по добыче полезных ископаемых, промышленные предприятия и т.д.

1.3. Ограничения прав на землю в связи с наличием режимных и режимообразующих объектов

В силу требований ст. 56 Земельного кодекса РФ особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах являются ограничениями прав на землю. Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон [37].

Также Земельным кодексом установлено, что «на одном участке может быть установлено несколько ограничений и обременений, а также охранных зон, которые отображают на карте (плане) земельного участка и в договоре о сервитуте и других документах» [НПБ 1].

Режимные и режимообразующие объекты входят в состав земель, изъятых из оборота, а так же земель, ограниченных в обороте.

Статьей 27 Земельного кодекса РФ установлено следующее: «Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- 1) государственными природными заповедниками и национальными парками;
- 2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);
- 3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;
- 4) объектами организаций федеральной службы безопасности;
- 5) объектами организаций органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации [НПБ 1].

Кроме того, в Земельном кодексе РФ указано, что ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;

6) не указанные в пункте 4 статьи 27 ЗК РФ в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также авто-

мобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

13) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

14) в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения [НПБ 1].

Оборотоспособность земельных участков зависит от ряда социальных, экономических и природных свойств, определяющих тот или иной вид использования земель. Различают ограничения хозяйственной деятельности, установленные на территории режимного объекта, и ограничения, установленные по причине наличия режимобразующего объекта.

Ограничения хозяйственной деятельности возникают в связи с тем, что земельные участки находятся в зоне действия режимобразующих объектов:

- внутри особо охраняемых территорий и объектов;
- примыкают к особо охраняемым территориям и объектам;
- вблизи вредных производств;
- в зонах перспективной застройки;
- в зонах разведанных полезных ископаемых, торфа и подземных вод;
- по земельным участкам проложены различные коммуникации.

Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что в единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об ограничениях (обременениях) вещ-

ных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости [НПБ 9].

Таким образом, если ограничение (обременение) распространяется на отдельную часть земельного участка, такая часть подлежит межеванию и последующем внесении в *ЕГРН* с границами части земельного участка.

1.4. Взаимосвязь между публичным сервитутом и режимобразующими объектами

Одной из важнейших для государства задач является развитие инфраструктуры: транспортной сети, магистральных трубопроводов, электроэнергетики. Вследствие этого возникает необходимость совершенствования правового регулирования публичных сервитутов для строительства и обеспечения функционирования режимобразующих объектов, которые, в связи с наличием ряда объективных факторов, не в полной мере учитываются в законодательстве Российской Федерации.

К таким факторам, например, можно отнести наличие в собственности у организаций режимобразующих объектов – линий электропередач и объектов электросетевого хозяйства, магистральные трубопроводы и т.д., являющихся линейными неделимыми объектами недвижимости.

Линейным объектом можно считать объект недвижимости (сооружение), длина которого значительно превышает его ширину. Федеральным законом от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» определены объекты недвижимости, подходящие под понятие «линейный объект» - это дороги, линии электропередачи, линии связи, нефте-, газо — и иные трубопроводы, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Градостроительный кодекс понимает под та-

кими объектами сети инженерно-технического обеспечения линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и др. [НПБ 8]

Несмотря на то, что режимобразующие линейные объекты могут находиться в частной собственности, доступ к их строительству, эксплуатации и реконструкции так же может быть и у сторонних лиц. В этом случае имеет место установление публичного сервитута на земельный участок. Особенностью размещения режимобразующих линейных объектов является то, что они лишь частично ограничивают права собственника земельного участка, на котором расположены, и оформление прав собственности или аренды на такие земельные участки нецелесообразно [3].

В целях обслуживания и ремонта линий электропередач и объектов электросетевого хозяйства, а также соблюдения режима использования охранной зоны могут быть установлены публичные сервитуты для следующих целей:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры [3].

Несмотря на то, что публичный сервитут подлежит государственной регистрации, в большинстве случаев права на земельные участки собственников или владельцев режимобразующих линейных сооружений не оформлены. Это связано с некоторыми противоречиями в законодательстве в области определения категории земель, на которых расположен режимобразующий объект.

Статья 87 Земельного Кодекса РФ устанавливает, что землями энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения могут быть признаны только земли, находящиеся за чертой поселений. В итоге оказывается неурегулированной проблема, когда более половины линейных сооружений расположены на землях поселений. Соответственно, указанные

земельные участки не могут быть признаны землями энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения и не охватываются должным правовым регулированием [5].

На сегодняшний день также не установлено определение наличия публичного сервитута на конкретный земельный участок. Зарегистрированный в едином государственном реестре недвижимости сервитут должен отражаться в кадастровой выписке на земельный участок, а так же в акте органа, установившего публичный сервитут.

Таким образом, нами установлено, что законодательством Российской Федерации определен перечень режимных и режимообразующих объектов, а так же особые условия использования территории в пределах режимных и зон режимообразующих объектов; понятие, виды и порядок установления публичного сервитута. Однако определить наличие обременения на земельный участок не представляется возможным без получения кадастровой выписки на земельный участок (при условии, что публичный сервитут зарегистрирован в ЕГРН).

1.5. Сервитут в зарубежном праве

Рассмотрим для сравнения понятие о сервитуте в законодательстве зарубежных стран, определим сходства и отличия сервитута в Российской Федерации и в европейских странах.

История и развитие правового регулирования публичных сервитутов обнаруживаются не только в российском законодательстве, но и в современном зарубежном праве. Ключевое значение имеют причины, по которым юридическая наука, законодатель и правоприменительная практика считают допустимым разграничение сервитутов на частные и публичные (чаще всего прямо утверждается, что административные сервитуты необходимы именно

для государственной, муниципальной и общественной пользы, риск нивелирования которой существует при абсолютизации идеи собственности).

Сервитут, его основные принципы были сформированы еще древнеримскими юристами. Так, в качестве сервитута было признано правомочие в отношении чужой вещи, заключающееся в пользовании благом и принадлежащее определенному [21]. Термин «*servitus*» в римском праве имел значение «рабство вещи», «платонизм», «служение». В результате, вещь, земля - *praedium serviens* - приносила выгоду как собственнику, так и иному лицу, которое в отношении объекта имело право пользоваться с целью имущественной выгоды. Впоследствии понятие «*servitus*» стал распространяться на многообразие тождественных правоотношений [8]. Сервитут в России, как и в римском праве, следовательно, подлежит использованию к выгоде, как собственника участка, находящегося по соседству, так и его пользователя или владельца. Необходимо учитывать позицию Верховного Суда РФ: сервитут, однако, не может быть учрежден в случае, когда в результате собственник может быть ущемлен в праве использования земель [32].

Современное российское и зарубежное гражданское право активно используют конструкцию сервитута в широком смысле, не ограничиваясь его пониманием в контексте взаимоотношений только двух собственников недвижимости, для чего выделяются публичные сервитуты как особая разновидность сервитутов [32].

В государственных реестрах таких стран, как Франция и Германия, сервитут отражается в поземельной книге. При этом также можно признать аналогичными способы гражданско-правовой защиты сервитута в данных странах.

В Германском гражданском праве законодательно урегулирована одна разновидность сервитута - узуфрукт, как самостоятельный подвид сервитутных прав [25]. Публичное обременение земельных участков сервитутом в Германии урегулированы публичным правом. Гражданское

законодательство Германии в целом исключает публичный интерес из частных правоотношений, что отражено в практике применения законодательства [25].

Обременение земельного участка, как и переход любого вещного права в отношении недвижимых объектов, в Российской Федерации подлежит государственной регистрации в Едином Государственном реестре недвижимости [НПБ 13]. Так же внесению сведений в *ЕГРН* подлежит и прекращение обременения земельного участка. Представляется, что основная цель государственной регистрации установления (прекращения) обременения на недвижимую вещь состоит в том, чтобы приобретатель был уведомлен о наличии всех возможных притязаний до совершения сделки. При этом необходимо подчеркнуть: государственная регистрация обременений представляется возможной при наличии государственной регистрации прежде возникших прав на данный недвижимый материальный объект.

В § 1018 Германского гражданского уложения (*Bürgerliches Gesetzbuch, BGB*) от 01.01.1900 указано, что возможно обременение участка земли в пользу собственника другого земельного объекта с целью его практического использования. Однако в немецком законодательстве, в отличие от российского, устанавливается правило, в силу которого на чужом участке земли не допускается совершение определенных, установленных в соглашении о сервитуте, действий. В российском праве могут происходить запрещающие действия общего юридического характера, предусмотренные в градостроительных регламентах, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных нормативных источниках [25].

В Германии выделяют особое публично-правовое господство над вещью как разновидность сервитута. Под ним предлагается понимать особые правомочия по пользованию объектами частной собственности субъектами публичного права, возникающими в силу особых оснований, в том числе указания закона или административного акта. Это, как правило, связывается с публичным назначением вещи, которым устанавливаются особые

ограничения в правомочиях относительно вещи для ее собственника и титульных владельцев.

Таким образом, приведенные доводы позволяют выделить следующие особенности публичного сервитута:

- 1) основания его возникновения — административный акт органов исполнительной власти;
- 2) бессрочность действия;
- 3) необязательность наличия права собственности у бенефициара сервитута на объект недвижимости;
- 4) содержание сервитута не формирует права пользования чужой обремененной недвижимостью в интересе бенефициара сервитута как частного лица (*utilis esse*) — назначение публичного сервитута в общественной пользе;
- 5) основания возникновения административного сервитута устанавливаются публичным (преимущественно административным), а не гражданским законодательством [32].

Так же отметим, что в российском праве, в отличие от отдельных зарубежных законодательств, предусмотрено две разновидности сервитута: публичный и частный. Французское право в Гражданском кодексе (*Code civil*) разделяет сервитуты на непрерывные (постоянные) и осуществляемые с перерывами (временные); явные и неявные. Явные сервитуты характеризуются внешними устройствами, например, водопроводом [33]. Неявные сервитуты не обладают определенными внешними характеристиками, а констатируют, в частности, конкретный запрет на строительство объекта, превышающего, например, установленную высоту [33].

Во французской доктрине частного права отмечается, что сервитуты, установленные законом (ст. 649–685 *ФГК*), в отличие от сервитутов в частном праве, не являются в строгом смысле сервитутами, а представляют собой ограничения права собственности на недвижимость, действующие в силу закона. Эта позиция уточняется тем, что административные сервитуты

(*servitudes administratives*) созданы для общественной пользы, а не в интересах господствующей недвижимости, которой они могут принести пользу. В материалах французской судебной практики обращается внимание, что срок действия административных сервитутов, в отличие от частных, не ограничен; их содержание определено нормой права, а изменение невозможно судебным актом; публичная власть не может их расширить, а частные лица, которым удается извлечь из них выгоду, не могут от них отказаться, требуя тем самым их прекращения [33].

Во французском праве особым видом публичных сервитутов являются общественные сервитуты (*Servitude d'utilité publique*). К ним относят:

- 1) сервитуты по сохранению культурного наследия (*Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine*) — охрана лесов, парков и морского побережья посредством ограничения прав собственников соседних или прилегающих земельных участков;
- 2) сервитуты на инфраструктуру и оборудование (*Les servitudes relatives aux ressources et équipements*);
- 3) сервитуты в горнодобывающей отрасли (*Mines et carrières*) и магистральных коммуникациях (*Canalisations*);
- 4) сервитуты для национальной обороны (*Les servitudes relatives à la Défense Nationale*) [32].

При установлении этих сервитутов собственники обременяемых земельных участков вынуждены претерпевать ограничения использования и воздействие на объект права собственности [33].

Итальянское право специально выделяет виды публичных сервитутов, назначение которых не связывается с интересами заранее определенного лица: публичные и промышленные. Как отмечается в комментариях, публичные сервитуты (*Servitù di uso pubblico*) включают в себя сервитуты общественного пользования и закрепляются в праве «с существенной долей общественного участия... и направлены на выгоду определенного сообщества, для удовлетворения его потребностей» [32].

В целом правовое регулирование публичных сервитутов в российском праве несовершенно не только с точки зрения корректности терминологии, но и с позиций содержания: внятно не определены ни порядок и основания принятия решения об установлении публичного сервитута, ни сам компетентный орган исполнительной власти, полномочный на принятие соответствующего решения. При этом в аспекте корректности терминологии и расширения объема понятия сервитута следует сразу оговориться, что налагаемые публичным сервитутом ограничения едва ли характерны для правовой конструкции сервитута. Сервитут предоставляет лишь право ограниченного пользования чужим земельным участком, т.е. их установление должно быть наименее обременительным для правообладателей земельных участков, что, например, при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства вряд ли принципиально возможно.

