



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
стр. 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

06.02.2018 № 4953-с/б8

На № _____ от _____

Кигинько С.Г.

E-mail:kiginko@mail.ru

Уважаемый Сергей Геннадьевич!

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрел Ваше обращение, зарегистрированное на сайте Минстроя России от 29 декабря 2017 г. № 66204, по вопросу разъяснения норм действующего законодательства в области градостроительной деятельности и сообщает.

В соответствии с пунктом 3 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) для охранных зон.

Таким образом, по общему правилу ограничение прав на землю в виде ограничения хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах сопровождается принятием акта органа государственной власти или органа местного самоуправления. В то же время отдельными положениями законодательства Российской Федерации предусматривается установление таких ограничений, не требующее издания актов органов государственной власти или органов местного самоуправления в отношении охранных зон линейных объектов. К числу таких случаев можно отнести:

- 1) установление особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности на основании решения суда (пункт 3 статьи 56 ЗК РФ);
- 2) установление охранный зоны объектов электросетевого хозяйства посредством внесения организацией, которая владеет таким объектом электросетевого хозяйства, в государственный кадастр недвижимости сведений о границах такой зоны (пункт 6 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков,

расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160);

3) установление особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности в охранных зонах магистральных трубопроводов (пункт 4 Правил охраны магистральных трубопроводов, постановление Федерального горного и промышленного надзора России от 22 апреля 1992 г. № 9, утверждены заместителем Министра топлива и энергетики 29 апреля 1992 г.).

Урегулирование порядка установления охранных зон предусматривается проектом Федерального закона № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» (принят Государственной Думой в первом чтении 9 декабря 2014 года), в котором, в частности, предлагается унифицировать порядок установления различного типа зон, определить органы, уполномоченные на принятие решений об установлении зон с особыми условиями использования территории.

С точки зрения законодательства о градостроительной деятельности охранные зоны относятся к зонам с особыми условиями использования территорий.

Департамент отмечает, что Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 252-ФЗ) зоны с особыми условиями использования территории исключены из перечня объектов землеустройства. Законом № 252-ФЗ установлено, что обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории являются сведения о границах такой зоны, содержащие текстовое и графическое описание местоположения ее границ и перечень координат их характерных точек в установленной системе координат.

Подготовка описаний местоположения границ этих зон обеспечивается правообладателями объектов, для эксплуатации которых они установлены, или иными лицами на основании договора с такими правообладателями.

Подготовка описаний местоположения границ этих зон в порядке, установленном Законом № 252-ФЗ, осуществляется с 1 января 2016 года.

Кроме того, Законом № 252-ФЗ установлено, что правообладатели земельных участков, включенных в границы зоны с особыми условиями использования территории, должны быть уведомлены об ограничениях использования земельных участков в границах такой зоны в течение пятнадцати дней с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об установлении такой зоны.

Безопасная эксплуатация линейных объектов в современных условиях может быть обеспечена только при условии внесения в нормативные правовые акты положений о необходимости и порядке внесения сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий в государственный кадастр недвижимости, а также о последствиях отсутствия таких сведений в государственном кадастре недвижимости.

В связи с этим Законом № 252-ФЗ установлено, что с 1 января 2018 года для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию требуются подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описания

местоположения границ охранной зоны, перечень координат характерных точек границ такой зоны в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом электроэнергетики, системы газоснабжения, транспортной инфраструктуры, трубопроводного транспорта или связи, и если для эксплуатации этого объекта в соответствии с федеральными законами требуется установление охранной зоны.

Требования к системе координат, точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории, утверждены приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 марта 2016 г. № 163.

Сведения о местоположении границ зон с особыми условиями использования территории подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости до 1 января 2022 г. (часть 2 статьи 5 Закона № 252-ФЗ).

Согласно пункту 5.2 статьи 87 ЗК РФ подготовка текстового и графического описаний местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории и перечня координат характерных точек границ такой зоны обеспечивается правообладателями указанных объектов или иными лицами на основании договора с такими правообладателями, т.е. по этой норме возложение такой обязанности на общество было бы законным.

Во исполнение пункту 5.3 статьи 87 ЗК РФ постановлением Правительства Российской Федерации от 12 июля 2016 г. № 662 утверждены Правила уведомления правообладателей земельных участков, включенных в границы зоны с особыми условиями использования территории, об ограничениях использования земельных участков в границах такой зоны.

Заместитель директора Департамента
градостроительной
деятельности и архитектуры



О.А. Дашкова