

**Актуальные проблемы касательно зон с особыми условиями использования территорий**

**Научный руководитель – Воронцова Анна Алексеевна**

***Мирзаханян Давид Володяевич***

*Студент (бакалавр)*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра экологического и земельного права, Москва, Россия

*E-mail: david.mir.am@inbox.ru*

Одним из наиболее актуальных вопросов на сегодняшний день - это вопрос о правовом регулировании зон с особыми условиями использования территорий. Это связано с новыми изменениями в законодательство и отсутствием единого подхода к их установлению. До внесения изменений в Земельный кодекс РФ законодательство содержало примерный перечень зон с особыми условиями использования территорий. В ч.4 ст. 1 ГрК РФ называется примерный перечень зон с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ. Разновидности зон, устанавливаемых в целях охраны окружающей среды также предусмотрены ст. 52 Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Стоит отметить, что зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в рамках процедуры территориального планирования, наряду с таким институтом как функциональное зонирование. На практике цели установления зон и ее виды не связаны. Это негативно сказывается на правоприменении, поскольку виды ЗОУИТ установлены в виде закрытого перечня, и, соответственно, несвязность видов ЗОУИТ с целями их установления делает норму о целях их установления практически бессмысленной. Возникает вопрос: могут ли предусмотренные отдельными нормативными правовыми актами территории, в границах которых установлены различные ограничения использования земельных участков, в том числе связанные с размещением объектов недвижимого имущества, но не попавшие в перечень, указанный в ст. 105 ЗК РФ признаваться зонами с ОУИ, и в их границах на правообладателей объектов недвижимого имущества могут ли быть наложены ограничения при осуществлении хозяйственной деятельности. Можно найти немало статей, где авторы исходят из ограниченного перечня видов ЗОУИТ, установленных в Земельном кодексе РФ и считают, что любое другое ограничение, установленное иным законодательством не может быть зоной ОУИ. Однако данная точка зрения не является убедительной. Помимо видов ЗОУИТ, которые перечислены в ст. 105 ЗК РФ, существуют и иные зоны, расположение земельных участков в границах которых влияет на их оборотоспособность, например, береговая полоса, охранные зоны объектов трубопроводного транспорта, охранные зоны земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению. Также спорным является объединение водоохраной и рыбоохранной зон. Рыбоохранная зона может прилегать только к акватории водного объекта рыбохозяйственного значения, а водоохранные возникают практически у всех поверхностных водных объектов. На рассмотрение судов в основном поступают дела по спорам о формировании и предоставлении земельных участков в водоохранных зонах, практика разрешения которых не отличается единством. Споры возникают при перераспределении земельных участков. И отсюда возникает логичный вопрос о правильности такого объединения. Еще одна проблема касается установления санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) и их отображения в градостроительной документации. Существование СЗЗ может значительно ограничить возможности для

осуществления градостроительной деятельности в населенных пунктах, помешать формированию комфортной городской среды. В границах СЗЗ появляются нерационально используемые, а зачастую и пустующие территории, что обусловлено запретом на размещение в границах СЗЗ определенных объектов капитального строительства - жилой застройки, образовательных и детских учреждений, спортивных сооружений. В связи с этим возникает следующий вопрос: какие СЗЗ подлежат отображению в градостроительной документации (правилах землепользования и застройки, проектах планировки (далее - ППТ) и межевания территории (далее - ПМТ), генеральных планах) и должны учитываться при осуществлении градостроительной деятельности?

Как пишет Башарин А.В., с точки зрения существующего законодательства может быть воспринята позиция, согласно которой СЗЗ подлежат лишь отображению, а не установлению в градостроительной документации (точнее, ЗОУИТ подлежат отображению в материалах по обоснованию к градостроительной документации). Установление же границ СЗЗ происходит в соответствии с нормами законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Указанная позиция подтверждается как положениями существующего законодательства (см., например, п. 7 ч. 8 ст. 23; ч. 5 ст. 30; п. 6 ч. 4 ст. 42; п. 1 ч. 7 ст. 43. Градостроительного кодекса Российской Федерации; далее - ГрК РФ), так и судебной практикой.

О том, что ЗОУИТ в градостроительной документации лишь отображаются, свидетельствует и Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 18 апреля 2019 года N 9-АПА19-4. Вместе с тем необходимо отметить, что существует и иная позиция - обращается внимание на утрату возможности установления юридически значимых границ СЗЗ непосредственно в градостроительной документации. Как отмечает Э.К. Трутнев[5], "следует сохранить два уровня определения размеров СЗЗ, но изменить правовой статус соответствующих документов. Первый уровень: границы СЗЗ, определяемые в документах территориального планирования должны стать юридически значимыми - должны порождать правовые последствия. Второй уровень: правообладатели недвижимости, вокруг которой установлены посредством документов территориального планирования юридически значимые границы СЗЗ (внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (далее также - ЕГРН), имеют право подготавливать проекты СЗЗ, обосновывая необходимость уменьшения их площади ввиду совершенствования технологии. После утверждения таких проектов уменьшенные границы СЗЗ также вносятся в ЕГРН и становятся основанием для освобождения правообладателей недвижимости от предоставления компенсаций в отношении недвижимости, расположенной за пределами уменьшенной по площади СЗЗ".

Другая проблема касается фиксации границ округа санитарной (горно-санитарной) охраны. Часть 15 ст. 105, в отличие от норм Градостроительного кодекса и Закона N 218-ФЗ, в числе таких зон все же называет "округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов", однако опять же не дает конкретизированного указания на три зоны внутри данного округа. Смущает и диспозитивная формулировка новой ст. 105 ЗК РФ ("могут быть установлены следующие виды зон..."), что в совокупности опять же не дает гарантий фиксации таких зон в актах градостроительного планирования и в правилах землепользования и застройки. Формулировка данной статьи требует конкретизации. Таким образом, можно сделать вывод, что законодательство касательно ЗОУИТ находится на стадии формирования и многие выявленные проблемы требуют последующего рассмотрения.