Таким образом, сервитут — специфическое правомочие, регламентированное во многих современных правовых порядках. Данное право относится к ограниченным вещным правам, как возможность пользования участком земли, не являющимся объектом права собственности, т. е. выступающим чужим материальным благом. При этом собственность, даже обремененная подобными ограничениями, «не теряет роли общего превосходства над вещью, в сравнении с которым все другие права устанавливают только частное господство...» [34].

ГЛАВА 2. РЕЖИМНЫЕ И РЕЖИМООБРАЗУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ КАК СТРУКТУРНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ГОРОДА БЕЛГОРОДА

2.1. Краткая характеристика, социально-экономическое развитие, природные ресурсы г. Белгорода

Город Белгород является административным центром Белгородской области и образует муниципальное образование «Городской округ город Белгород». Площадь города занимает около 153 кв. км. Территориально город разделен на два округа – Западный и Восточный.

Расположился Белгород на холмистой равнине, примерно в 700 км к югу от Москвы и в 40 км от границы Украины. Город образует вокруг себя Белгородскую агломерацию, в состав которой входят населенные пункты Шебекинского, Корочанского, Яковлевского, Белгородского и Борисовского районов. Общее население Белгородской агломерации насчитывает около 600 тыс. человек. Наблюдается также прирост населения агломерации, каждый год насчитывающий около 8-10 тыс. человек. Этому способствует постоянный ввод нового жилья, как многоквартирного, так и индивидуального.

Умеренно-континентальный климат города Белгорода проявляется в виде умеренно-морозной зимы с конца ноября по середину марта, а так же теплым летом с мая по сентябрь. Самым холодным месяцем является январь – средний минимум которого достигает около $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$; самый теплый месяц года – июль, средний максимум которого достигает около $+26\text{ }^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая температура воздуха в городе Белгороде составляет примерно $+7,7\text{ }^{\circ}\text{C}$.

По территории города Белгорода протекают реки Везёлка, Гостянка и Северский Донец, на берегах которых расположены городские парки. Экологическое состояние рек города оценивается как удовлетворительное, чему способствуют мероприятия по санитарной уборке акватории рек и санитарной очистке их водоохранных зон. Однако ввиду нестабильности чистоты

воды пляжи периодически закрываются Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека. Также в черте города берет свое начало Белгородское водохранилище [НПБ 14].

На сегодняшний день Белгород можно с уверенностью назвать городом с развитой инфраструктурой. Он является научным, культурным, экономическим и духовным центром Центрально-Чернозёмного района России. Поскольку Белгород неоднократно занимал первое место по чистоте и благоустроенности среди городов России с населением от 100 до 500 тыс. человек, его так же можно назвать одним из самых благоприятных и экологически чистых городов.

Благоприятной экологической обстановке также способствует отсутствие в границах города большого количества предприятий высокого класса вредности и уровень озеленения территории. В черте города расположены хвойные и лиственные лесные урочища общей площадью около 1500 га. На левом берегу Белгородского водохранилища расположены лесные урочища «Сосновка» и «Пески», а правый высокий берег покрыт лесным урочищем «Массив». Площадь зелёных насаждений на одного жителя города достигает 19 кв.м. Основным источником загрязнения воздуха в Белгороде является автотранспорт.

Естественный прирост численности населения города Белгорода можно отметить, как положительный. За последние 10 лет население увеличилось примерно на 38 тысяч человек (рис. 2.1). Помимо естественного прироста, увеличению численности населения способствуют мигранты с северных регионов России, а так же бывших советских республик. Состав населения многонационален. На сегодняшний день в городе проживает около 100 различных национальностей и народностей. Подавляющее большинство населения Белгорода – русские. Также встречаются украинцы, армяне, белорусы и татары.

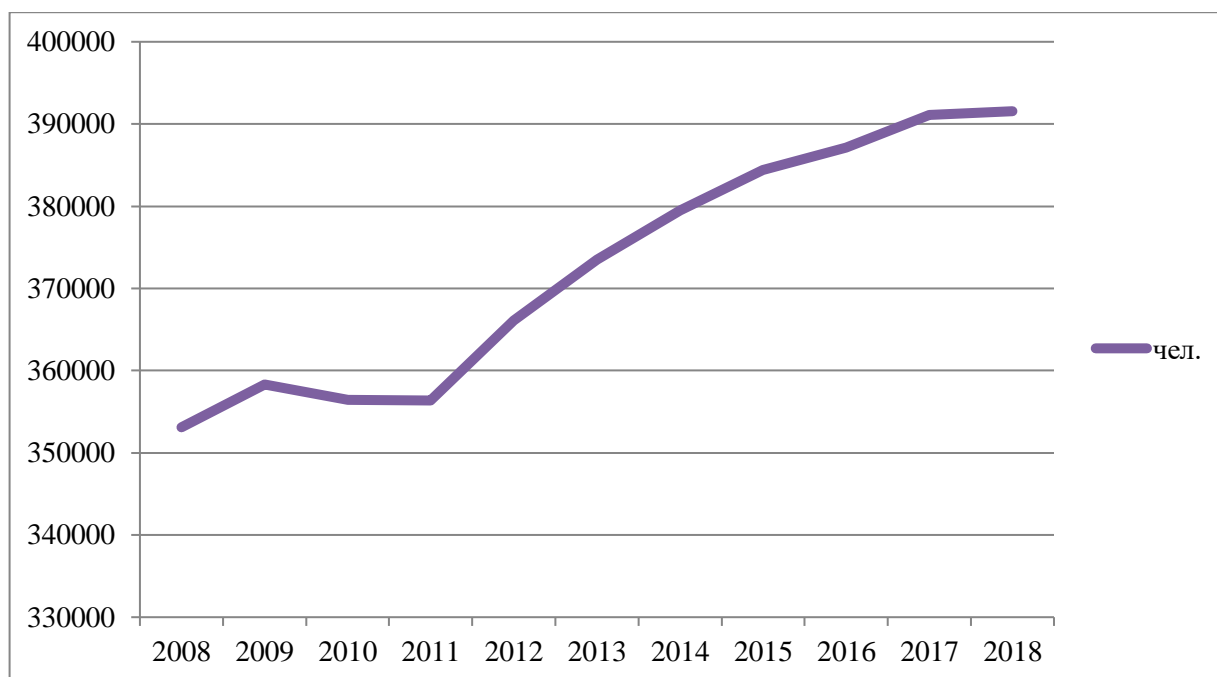


Рис. 2.1. Динамика численности населения г. Белгорода

Федеральная автотрасса М2 – «Крым», проходящая через территорию города, соединяет Москву с южными районами России, а так же с Украиной. Помимо этого, территорию Белгорода пересекают железнодорожные линии: с северо-запада на юго-восток - Брянск-Купянск, с северо-востока на юго-запад - Москва-Харьков. Также в Белгороде расположена одна из немногих в России линия пригородного троллейбусного сообщения протяжённостью 34 км, проходящая по федеральной автодороге «Крым» и соединяющая административный центр области с посёлком Майский [38].

Территория города разделена на отдельные планировочные районы сетью основных линий железных дорог, а так же долиной реки Северский Донец. Условно, эти районы были названы - Центральный, Южный, Западный и Восточный. Помимо этого, районы, насыщенные промышленными предприятиями и коммунально-складскими организациями, в западной и восточной частях города условно названы Западной и Восточной промышленными зонами. Границами районов являются железнодорожные магистрали и река Северский Донец [НПБ 14].

В центральной части города расположился историко-архитектурный заповедник, для которого выделена зона регулирования застройки. Эта зона предусматривает сохранение исторически сложившегося облика застройки, а так же сохранение памятников истории и культуры. В связи с этим на территорию исторического центра был установлен особый режим регулирования градостроительной деятельности. Также здесь размещены объекты капитального строительства с красными линиями 18-19 веков [38].

Согласно проекту генерального плана, дальнейшее развитие города должно происходить в южном направлении, поскольку территория располагается вне зоны залегания полезных ископаемых. Практическому подтверждению этого способствует многоэтажная застройка в районе ул. Есенина, а также строительство новых торговых комплексов в южном районе города. Проект генерального плана также предполагает развитие коттеджного жилищного строительство в юго-западном направлении, а вдоль реки Северский Донец планируется развивать общегородскую рекреационную зону. Помимо вышеуказанных направлений развития планируется реконструкция центральной части города, высвобождение территории жилья с высоким процентом износа, а так же снос ветхих и строительство новых объектов капитального строительства [НПБ 14].

Исходя из приведенных данных можно сделать вывод, что город Белгород является перспективным городом с развитой инфраструктурой, высоким уровнем благоустройства и благоприятной экологической обстановкой.

2.2. Режимные и режимобразующие объекты г. Белгорода

На территории города Белгорода расположено множество режимных и режимобразующих объектов, вокруг и на территории которых в соответствии с требованиями Российского законодательства должны устанавливаться особые условия использования территорий. Перечень режимных и ре-

жимообразующих объектов, расположенных на территории города Белгорода, приведен в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Режимные и режимообразующие объекты, оказывающие влияние на использование территории города Белгорода

Площадные объекты	Линейные объекты	Точечные объекты
Аэропорт	Реки	Телевышка
Полигон ТБО	Железная дорога	Очистная станция канализации
Кладбища	ЛЭП и объекты электросетевого хозяйства	
Карьеры по добыче полезных ископаемых		
Белгородское водохранилище		
Промышленные предприятия		

Рассмотрим некоторые группы режимных и режимообразующих объектов, оказывающих наибольшее влияние на использование городской территории.

У западной черты города, рядом с мусороперерабатывающим заводом расположен площадной режимообразующий объект: *полигон ТБО* (городская свалка). На рис. 2.2. видно, что несмотря на наличие сведений о земельном участке, на котором расположена городская свалка, вокруг него отсутствуют сведения о размере санитарно-защитной зоны. Санитарно-защитная зона вокруг полигона ТБО должна составлять 500 м до жилой застройки [НПБ 18].

Кроме того, размер санитарно-защитной зоны может уточняться при расчете газообразных выбросов в атмосферу [1; 31]. Участок для устройства полигона ТБО должен отводиться в соответствии с утвержденным генеральным планом или проектом планировки и застройки и его пригородной зоны [2].

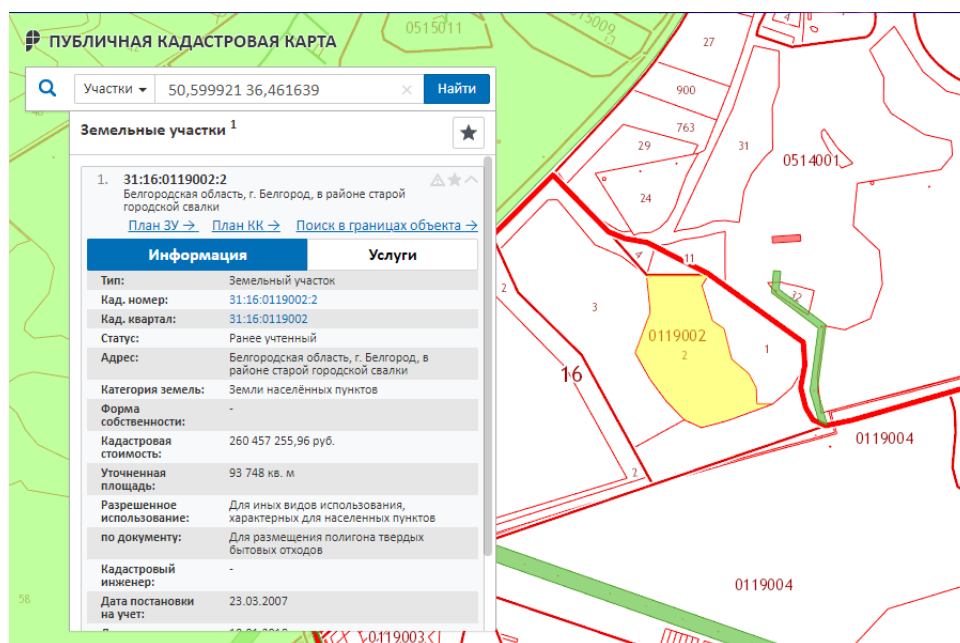


Рис. 2.2. Земельный участок, предназначенный для размещения полигона ТБО
(данные с публичной кадастровой карты)

В городе Белгороде в СЗЗ полигона ТБО жилая застройка не попадает, условия размещения соответствуют нормам, однако наличие полигона у западной городской черты мешает дальнейшему развитию Белгорода в том направлении.

Кладбище является одновременно режимным и режимобразующим площадным объектом, поскольку имеет особый режим использования непосредственно территории, а так же санитарно-защитную зону за ее пределами. Перечень кладбищ Белгорода и их местоположение представлен в таблице 2.2. Общая площадь белгородских кладбищ занимает около 160 га [12].

Сведения обо всех кладбищах на территории города, кроме Песочного кладбища, были внесены в *ЕГРН* только в конце 2017 года. Несмотря на это, ни одно кладбище не имеет зарегистрированной в *ЕГРН* санитарно-защитной зоны. Как следствие, собственники земельных участков, расположенных в пределах этой зоны, не знают об ограничениях (обременениях), возникающих при образовании санитарно-защитной зоны.

Кладбища города Белгорода

Наименование	Местоположение
Юго-западное кладбище	У западной городской черты, рядом с мусороперерабатывающим заводом и полигоном ТБО
Красненское кладбище	Ул. Южная, напротив школы №34
Кашарское кладбище	Кашарский проезд, 14а
Пушкарское кладбище	Пер. 1-й Донецкий, за стадионом БГТУ им. Шухова
Михайловское кладбище	Ул. Корочанская, у берега реки Северский Донец
Кладбище Оскочное	Ул. Кутузова, 47
Кладбище Ячнево	ул. Урожайная, переулки Портовые
Старое кладбище	Пересечение улиц Попова и 3-го Интернационала
Городское кладбище	Район Крейда, между улицей Константина Заслонова и железной дорогой (ост. Безымянная)
Старое городское кладбище	В районе ул. Трунова, северо-восточная граница города
Песчаное кладбище	Ул. Песчаная, 1а
Кладбище Зеленая Поляна	Ул. Подгорная, 22

Санитарными правилами и нормами установлено, что кладбища площадью до 10 га должны иметь санитарно-защитную зону, равную 100 м, от 10 до 20 га – 300 м, от 20 до 40 га – 500 м. Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается [НПБ 19]. Несмотря на это кладбище Ячнево, общей площадью около 100 га, превышает норму почти на 60 га.

Официально действующим местом захоронения является только Юго-Западное кладбище. Ряд кладбищ, расположенных на территории города, считается ограниченно действующими. К ним относятся кладбище Ячнево, Пушкарское кладбище, Городское кладбище, расположенное в районе Крейда, Кашарское кладбище, Старое городское кладбище в районе ул. Трунова, а также кладбище Зеленая Поляна. На этих кладбищах захоронения производятся только на территории имеющих семейно-родственных могил, при наличии свободного места внутри установленных оград. Вследствие этого возникают несанкционированные подзахоронения на кладбищах, в которых захоронения уже официально прекращены. Также, в Западном планировочном районе существовало несанкционированное кладбище в непосред-

ственной близости к усадебной застройке (в настоящее время кладбище закрыто) [12].

Карьеры по добыче полезных ископаемых являются площадными режимными и режимообразующими объектами. В черте города Белгорода известны два карьера по добыче мела: карьер «Зеленая поляна», расположенный в северной части города между авторынком на ул. Студенческая и кладбищем в Ячнево, и карьер «Стрелецкое» расположено в западной части города Белгорода - 2-й переулок Декабристов, 15.

Земельные участки, предназначенные для разработки месторождения мела учтены в *ЕГРН*, однако не имеют зарегистрированной санитарно-защитной зоны (рис. 2.3).

Общая площадь карьеров по добыче мела составляет около 200 га, что в процентном соотношении составляет 1,3% от общей площади территории города.

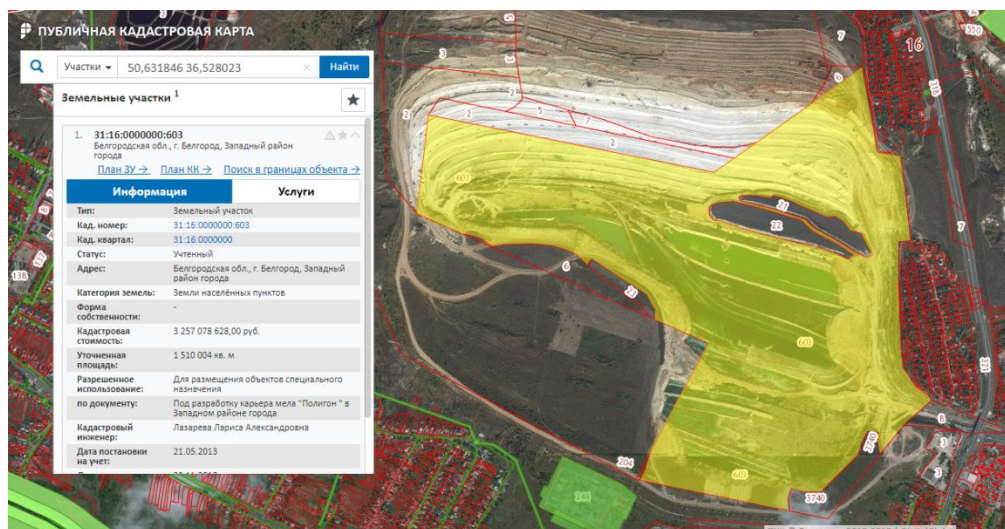


Рис. 2.3. Земельный участок для разработки месторождения мела (данные с публичной кадастровой карты)

В городе Белгороде в санитарно-защитную зону карьера цементного завода, ширина которой равна 300 м, попадают садоводческие товарищества и участки усадебной застройки, что оказывает негативное воздействие как на

экологию, так и на состояние его жителей.

Белгородское водохранилище является площадным режимообразующим объектом. Вокруг него, в соответствии с требованиями Водного Кодекса РФ, установлена прибрежная защитная полоса и водоохранная зона [15].

Генеральным планом города установлено, что прибрежная территория Белгородского водохранилища будет развиваться как рекреационная зона. Однако существующие земельные участки в основном имеют виды разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства». При этом в *ЕГРН* для участков, попадающих в водоохранную зону, никаких ограничений (обременений) не указано (рис. 2.4).

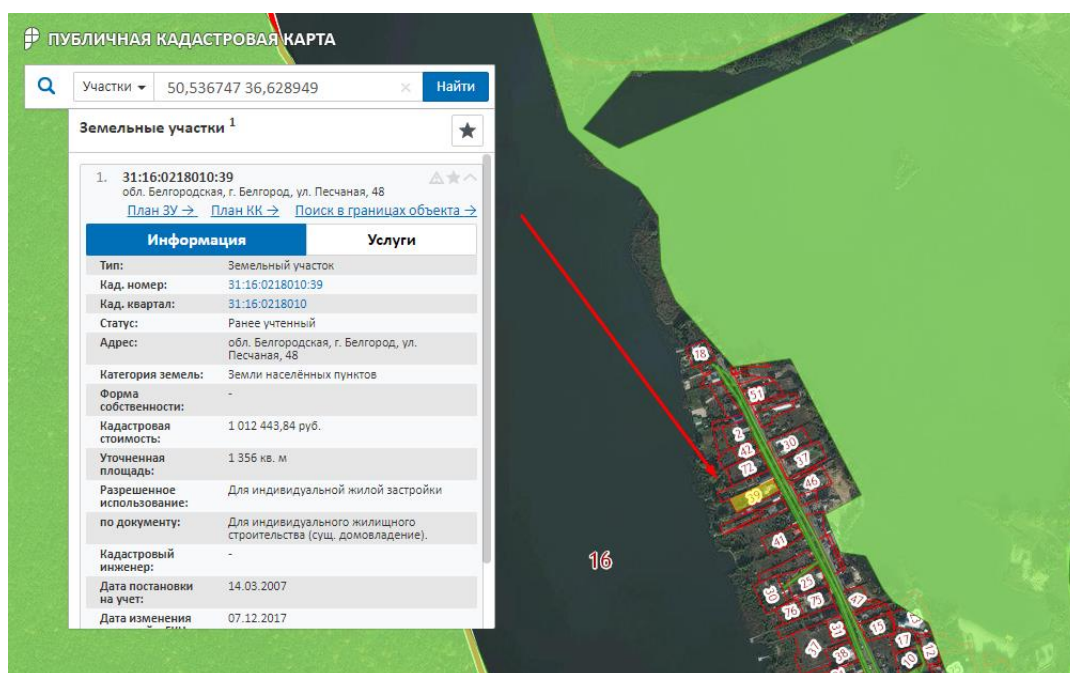


Рис. 2.4. Земельный участок в водоохранной зоне Белгородского водохранилища
(данные с публичной кадастровой карты)

В городе Белгороде установлена водоохранная зона Белгородского водохранилища, равная 200 м от отметки уреза воды (114,5 м в балтийской системе высот), и прибрежная защитная полоса, равная 50 м от отметки

уреза воды. Границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы за-
координированы и установлены на местности.

Реки являются линейными режимообразующими объектами. Вдоль
них, в соответствии с Водным Кодексом РФ, устанавливается водоохранная
зона и прибрежная защитная полоса. По территории Белгорода протекают
река Северский Донец, река Везёлка и река Гостянка.

На основе картографических материалов, представленных на публич-
ной кадастровой карте, на кадастровые кварталы, непосредственно примы-
кающие к водным объектам города, были нанесены границы водоохранных
зон вдоль рек Везёлка и Северский Донец. При нанесении на кадастровую
карту границ водоохранных зон учитывалось, что размер водоохранной зоны
реки Северский Донец составляет 200 м, а реки Везёлки - 50 м [9].

Границы водоохранных зон рек, а также размеры прибрежных защит-
ных полос указаны на генеральном плане развития города Белгорода. Также
на генеральном плане графически изображены нарушения Водного законода-
тельства в водоохранных зонах (Приложение 1). К нарушениям могло приве-
сти отсутствие ограничений в использовании (земельные участки в водо-
охранных зонах имеют самые различные виды разрешенного использования).

Промышленные предприятия высокого класса вредности являются
площадными режимными и режимообразующими объектами. Предприятия
города Белгорода территориально объединены в Восточный и Западный про-
мышленные районы.

В Восточном районе расположены следующие предприятия, оказываю-
щие негативное влияние на окружающую среду:

- Витаминный комбинат;
- ОАО «Белгородский завод ЖБК-1»;
- Белгородский абразивный завод;
- Белгородский завод «Энерготехмонтаж»;
- Завод металлоконструкций (ЗМК) и др.

В Западном районе расположены следующие промышленные предприятия, оказывающие негативное влияние на окружающую среду:

- ООО «Цитробел»;
- Белгородский цементный завод;
- ООО «ЖБИ-4»;
- ООО «Белэнергомаш»;
- ЗАО «Краски КВИЛ»;
- Белгородский завод металлоизделий и др.

В черте города установлена санитарно-защитная зона на весь промышленный район без учета классов опасности предприятий внутри зоны, что приводит к нарушению особого режима использования территории.

Производственные территории с предприятиями I и II класса вредности, размещенные в черте города, оказывают негативное влияние на население и экологическую обстановку. Однако на территории города расположен Цементный завод с I классом опасности. Кроме того, I класс опасности имеют некоторые предприятия на территории бывшего Витаминного комбината. Следовательно, данные предприятия необходимо вынести за черту города.

Так же нами выявлено, что в санитарно-защитную зону промышленных предприятий попадает жилая застройка, чаще - усадебная, что приводит к ухудшению экологического состояния среды и здоровья населения.

Железная дорога является линейным режимобразующим объектом. Юго-восточная железная дорога в черте города разделяется на 2 ветки:

- 1) Брянск-Купянск;
- 2) Москва-Харьков.

В состав железной дороги Белгорода также входят железнодорожный вокзал, локомотивное депо и станция «Крейда».

В городе Белгороде установлена санитарно-защитная зона магистральной железной дороги в соответствии с Приказом Минтранса РФ от 6.08.2008 № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для

формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог» - 100 м от оси крайнего рельса, в которую попадает усадебная застройка [НПБ 11].

По территории Белгорода проходят *высоковольтные линии электропередач* напряжением 330, 110, 35 и 10 кВ. Они являются линейными режимообразующими объектами, т.к. вдоль них образуется зона с особыми условиями использования территории. Помимо этого, на территории города расположены следующие режимообразующие объекты электросетевого хозяйства:

- 1) подстанция (далее - п/ст) Белгород 330/110/35/10 кВ;
- 2) п/ст Дубовое 110/6 кВ;
- 3) п/ст Южная 110/10 кВ;
- 4) п/ст Восточная 110/10 кВ;
- 5) п/ст Западная 110/10 кВ;
- 6) п/ст Энергомаш-1;
- 7) п/ст Энергомаш-2;
- 8) п/ст АРЗ 110/6 кВ;
- 9) п/ст Цемзавод 110/6 кВ;
- 10) п/ст Белгород 110/6 кВ;
- 11) п/ст Пищепром 110/35/6 кВ;
- 12) п/ст Тяговая 35/6 кВ.

Сведения о местонахождении всех *ЛЭП* и объектов электросетевого хозяйства, а также образуемых ими зонах, сформированы балансодержателем этих объектов «МРСК-Центра».

В градостроительном регламенте города Белгорода *ЛЭП* и объекты электросетевого хозяйства отнесены к зонам инженерной инфраструктуры.

Постановлением Правительства РФ № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» установлены следующие размеры санитарно-защитной зоны *ЛЭП* и объектов электросетевого хозяйства:

- 1) для ВЛ 10 кВ - 10 м;
- 2) для ВЛ 35 кВ - 15 м;
- 3) для ВЛ 110 кВ - 20 м;
- 4) для ВЛ 330 кВ - 30 м. [НПБ 12]

На территории города группы параллельных *ЛЭП* напряжением 110 кв., 35 кв. и 10 кв. выделены в самостоятельные территориальные зоны - коридоры [НПБ 13]. Согласно *ПЗЗ* города Белгорода, «в пределах коридора допускается прокладка автодорог, организация стоянок автотранспорта, скверов и бульваров» [НПБ 13].

Жилая застройка расположена в зоне влияния электромагнитных колебаний линий электропередач и в шумовых зонах подстанций. Вследствие этого население города испытывает их вредное воздействие.

Помимо уже перечисленных режимных и режимообразующих объектов, на использование городской территории влияют *особо охраняемые природные территории*. К особо охраняемым природным территориям в городе Белгороде относятся следующие памятники природы:

- 1) Уксусное дерево (Преображенская ул., 46);
- 2) Родник «Монастырский колодезь» (у кафе «Сказка»);
- 3) Ботанический сад Белгородского государственного университета (Кашарский проезд, 18).

Так же, на территории города к особо охраняемым природным территориям относятся:

- 1) Урочище Оскочное (ул. Кутузова);
- 2) Урочище Городской лес (ул. Студенческая);
- 3) Урочище Уткина Яруга (ул. Садовая);
- 4) Архиерейская роща (ул. Архиерейская);
- 5) Урочище Сосновка (ул. Волчанская);
- 6) Урочище Массив (в районе ул. Донецкая);
- 7) Урочище Пески (ул. Волчанская);
- 8) Урочище Армячий лог (бульвар Юности);

- 9) Урочище Кондратовское (Ячнево);
- 10) Урочище Кобелевка (ул. Механизаторов);
- 11) Урочище Гринево (ул. Студенческая);
- 12) Урочище Быково (в районе ул. Привольная);
- 13) Урочище Лесничество (ул. Волчанская).

В городе Белгороде часть лесопарка «Сосновка» попадает в санитарно-защитную зону Восточного промышленного района, что оказывает неблагоприятное воздействие на окружающую среду.

Помимо вышеперечисленных, к режимообразующим объектам относятся *Белгородская телевышка*, расположенная по улице Мокроусова, которая, помимо ее основного назначения (сооружение связи), является геодезическим пунктом, а так же *очистная станция канализации*, однако их местоположение не оказывает сильно влияния на экологию и здоровье населения.

Для того чтобы снизить воздействие режимных и режимообразующих объектов на экологическое состояние города и здоровья обязательны к исполнению следующие мероприятия:

- озеленение территории вокруг санитарно-защитной зоны [30];
- снос застройки в пределах санитарно-защитной зоны;
- вынос объектов, оказывающих наибольшее влияние на экологическую среду, за черту города;
- применение экологически чистых технологий промышленного производства, установка очищающих фильтров и оборудования.

2.3. Анализ выявленных нарушений, связанных с использованием земель в пределах зон режимных и режимообразующих объектов

Отсутствие сведений в едином государственном реестре недвижимости об ограничениях (обременениях), связанных с наличием в непосредственной

близости к земельному участку объекта, образующего вокруг себя зону с особыми условиями использования территорий, зачастую приводит к нарушениям.

Проанализировав размещение режимных и режимообразующих объектов на территории города Белгорода и сведения Генерального плана города, а так же публичную кадастровую карту, нами были выявлены следующие нарушения: в санитарно-защитные зоны ряда промышленных предприятий попадают кварталы жилой застройки: чаще - усадебной, реже - капитальной (с дошкольными и школьными образовательными учреждениями, спортивными сооружениями и т.д.), а также территории садоводческих кооперативов и производства сельскохозяйственной продукции (теплицы) (рис. 2.5).

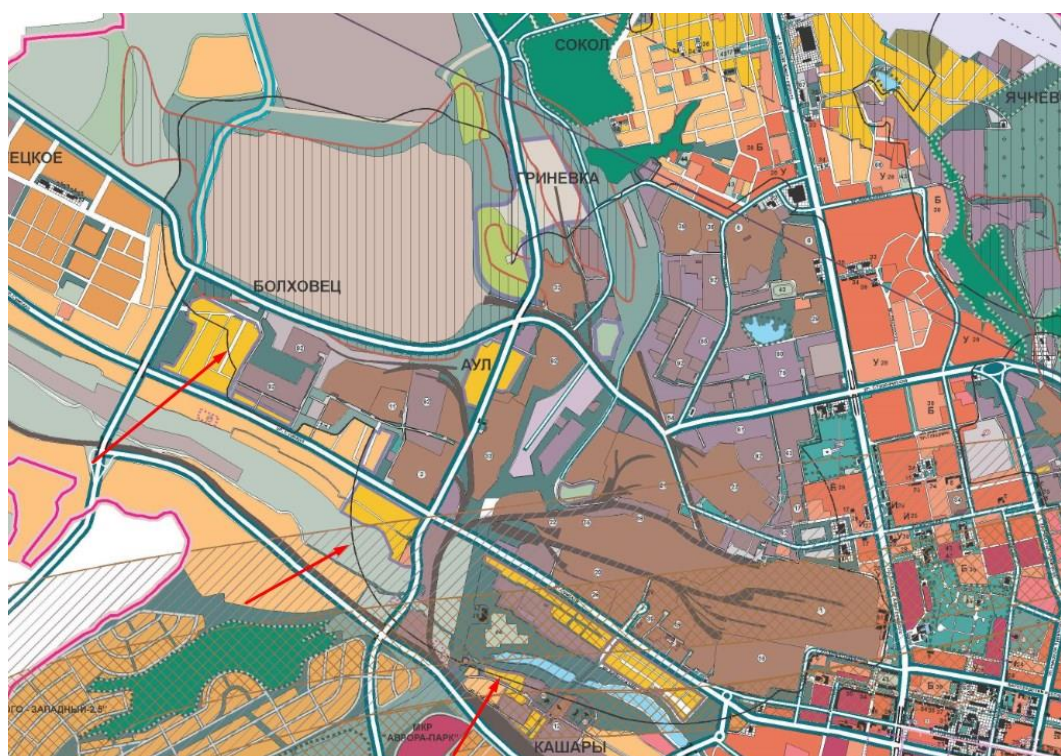


Рис. 2.5. Фрагмент генерального плана города Белгорода с санитарно-защитной зоной промышленных предприятий
(данные: Приложения к генеральному плану города Белгорода)

На генеральном плане тонкой черной линией изображена санитарно-защитная зона промышленных предприятий, золотым цветом - усадебная за-

стройка, попадающая в эту зону, светло-зелёным цветом - садоводческие товарищества. При этом территории жилой застройки и садоводческих товариществ, попавшие в санитарно-защитные зоны, являются зонами запрещения нового строительства.

Следующим нарушением использования городской территории является жилая застройка, находящаяся в шумовой зоне аэропорта. Кроме жилой застройки, в шумовой зоне аэропорта находится психиатрическая больница и небольшая часть капитальной застройки. Территория на расстоянии 1200 м от оси взлетно-посадочной полосы является зоной запрещения нового строительства, а существующая застройка подлежит сносу, т.к. проживание на этой территории негативно влияет на здоровье жителей [11]. Несмотря на это, никаких ограничений (обременений) близлежащие земельные участки с жилой застройкой не имеют, что подтверждает кадастровая выписка из *ЕГРН* (Приложение 2).

Нередко встречаются случаи, когда в охранную зону объектов электросетевого хозяйства попадают объекты капитального строительства (рис. 2.6).

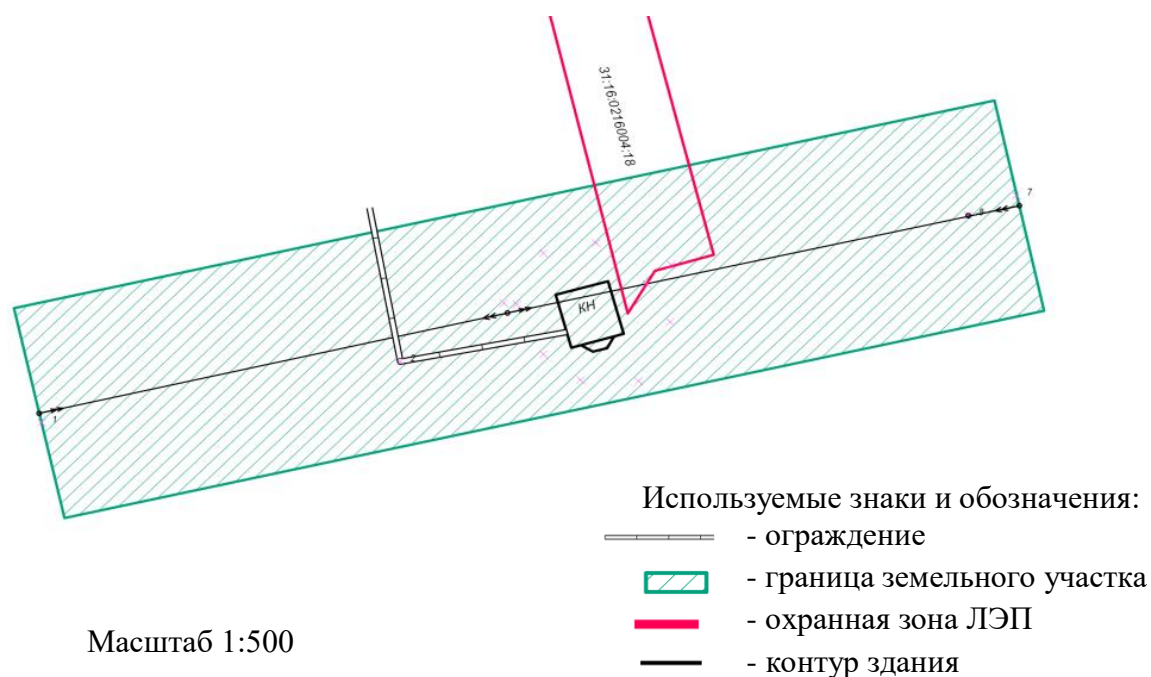


Рис. 2.6. Схема земельного участка, попавшего в охранную зону ЛЭП

Вследствие того, что жилая застройка расположена в зоне влияния электромагнитных колебаний линий электропередач и в шумовых зонах подстанций, население города испытывает их вредное воздействие.

Согласно ст. 65 Водного кодекса РФ, в границах водоохранных зон запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов [НПБ 4]. Несмотря на это в водоохранной зоне реки Северский Донец располагается Михайловское кладбище (Приложение 3).

У западной границы города расположилось новое городское кладбище, площадью около 35 га. Согласно санитарным нормам и правилам, санитарно-защитная зона кладбищ площадью от 20 до 40 га устанавливается в размере 500 м [НПБ 19]. При этом в санитарно-защитной зоне запрещается строительство жилых и общественных зданий. Несмотря на это, в санитарно-защитную зону кладбища попадают участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, а так же участки, предназначенные для ведения садоводства и огородничества. В выписке по земельному участку, который находится в санитарно-защитной зоне кладбища, никаких ограничений (обременений) не указано (Приложение 4).

Согласно Российскому законодательству, все режимные или режимообразующие объекты образуют зоны определённого размера, в пределах которой установлены те или иные ограничения хозяйственной деятельности. Комплексный анализ общедоступных сведений показал, что большинство зон с особыми условиями использования территорий не имеют границ. Соответственно, земельные участки, попадающие в такие зоны, не имеют должных ограничений (обременений). Это приводит к нарушению установленного законодательством РФ особого режима использования территории и ухудшению как окружающей среды в целом, так и состояния здоровья населения.

ГЛАВА 3. РАЗРАБОТКА МЕХАНИЗМА ФОРМИРОВАНИЯ, УЧЕТА И ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ (ОБРЕМЕНЕНИЯХ), ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ РЕЖИМНЫХ И РЕЖИМООБРАЗУЮЩИХ ОБЪЕКТАХ

3.1. Процедура формирования зон с особыми условиями использования территорий

На территории Российской Федерации с 2016 года ведется единый государственный реестр недвижимости, в котором должны содержаться, помимо прочих, сведения о *ЗОУИТ*, а также о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории 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 [НПБ 10].

Установление зоны с особыми условиями использования территорий является эффективной мерой предотвращения негативного воздействия режимных и режимообразующих объектов на человека, а также негативного воздействия человека и окружающей среды на такие объекты.

Рассмотрим вероятные причины, по которым сведения о большинстве зон с особыми условиями отсутствуют в *ЕГРН*:

1. Отсутствует методика формирования границ зон с особыми условиями использования территорий, а так же внесения таких сведений в *ЕГРН*.

Статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено следующее: «Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае

принятия ими решений (актов) об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий», а также «Обязательным приложением к документам (содержащимся в них сведениям), направляемым в орган регистрации прав являются подготовленные в электронной форме графическое описание местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, перечень координат характерных точек границ таких населенных пунктов, зон, территорий» [НПБ 9].

При этом в федеральном законе от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» указано: «Сведения о местоположении границ зон с особыми условиями использования территории подлежат внесению в единый государственный реестр недвижимости до 1 января 2022 года» [НПБ 10]. Однако зоны с особыми условиями использования территорий перестали быть объектами землеустройства. В связи с этим возникает вопрос о формировании документов, содержащих сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий.

2. Отсутствие в муниципальном бюджете средств на проведение работ по формированию и учету зон с особыми условиями использования территорий.

В Федеральном законе от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» указано: «К вопросам местного значения городского округа относится организация мероприятий по охране окружающей среды в границах городского округа» [НПБ 7]. Поскольку отсутствие сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, в частности санитарно-защитной зоны, может привести к ухудшению состояния окружающей среды и здоровья населения, решение такого вопроса входит в компетенцию органа местного самоуправления.

Расходы бюджетных средств муниципалитетов на оплату работ по формированию и учету зон с особыми условиями использования территорий можно выделить, пересмотрев статьи расходов местного бюджета.

3. Отсутствие ответственности за непредставление сведений об образуемой режимными и режимообразующими объектами зоне с особыми условиями использования территорий.

Правообладатель режимного или режимообразующего объекта, а также Орган местного самоуправления не имеют должной мотивации в оформлении зоны с особыми условиями использования территорий, поскольку никакого наказания за отказ в формировании и последующей регистрации таких зон не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

4. Органы государственной власти и органы местного самоуправления не заинтересованы в проведении работ по формированию и учету зон с особыми условиями использования территорий.

Создание режимных и режимообразующих объектов проводится согласно документам территориального планирования, что, теоретически, не должно создавать ситуаций, связанных с нарушением режима использования территорий, а перенос существующих режимных и режимообразующих объектов является сложной и дорогостоящей процедурой как для собственника объекта, так и для органа местного самоуправления.

Несмотря на отсутствие интереса в формировании и учете зон с особыми условиями использования территорий у органов местного самоуправления, потребность во владении информацией о наличии таких зон есть у собственников земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Для решения поставленной в выпускной квалификационной работе задачи необходимо разработать методику формирования зон с особыми условиями использования территорий, учета их в *ЕГРН* и уведомления населения о наличии ограничений и обременений использования земельных участков в зоне с особыми условиями использования территории.

По результатам анализа основных нормативных правовых актов, регулирующих формирование зон охраны и защиты режимных и режимообразующих объектов, нами были выявлены и обобщены этапы установления зон с особыми условиями использования территорий.

Этап 1. Решение о разработке проекта по формированию зон с особыми условиями использования территорий. Решение принимается органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Инициаторами проведения могут быть как органы местного самоуправления, так и правообладатели земельных участков, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территорий. Размер зоны для каждого типа режимного и режимообразующего объекта регулируется кодексами Российской Федерации, федеральными законами, санитарными правилами и нормами [17].

Этап 2. Разработка проекта по формированию зон с особыми условиями использования территорий. Разработка проекта осуществляется за счет средств инициатора разработки такого проекта, а так же за счет собственника режимного или режимообразующего объекта.

Разработка проекта осуществляется физическими или юридическими лицами, учреждениями, компетентными в области изучения градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий на основе документов территориального планирования, нормативно-правовых актов, санитарных правил и норм, а так же с использованием сведений единого государственного реестра недвижимости при их наличии.

При разработке проекта зоны с особыми условиями использования территорий выполняются следующие виды работ:

- 1) Предварительное изучение режимного или режимообразующего объекта, формирующего зону с особыми условиями использования территорий;
- 2) Разработка материалов по обоснованию проекта зоны с особыми условиями использования территорий;

3) Анализ действующей документации по территориальному планированию и градостроительному зонированию территорий.

Проект должен содержать материалы по определению зоны с особыми условиями использования территорий, проект установления режима использования земель, а так же градостроительные регламенты.

Проект представляет собой документацию в текстовой и графической форме в виде карт (схем) с описанием границ проектируемых зон и границ территории режимных и режимообразующих объектов, образующих указанную зону, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах таких зон.

Проект разрабатывается как для существующих режимных и режимообразующих объектов, так и для проектируемых. При этом для проектируемых объектов запрещается выдача разрешения на строительство, если образуемая режимным или режимообразующим объектом зона с особыми условиями использования территорий будет включать объекты, недопустимые к размещению в этой зоне.

Этап 3. Утверждение границ зон с особыми условиями использования территорий. Утверждение границ происходит на основании проекта по формированию зоны с особыми условиями использования территорий с учетом с учетом положений Генерального плана города, утвержденных городских программ, проектов планировки и других видов градостроительной документации в границах такой зоны правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Орган государственной власти, утвердивший границы зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с правилами организации документооборота осуществляет учет и хранение всех полученных документов и материалов, связанных с установлением таких зон, а так же направляет в течение 7 дней с даты вступления в силу решения об установлении зоны с особыми условиями использования территорий копию указанного решения в соответствующий орган местного самоуправления город-

ского округа или муниципального района, на территории которого расположены зоны, предусмотренные указанным решением, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности [НПБ 9].

Таким образом, описанную методику можно представить в виде блок-схемы, представленной на рисунке 3.1.

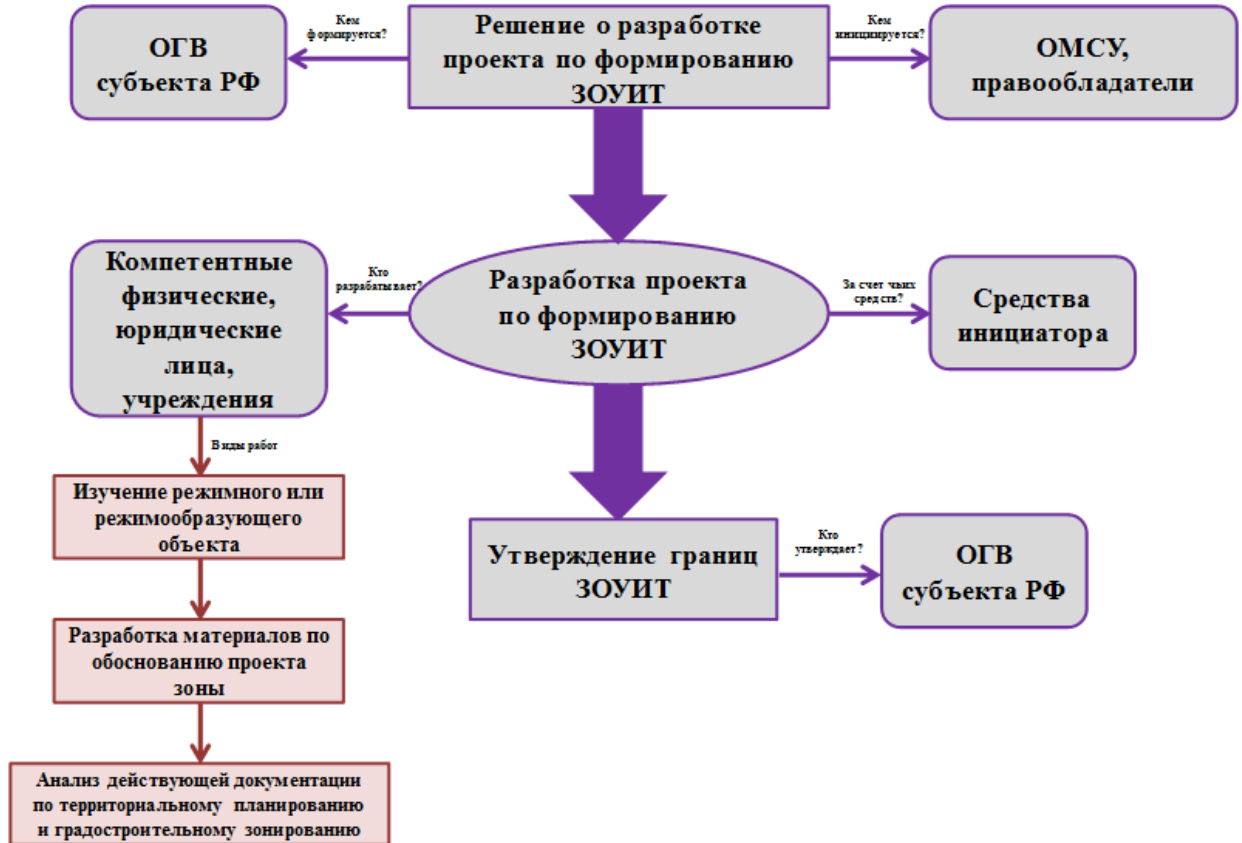


Рис. 3.1. Блок-схема этапов формирования зон с особыми условиями использования территорий.

На этом завершается процедура установки границ зоны с особыми условиями использования территорий и начинается процедура внесения сведений в единый государственный реестр недвижимости.

3.2. Процедура внесения в ЕГРН сведений о зонах, возникающих при режимных и режимообразующих объектах

Зоны с особыми условиями использования территорий большинства режимных и режимообразующих объектов зачастую не внесены в *ЕГРН*. Рассмотрим процедуру внесения сведений о зонах с особыми условиями использования территорий в единый государственный реестр недвижимости.

Проанализировав федеральные законы и другие нормативно-правовые акты, нами была составлена процедура внесения сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий.

Этап 1. Состав сведений, передаваемых в орган регистрации недвижимости. Сведения, вносимые в *ЕГРН*, должны содержать текстовое и графическое описание местоположения границ зоны с особыми условиями использования территорий, перечень координат характерных точек этих границ в установленной для ведения *ЕГРН* системе координат [НПБ 9].

Ответственным лицом за инициализацию учета сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий является собственник режимного или режимообразующего объекта, наличие которого образует зону с особыми условиями использования территорий. Если режимный или режимообразующий объект относится к муниципальной собственности или собственности субъекта РФ, ответственным лицом является орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Этап 2. Передача сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий. Передача сведений осуществляется органом государственной власти или органом местного самоуправления на основании принятого решения об установлении границ зон с особыми условиями использования территорий в порядке, установленном п. 1 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [НПБ 9].

Этап 3. Регистрация сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий в едином государственном реестре недвижимости. Орган регистрации прав в порядке, установленном статьей 34 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в срок не позднее 15 рабочих дней с даты поступления сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия о границах зон с особыми условиями использования территорий вносит сведения в единый государственный реестр недвижимости [НПБ 9].

Этап 4. Формирование ограничений (обременений) на земельные участки, попавшие в зону с особыми условиями использования территорий. Орган регистрации прав определяет земельные участки или части земельных участков, на которые необходимо установить ограничения (обременения) в связи с прохождением границы зон с особыми условиями использования территорий.

Таким образом, описанную методику можно представить в виде блок-схемы, представленной на рисунке 3.2.



Рис. 3.2. Блок-схема этапов внесения сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий в ЕГРН.

Сведения об ограничениях (обременениях) должны отражаться в разделе *ЕГРН* о земельном участке, попадающем полностью или частично в границы зон с особыми условиями использования территорий, а также отображаться на публичной кадастровой карте.

На этом завершается процедура внесения сведений в единый государственный реестр недвижимости о границах зоны с особыми условиями использования территорий и начинается процесс уведомления правообладателей земельных участков, попавших полностью или частично в зону с особыми условиями использования территорий.

3.3. Уведомление правообладателей о наложении ограничения (обременения) на земельный участок

Сведения о прохождении границы зоны с особыми условиями использования территорий имеют наибольшую ценность для правообладателей земельных участков, которые локализованы в границах такой зоны. Однако отсутствие сведений о прохождении границы зоны с особыми условиями использования территорий в едином государственном реестре недвижимости зачастую приводит к тому, что собственники, не подозревая о наличии ограничений (обременений), связанных с прохождением границ такой зоны, зачастую нарушают установленный режим использования территории. Также это может привести к совершению градостроительных ошибок органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, в связи с чем возникает правовая неопределенность в использовании земельных участков, расположенных в охранных, санитарно-защитных и иных видах зон.

Во избежание подобных ситуаций необходимо урегулировать вопрос оповещение правообладателей земельных участков о том, что на их земельный участок установлено ограничение (обременение) хозяйственной дея-

тельности в связи с наличием зоны с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с п. 5 статьи 34 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», орган регистрации прав в течение 5 дней со дня внесения сведений в *ЕГРН* обязан уведомить правообладателей земельных участков, полностью или частично расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий, об установлении ограничений (обременений) хозяйственной деятельности на их земельных участках [НПБ 9].

Уведомление правообладателей происходит:

1) В электронной форме на электронную почту, если такие сведения о правообладателе имеются в едином государственном реестре недвижимости;

2) В электронной форме через единый портал или официальный сайт с использованием единой системы идентификации и аутентификации указанных правообладателей (личный кабинет) [НПБ 9];

3) В письменной форме на почтовый адрес правообладателя земельного участка, если такие сведения о правообладателе имеются в едином государственном реестре недвижимости;

4) В письменной форме на почтовый адрес, присвоенный объекту недвижимости, попавшему в границы зон с особыми условиями использования территорий.

Помимо указанных способов уведомления правообладателя земельного участка, расположенного в границах зоны с особыми условиями использования территорий, необходимо установить публичность информации о прохождении границы зоны с особыми условиями использования территорий и накладываемых ограничений (обременений) хозяйственной деятельности в связи с наличием такой зоны.

Обязательным является отображение данных о границах зон с особыми условиями использования территорий на публичной кадастровой карте. Для этого необходимо расширить существующую классификацию зон с особыми

условиями использования территорий. Вариант классификации зон с особыми условиями использования территорий, доступных для отображения на публичной кадастровой карте, представлен в таблице 3.1.

Таблица 3.1

**Классификация зон с особыми условиями использования территорий,
доступных для отображения на публичной кадастровой карте**

Тип зоны	Классификация
1	2
I. Охранные зоны	1) электросетевого хозяйства (линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование);
	2) объектов газоснабжения
	3) сетей и сооружений связи;
	4) магистральных трубопроводов;
	5) геодезических пунктов;
	6) морских портов;
	7) стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды и ее загрязнением;
	8) железных дорог;
	9) загрязненных земель (земли, подвергшиеся радиоактивному и (или) химическому загрязнению);
	10) особо охраняемых природных территорий.
II. Водоохранные зоны (включая прибрежные защитные полосы)	
III. Рыбоохранные зоны и рыбохозяйственные заповедные зоны	
IV. Округа и зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях	
V. Округа и зоны санитарной (горно-санитарной) охраны, природно-лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов	
VI. Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов	
VII. Зоны охраны объектов культурного наследия	
VIII. Зоны охраняемых объектов	
IX. Зона публичного сервитута	

Также рекомендуется разнообразить цветовую гамму слоев, отображаемых на публичной кадастровой карте зоны с особыми условиями

использования территорий для более наглядного разделения на категории.

Пример цветовой гаммы отображен на рис. 3.3.

I. Охранные зоны	II. Водоохранные зоны (включая прибрежные защитные полосы)
1) электросетевого хозяйства;	III. Рыбоохранные зоны и рыбохозяйственные заповедные зоны
2) объектов газоснабжения;	IV. Округа и зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях
3) сетей и сооружений связи;	V. Округа и зоны санитарной (горно-санитарной) охраны, природно-лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов
4) магистральных трубопроводов;	VI. Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов
5) геодезических пунктов;	VII. Зоны охраны объектов культурного наследия
6) морских портов;	VIII. Зоны охраняемых объектов
7) стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды и ее загрязнением;	IX. Зона публичного сервитута
8) железных дорог;	
9) загрязненных земель (земли, подвергшиеся радиоактивному и (или) химическому загрязнению);	
10) особо охраняемых природных территорий.	

Рис. 3.3. Пример цветовой гаммы для слоев зон с особыми условиями использования территорий на публичной кадастровой карте

Помимо вышеперечисленных мер по улучшению получения сведений с публичной кадастровой карты, необходимо расширить карточку объекта недвижимости пунктами:

- 1) установленные ограничения (обременения);
- 2) документ, на основании которого установлено ограничение (обременение);
- 3) ограничения режима использования.

Например:

Установленные ограничения (обременения): санитарно-защитная зона кладбищ;

Документ, на основании которого установлено ограничение (обременение): Решение об установлении зоны с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитной зоны) от 01.01.2018 № 200;

Ограничения режима использования: Запрещается строительство жилых и общественных зданий.

Обязательным условием успешного внедрения методики по формированию, учету и уведомлению правообладателей земельных участков, попавших в границы зон с особыми условиями использования территорий,

является введение ответственности за отсутствие сведений в едином государственном реестре о прохождении границы зон таких зон. Поскольку режимные и режимообразующие объекты, образующие зоны с особыми условиями использования территорий, могут оказывать негативное влияние на здоровье человека, местную флору и фауну и состояние окружающей среды, имеет место введение в судебном порядке административной ответственности в размере, закрепленном статьями 6.3 и 8.1 Кодекса об административных правонарушениях [НПБ 2].

Жалобу об отсутствии сведений в *ЕГРН* вправе подать любое физическое или юридическое лицо, а также учреждения, в компетенцию которых входит охрана окружающей среды, в том числе отдел охраны окружающей среды администрации г. Белгорода, департамент природопользования и охраны окружающей среды Белгородской области и т.д.

Правообладатели земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий в срок не позднее 6 месяцев со дня получения уведомления о наличии ограничения (обременения) на земельном участке в границах зоны с особыми условиями использования территорий должны устранить все нарушения режима использования территорий в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

В случае выявления органом государственного земельного надзора нарушений, связанных с нарушением режима использования территорий, взымать с правообладателя штраф в размере, установленном статьей 8.42 *КоАП РФ* [НПБ 2].

Также мы предлагаем внести в кодекс об административных правонарушениях статью за нарушение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в зонах с особыми условиями использования территорий (за исключением водоохранных зон).

В случае если нарушение особого режима использования произошло по вине органа местного самоуправления (например, выдача разрешения на

строительство в местах, запрещающих застройку в связи с наличием зоны с особыми условиями использования территории), возложить возмещение ущерба пострадавшей стороне на орган местного самоуправления.

3.4. Порядок формирования публичных сервитутов на земельные участки в зоне действия режимных и режимообразующих объектов

В силу требований ст. 56 Земельного кодекса РФ особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в зонах действия режимообразующих объектов являются ограничениями прав на землю. Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон [НПБ 1]. Таким ограничением (обременением) выступает публичный сервитут. Определим порядок формирования публичных сервитутов на территории города Белгорода.

Статья 39.37 Земельного Кодекса Российской Федерации указывает следующее: «Публичный сервитут может устанавливаться для размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для

государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения)» [НПБ 1].

Таким образом, публичный сервитут может быть установлен для земельных участков, попадающих в границы зон с особыми условиями использования территорий линий электропередач и объектов электросетевого хозяйства, указанных в пункте 2.2 настоящей выпускной квалификационной работы.

Занятие земельного участка или части земельного участка с целью складирования оборудования, необходимого для ремонта и эксплуатации линейных сооружений также может потребовать наличие публичного сервитута во избежание нарушений, установленных статьей 7.1 кодекса об административных правонарушениях.

Согласно пункту 4 ст. 23 *ЗК РФ* публичный сервитут может устанавливаться для прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе [НПБ 1].

Водные режимообразующие объекты на территории города Белгорода перечислены в пункте 2.2 настоящей выпускной квалификационной работы.

Определим порядок формирования публичного сервитута на территории города Белгорода, а так же внесения сведений о публичном сервитуте в *ЕГРН* и оповещение собственников земельных участков о наличии ограничения (обременения), связанного с установлением публичного сервитута [13].

Этап 1. Инициаторы установления (прекращения) публичного сервитута. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Этап 2. Подача заявления об установлении публичного сервитута. Заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута подается инициатором в уполномоченный орган администрации города. В заявлении

указываются: местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут; сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка; сведения об инициаторе установления публичного сервитута; содержание публичного сервитута; обоснование необходимости установления публичного сервитута; ситуационный план и сфера действия публичного сервитута; срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность [НПБ 20].

Этап 3. Рассмотрение заявления об установлении публичного сервитута. Администрация города Белгорода в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута и принимает решение о необходимости либо отказе в проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута. Администрация города Белгорода имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке [НПБ 20].

Этап 4. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в порядке, установленном Советом депутатов города Белгорода. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их главе администрации города Белгорода.

Этап 5. Подготовка решения об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута. Глава администрации города Белгорода в течение 3-х

дней со дня поступления рекомендаций поручает Комитету имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода подготовку соответствующего решения об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа [НПБ 20].

Решение об установлении публичного сервитута должно содержать:

- 1) местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- 2) кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- 3) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- 4) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- 5) содержание публичного сервитута;
- 6) сфера действия публичного сервитута;
- 7) срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- 8) права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута;
- 9) сведения о лицах, имеющих право пользования земельным участком на основании публичного сервитута;
- 10) иные необходимые сведения [НПБ 20].

Этап 6. Передача сведений о публичном сервитуте в орган регистрации прав. Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов. Передача сведений осуществляется органом местного самоуправления на основании принятого решения об установлении (прекращении) публичного сервитута в порядке, установленном п. 1 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [НПБ 9].

Этап 7. Регистрация сведений о публичном сервитуте в едином государственном реестре недвижимости. Орган регистрации прав в порядке, установленном статьей 34 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в срок не позднее 15 рабочих дней с даты поступления сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия об установлении (прекращении) публичного сервитута вносит сведения в единый государственный реестр недвижимости [НПБ 9].

Этап 8. Формирование ограничений (обременений) на земельные участки, в связи с установлением публичного сервитута. Орган регистрации прав определяет земельные участки или части земельных участков, на которые необходимо установить ограничения (обременения) в связи установлением публичного сервитута.

Сведения об ограничениях (обременениях) должны отражаться в выписке о земельном участке, попадающем в зону действия публичного сервитута, а также отображаться на публичной кадастровой карте.

Этап 9. Уведомление правообладателей об установлении (прекращении) публичного сервитута, а так же ограничениями (обременениями) на земельных участках. В соответствии с п. 5 статьи 34 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», орган регистрации прав в течение 5 дней со дня внесения сведений в *ЕГРН* обязан уведомить правообладателей земельных участков, расположенных в зоне действия публичного сервитута, об установлении ограничений (обременений) на их земельных участках.

Уведомление правообладателей происходит:

- 1) В электронной форме на электронную почту, если такие сведения о правообладателе имеются в едином государственном реестре недвижимости;
- 2) В электронной форме через единый портал или официальный сайт с использованием единой системы идентификации и аутентификации указанных правообладателей (личный кабинет) [НПБ 9];

3) В письменной форме на почтовый адрес правообладателя земельного участка, если такие сведения о правообладателе имеются в едином государственном реестре недвижимости;

4) В письменной форме на почтовый адрес, присвоенный объекту недвижимости, попавшему в зону действия публичного сервитута.

Помимо указанных способов уведомления правообладателя земельного участка, попавшего в зону действия публичного сервитута, необходимо установить публичность информации о наличии публичного сервитута, а также образуемыми им ограничениями (обременениями). Обязательным также является отображение данных о границах публичного сервитута на публичной кадастровой карте.

Рассмотрим публичный сервитут на право ограниченного пользования чужими земельными участками, расположенными в санитарно-защитных зонах и зонах санитарной охраны объектов водопроводно-канализационного хозяйства (далее – ВКХ) города Белгорода. Он устанавливается для: забора воды; прохода, проезда через чужой земельный участок контрольно-надзорных органов, обслуживающего персонала предприятий ВКХ и их технических средств для выполнения ими возложенных должностных обязанностей; использования земельного участка в целях ремонта сетей и объектов ВКХ; проведения дренажных работ при обустройстве объектов ВКХ [НПБ 16].

Определение границ действия сервитута и характерные особенности ЗСО и СЗЗ на конкретный объект осуществляются разработкой проекта в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110 – 02 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Границы сервитута водопровода при прокладке в сухих грунтах составляют не менее 10 м при диаметре трубопроводов до 1000 мм и не менее 20 м при больших диаметрах, в мокрых грунтах не менее 50 м независимо от диаметра. Границы сервитута канализационных сооружений: для канализационных коллекторов в границах СЗЗ - не менее 10 м при диаметре до 1000 мм; не менее 20 м - при больших диаметрах; в мокрых

грунтах не менее 50 м независимо от диаметров; для канализационных сооружений по значениям таблицы 3.2 [НПБ 16].

Таблица 3.2

**Границы земель санитарно-защитных зон для канализационных
очистных сооружений**

(данные Решения Совета Депутатов города Белгорода № 360)

Сооружения для очистки сточных вод	Расстояние в м при расчетной производительности очистных сооружений в тыс.м ³ /сутки.			
	До 0,2	Более 0,2 до 5,0	Более 5,0 до 50,0	Более 50,0 до 280
1	2	3	4	5
Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары	15	20	20	30
Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки	150	200	400	500
Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях	100	150	300	400
Поля:				
а) фильтрации	200	300	500	1000
б) орошения	150	200	400	1000
Биологические пруды	200	200	300	300

Таким образом, описанные в данной главе методики по формированию, учету и уведомлению населения о зонах с особыми условиями использования территорий и публичном сервитуте можно представить в виде алгоритма, представленного на рис. 3.4.



Рис. 3.4. Алгоритм формирования, учета и уведомления населения о зонах с особыми условиями использования территорий и публичном сервитуте

В случае, если участок обременен публичным сервитутом и находится в зоне действия режимобразующего объекта, в кадастровой выписке об объекте недвижимости и на публичной кадастровой карте будут указаны по меньшей мере 2 ограничения (обременения).

3.5. Формирование санитарно-защитной зоны мест захоронений на основании разработанной методики

На основании вышеописанной методики рассмотрим порядок разработки проекта санитарно-защитной зоны Юго-западного кладбища.

Проект санитарно-защитной зоны кладбища состоит из трех основных частей.

1. *Изучение режимного и режимообразующего объекта.* Юго-западное кладбище расположено у западной черты города Белгорода. К востоку от территории кладбища в непосредственной близости расположен полигон ТБО, к югу – земельные участки, предназначенные для ведения садоводства и огородничества, а так же для индивидуального жилищного строительства (рис. 3.5).

2. *Разработка материалов по обоснованию проекта санитарно-защитной зоны.* Поскольку кладбище является одновременно режимным и режимообразующим объектом, на его территории, а также вокруг него, должен быть установлен особый режим использования территорий. Под территорию кладбища выделено 35 га. В соответствии с санитарными правилами и нормами, для кладбищ общей площадью от 20 до 40 га устанавливается санитарно-защитная зона размером 500 м [НПБ 19].



Рис. 3.5. Размещение юго-западного кладбища на территории города
Белгорода
(данные публичной кадастровой карты)

При этом в санитарно-защитной зоне не допускается размещение жилой и общественной застройки. Анализ территории вокруг кладбища показал, что в санитарно-защитную зону попадает несколько участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, что является нарушением особого режима использования территории.

3. *Анализ действующей документации по территориальному планированию и градостроительному зонированию территорий.* Согласно схеме охраны окружающей среды, представленной на рис. 3.6, кладбище входит в санитарно-защитную зону групп объектов. Однако установление санитарно-защитной зоны для группы объектов не является достаточно точным, чтобы обеспечивать безопасность окружающей среды и здоровья населения.

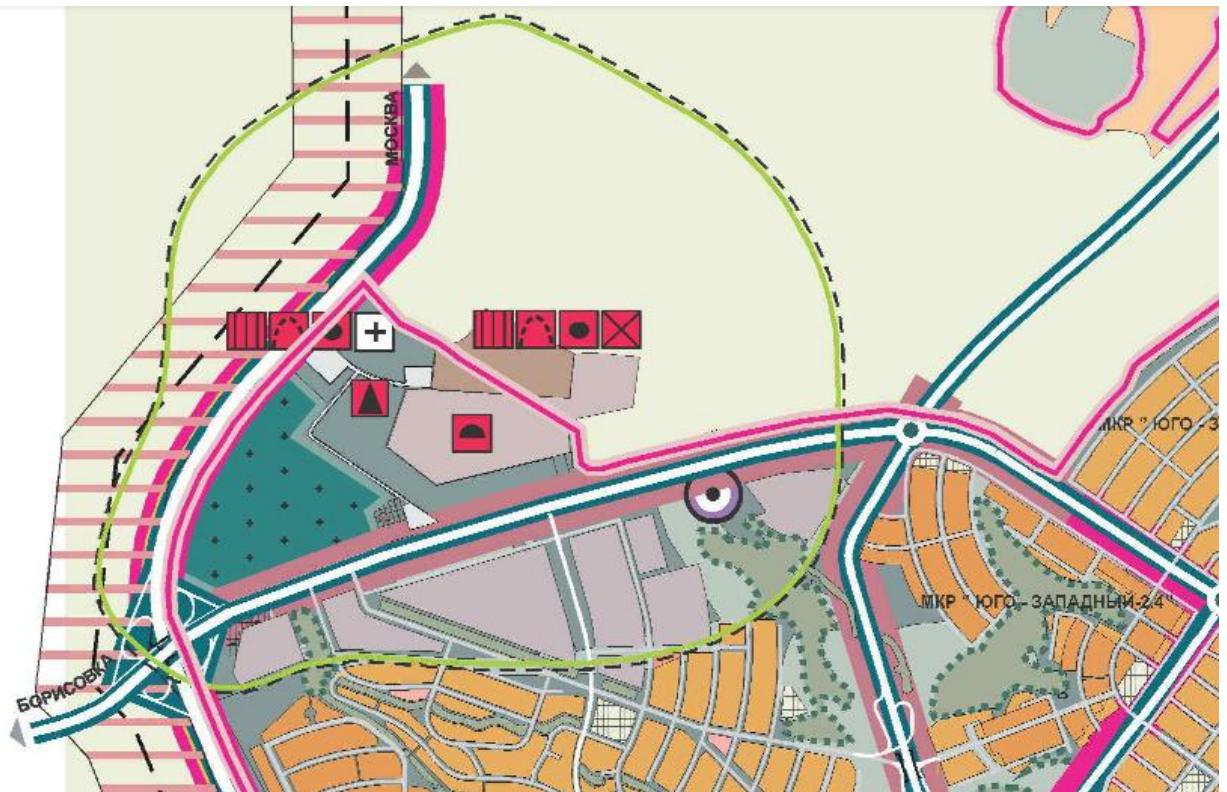


Рис. 3.6. Санитарно-защитная зона групп объектов г. Белгорода (данные приложения к генеральному плану города Белгорода)

Действующий генеральный план с изменениями, внесенными в 2016 году, не учитывает влияние каждого отдельного режимного или режимообразующего объекта, что является нарушением территориального планирования города. На рис. 3.7 показан проект санитарно-защитной зоны, равной согласно санитарным правилам и нормам 500 м от границы земельного участка, предназначенного для размещения кладбища.

Таким образом, формирование зон с особыми условиями использования территорий, а также внесение сведений о границах таких зон в единый государственный реестр недвижимости оказывает влияние не только на режим использования земель, но также и на территориальное планирование и градостроительное зонирование.

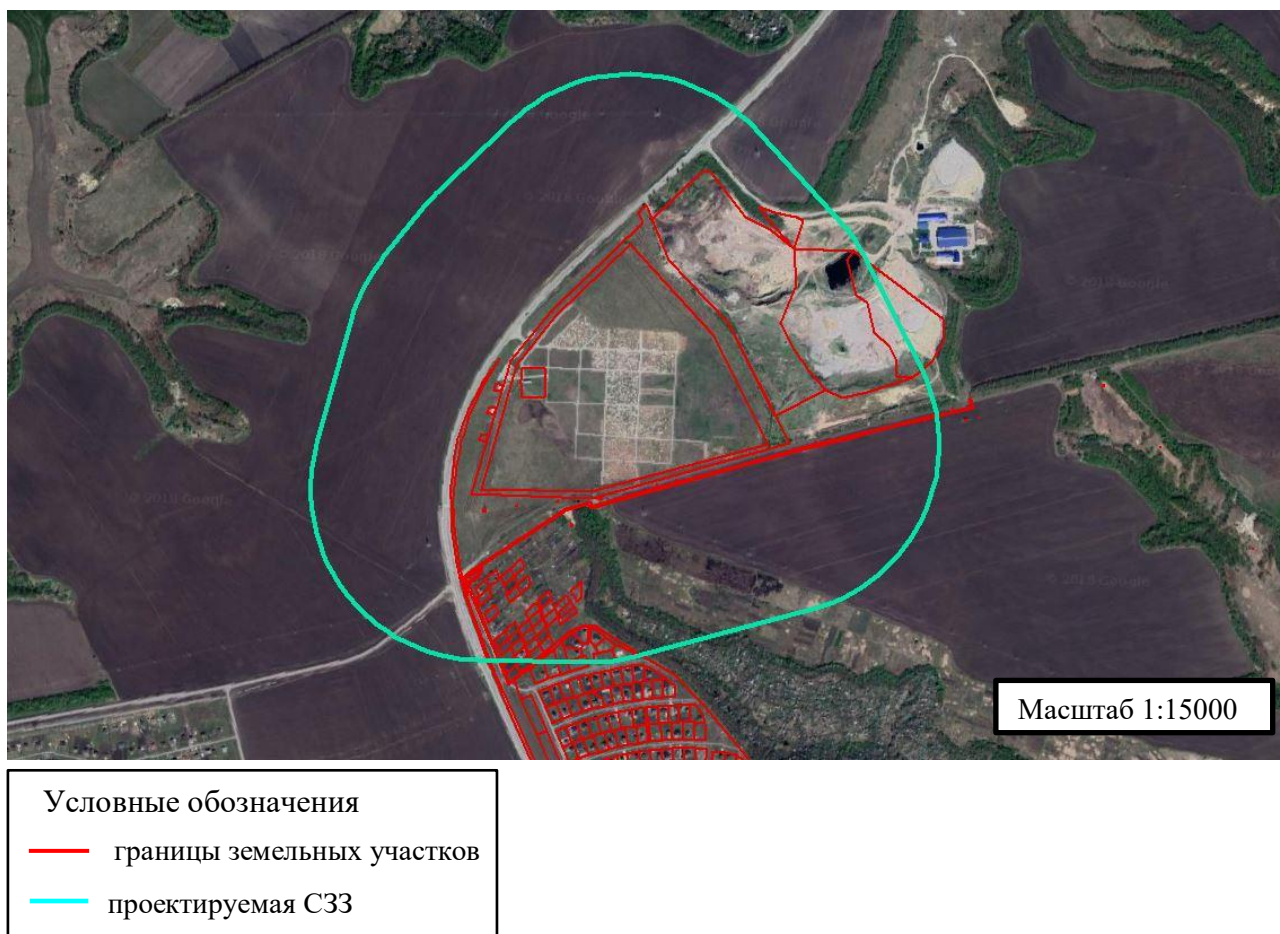


Рис. 3.7. Проект санитарно-защитной зоны юго-западного кладбища.

Уведомление правообладателей земельных участков о прохождении границы зон с особыми условиями использования территорий является важнейшей задачей органа регистрации недвижимости во избежание нарушений режима хозяйственной деятельности, вызванных отсутствием у правообладателя сведений о прохождении границ таких зон. Немаловажную роль также играет формирование и учет публичного сервитута.

Предлагаемые нами методики позволяют урегулировать проблемы, возникающие при формировании и учете сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий и публичном сервитуте, а также уведомление правообладателей о прохождении границ таких зон и границы публичного сервитута.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе проведения научного исследования в рамках выпускной квалификационной работы на тему «Разработка механизма формирования публичных сервитутов на земельных участках в зоне действия режимных и режимообразующих объектов» были проанализированы Федеральные законы, Постановления Правительства Российской Федерации и другие нормативно-правовые акты, санитарные правила и нормы, а так же современная научная и учебная литература по выбранной тематике.

Нами изучена территория города Белгорода, его климат, природные ресурсы, население, особенности планировки; проанализирована градостроительная документация и документы территориального планирования г. Белгорода на наличие в них сведений о режимных и режимообразующих объектах, зонах с особыми условиями использования территорий и публичном сервитуте. В ходе исследования нами выявлены нарушения использования земель в пределах зон режимных и режимообразующих объектов.

Также нами были изучены сведения Единого государственного реестра недвижимости, в частности Публичная кадастровая карта и формируемые по сведениям *ЕГРН* выписки о земельных участках, расположенных в зоне с особыми условиями использования территорий. В ходе изучения кадастровых данных мы выяснили, что сведения об ограничениях (обременениях) на земельных участках, расположенных в зоне действия режимных и режимообразующих объектов, отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости. В *ЕГРН* также отсутствуют сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий и границах публичного сервитута.

В результате проделанной работы можно сделать следующие выводы:

1. Законодательством Российской Федерации установлены перечень режимных и режимообразующих объектов, особые условия использования

территории в пределах зон режимных и режимобразующих объектов, размер санитарно-защитной зоны для каждого типа объектов.

2. Градостроительными регламентами города Белгорода установлены зоны с особыми условиями использования территорий для групп объектов, однако сведения о границах таких зон отсутствуют в *ЕГРН*.

3. В городе Белгороде размер санитарно-защитной зоны режимных и режимобразующих объектов определен для групп объектов без учета влияния каждого отдельного объекта на состояние окружающей среды и здоровья населения.

4. В нарушение Российского законодательства, в санитарно-защитные зоны режимных и режимобразующих объектов попадает усадебная жилая застройка.

5. Законодательством Российской Федерации не утверждена методика формирования зон с особыми условиями использования территорий и публичного сервитута для различных типов режимных и режимобразующих объектов.

6. Сведения о публичных сервитутах на земельных участках, расположенных в зоне влияния режимных и режимобразующих объектов, отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, что приводит к нарушению режима осуществления хозяйственной и иной деятельности на таких земельных участках.

Для решения проблем, связанных с отсутствием сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий и публичном сервитуте, а также образуемыми ими ограничениями (обременениями), нами предложена методика формирования таких сведений и внесение их в Единый государственный реестр недвижимости.

За отсутствие сведений в едином государственном реестре недвижимости нами предложено введение административной ответственности.

На основании разработанной методики нами была сформирована санитарно-защитная зона юго-западного кладбища города Белгорода.

Также нами предложена процедура уведомления правообладателей земельных участков о том, что на их земельный участок установлено ограничение (обременение) хозяйственной деятельности в связи с наличием зоны с особыми условиями использования территорий и (или) публичного сервитута.

Предложенная нами в настоящей выпускной квалификационной работе классификация зон с особыми условиями использования территорий позволит улучшить систему получения сведений о границах таких зон непосредственно с Публичной кадастровой карты.

Таким образом, мы достигли цели исследования выпускной квалификационной работы и решили задачи, поставленные нами при проведении исследования.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Антропов, Д.В. Проблема государственного кадастрового учета зон с особыми условиями использования территорий / Д.В. Антропов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель № 2 (50). - 2009. - С. 82-86.
2. Антропов, Д.В. Особенности землепользования в зонах с особыми условиями использования территорий / Д.В. Антропов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012.
3. Арсланалиев, М. А. Публичные сервитуты при строительстве, размещении и эксплуатации линейных объектов / М.А. Арсланалиев // Предпринимательское право. – 2008.
4. Бавижев, А.А. Рациональное использование земель в зонах с особыми условиями использования территорий / А.А. Бавижев, З.Р. Шеуджен // Научное обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник статей по материалам IX Всероссийской конференции молодых ученых. - 2016. - С. 981-982.
5. Волков, Г. А. Проблемы совершенствования правового регулирования публичных сервитутов для обеспечения строительства и функционирования линейных сооружений. /Г.А. Волков, А. К. Голиченков, Д. В. Хаустов.
6. Гавва, А.А. Ограничения права собственности в публичных и частных интересах / А.А. Гавва // Правовое государство: теория и практика. - 2014. - № 4 (38). - С. 91-96.
7. Гартина Ю.А. Виды земельных сервитутов / Ю.А. Гартина // Вестник МНЭПУ. - 2014. - № 1. - С. 141-146.
8. Германов, А. В. От пользования к владению и вещному праву / А.В. Германов // М.: Статут, 2016. - 590 с.
9. Даниленко, Е.П. Ограничения (обременения) земельных участков в водоохранных зонах города Белгород / Е.П. Даниленко // Вестник БГТУ. – 2015. – № 5. – С. 82-86.

10. Даниленко, Е.П. Управление городскими территориями: Учеб. пособие / сост. Е. П. Даниленко. – Белгород: Изд-во БГТУ, 2015. – 161 с.
11. Даниленко, Е.П. Влияние режимных и режимообразующих объектов на градостроительное использование территории г. Белгорода / Е.П. Даниленко, В.В. Кутник // Вестник БГТУ. – 2016. – № 10. – С. 99-104.
12. Даниленко, Е.П. Анализ размещения и эксплуатации кладбищ города Белгорода и их влияние на экологическое состояние города / Е.П. Даниленко, В.В. Кутник // – 2017.
13. Даниленко, Е.П. Формирование публичных сервитутов на земельные участки в зоне действия режимных и режимообразующих объектов на территории г. Белгорода / Е.П. Даниленко, В.В. Кутник // Наука и образование: отечественный и зарубежный опыт. – 2018 – с. 200-209
14. Забугин, Н.Н. Ведение государственного кадастра недвижимости в муниципальном образовании (районе, городе): Учебно-методическое пособие / Н.Н. Забугин, К.А. Юрченко // Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет, 2010. — 128с.
15. Ильиных, А.Л. К вопросу об использовании земель водоохраных зон / А.Л. Ильиных, И.А. Гиниятов // Интерэкспо Гео-Сибирь. - 2015.
16. Илюхина, Э. В. Проблемы правового регулирования публичного сервитута земельных участков в России / Э.В. Илюхина // Молодой ученый. — 2012. — №8. — С. 204-206.
17. Кириллов, Р.А. Формирование зон охраны объекта культурного наследия регионального значения. / Р.А. Кириллов, А.А. Варламов // В сборнике: Материалы Всероссийского конкурса на лучшую научную работу среди студентов, аспирантов и молодых ученых высших учебных заведений Министерства сельского Российской Федерации Номинация «Землеустройство и кадастры». – 2016. – с. 11-17.
18. Козлов, Д.В. Земельный сервитут в современном российском праве / Д.В. Козлов // Вопросы российского и международного права. - 2016. - № 9. - С. 258-268.

19. Кутькин, А.В. Публичный сервитут в России / А.В. Кутькин // В сборнике: Образование взрослых в условиях современности: проблемы и перспективы сборник научных статей IV Международной научно-практической конференции. - 2016. - С. 264-270.
20. Лунева, Е.В. Публичный и частный интересы в области отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий / Е.В. Лунева // Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки. - 2012.
21. Льянов, М.М. Сравнительный анализ сервитута в Российской Федерации и в Германии / М.М. Льянов // Молодой ученый. — 2016. — №1. — С. 807-809.
22. Мезенина, О.Б. Кадастровые сведения о земельном участке: Учебное пособие / О.Б. Мезенина, А.Л. Желясков // Екатеринбург: Урал. гос. лесотехн. ун-т, Пермская гос. с.-х. акад. им. академика Д. Н. Прянишникова. - 2016. – 169 с.
23. Нетишинская, Л.Ф. Особенности правового режима публичного сервитута / Л.Ф. Нетишинская, Р.И. Коробченко // Успехи современной науки. - 2016. - Т. 3. № 6. - С. 103-106.
24. Николаева, Л.Н. Ограниченные вещные права на земельные участки /Л.Н. Николаева // Актуальные проблемы права, экономики и управления. - 2016. - № 12. - С. 156-159.
25. Новицкий, И.Б. Римское частное право /И.Б. Новицкий, И.С. Петерский // М.: Юрист, - 2014. – с. 552.
26. Петрова, Н.С. Совершенствование публичных сервитутов на земельные участки / Н.С. Петрова // Евразийский союз ученых. - 2015. - № 9-2 (18). - С. 149-152.
27. Позднякова, С.И. Установление сервитутов на землях, занятых линейными объектами / С.И. Позднякова // Аграрное и земельное право. - 2009. - № 4. - С. 56-59.

28. Родионова, О.М. Механизм гражданско-правового регулирования в контексте современного частного права: Монография / О.М. Родионова // М.: Статут, 2013. - 336 с.
29. Сервитутные отношения в Российской Федерации / Б.А. Воронин, Я.В. Воронина, А.А. Секачева, В.Н. Капицкий // Аграрное образование и наука. - 2016. - № 4. - С. 22.
30. Сидоренко, М.В. Основы землеустройства: Учебное пособие / М.В. Сидоренко, А.В. Хлевная // Краснодар : КубГАУ, 2014. — 132 с.
31. Симоненкова, С.В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие / С.В. Симоненкова // — Брянск: Брянский ГАУ, 2015. — 270 с.
32. Сеницын, С.А. Частные и публичные сервитуты в российском и зарубежном праве / С.А. Сеницын // Право. Журнал Высшей школы экономики. - 2018. - № 2. - С. 26–45.
33. Степаненко, М.С. Сервитуты в РФ и за рубежом. / М.С. Степаненко // В сборнике: Инновационные тенденции развития российской науки Материалы XI Международной научно-практической конференции молодых ученых. – 2018. – с.121-124.
34. Хвостов, В.М. Система римского права / В.М. Хвостов // М.: Спарк, 2016. - 448 с.
35. Шалгунов, О.В. Проблемы государственной регистрации прав и сделок с режимными объектами / О.В. Шалгунов // Недвижимости и инвестиции. Правовое регулирование. –2001. – № 4(9).
36. Ширина Н.В., Кононова О.Ю. Актуальность проблемы учета зон с особыми условиями использования территории / Н.В. Ширина, О.Ю. Кононова // Вестник БГТУ. –2014. – № 2. – С. 135-138.
37. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации «Техэксперт». - [Электронный ресурс].// Тихомирова Л.А. Зоны с особыми условиями использования территории: особенности правового регулирования. URL: <http://docs.cntd.ru/document/42021725831>.

38. Сайт органов местного самоуправления города Белгорода. - [Электронный ресурс].//Из истории. URL: www.beladm.ru
39. Публичная кадастровая карта. - [Электронный ресурс].//URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>
40. Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. - [Электронный ресурс].//URL: www.rosreestr.ru/
41. Изготовление памятников. - [Электронный ресурс].//URL: <http://izgotovleniepamyatnikov.ru/kladbisha/belgorod/>

ПРИЛОЖЕНИЯ