

Литература

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». – М.: М-во юстиции Рос. Федерации. Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 13.07.2015, 2015. – 128 с.
2. Журнал «Акционерное общество». Погружение в Blockchain. Часть 1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.aojournal.ru/>, свободный – (15.01.2019)

ПРИНЦИПЫ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМ ВОДНЫМ РЕЖИМОМ

Л.Н. Чилингер

Научный руководитель профессор **В.К. Попов**

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

В связи с вносимыми изменениями в нормативно-правовые документы в части определения перечня зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), возникла острая необходимость в их определении, установлении и внесении сведений о границах зон в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В настоящее время регламентирован срок внесения необходимой информации – до 1 января 2022 года [4]. Однако ЗОУИТ не являются объектами землеустроительных или кадастровых работ, поэтому необходима разработка соответствующих технологических документов и форм, определяющих содержание кадастровой информации для эффективного установления границ зон с особым водным режимом.

Каждый вид зон с особыми условиями использования территории имеет определенные ограничения [5] в использовании земельных участков, в пределах которых расположены. Кроме того, наличие зон затрагивают правовой режим землепользования (хозяйственная деятельность, размещение определенных объектов и т.д.) как предоставляемых, так и уже предоставленных земельных участков.

Для внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН в настоящее время утверждена форма текстового и графического описания местоположения границ, содержащего сведения о зонах и точность определения координат характерных точек границ таких объектов [3]. Сформировав текстовое и графическое описание местоположения границ в бумажном виде, необходимо пройти процедуру согласования и принятия решения надзорными органами, после чего с заявлением от организации, владеющей объектом, сдать XML-файл с необходимой информацией для внесения сведений о них в реестр границ. Однако форма, используемая для электронного формирования документов в формате XML-файла отсутствует (фактически используется форма карта (плана) территории до момента разработки формы текстового и графического описания местоположения границ). Только после даты внесения в ЕГРН зоны считаются установленными.



Рис. Классификация зон с особыми условиями использования территорий

Установление зон с особыми условиями использования территории является обязательным для всех объектов в целях охраны окружающей среды или объекта от вредного и негативного воздействия, в особенности в отношении

гидротехнических сооружений, поверхностных и подземных вод, в совокупности являющейся единой гидравлически связанной системой. Поэтому зоны затопления и подтопления, водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, а также зоны санитарной охраны источников водоснабжения предложено отнести к зонам с особым водным режимом. Кроме того, основной целью создания и обеспечения режима в исследуемых зонах является их санитарная охрана от загрязнения поверхностных водных объектов, источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также защита территорий, подверженных процессам подтопления и затопления, оказывающие негативное влияние на объекты недвижимости. Предлагаемая классификация зон представлена на рисунке. Анализируя проекты и утвержденные положения об установлении границ зон затопления и подтопления, водоохранных зонах и прибрежных защитных полос, а также зон санитарной охраны источников водоснабжения было установлено, что исходными данными для установления таких границ являются результаты специальных инженерных изысканий (инженерно-геологические, гидрологические и гидрогеологические изыскания), характеризующие геологические, гидрологические и гидрогеологические условия. Технологическая схема определения и установления границ зон с особым водным режимом представлена на рисунке 1.

Широко развитая гидрологическая сеть в совокупности с неблагоприятными гидрогеологическими условиями способствуют развитию процессам подтопления и затопления, а отсутствие сведений о границах зон с особым водным режимом в реестре границ не только затрудняют землепользование на данных территориях, но и не обеспечивают безопасность жизнедеятельности граждан и необходимую санитарную защиту водных объектов. Подобные развивающиеся процессы должны учитываться при управлении земельно-имущественным комплексом в совокупности.

В связи с отсутствием сведений в ЕГРН о границах таких зон, влияние указанных условий представляет собой важный методический прием в установлении справедливой стоимости земель, так как их наличие должно быть использовано при корректировке кадастровой стоимости соответствующих земельных участков [1], что позволит ликвидировать недостатки налогообложения земельно-имущественных комплексов. Границы зон с особым водным режимом должны отображаться в документах территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территорий в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Таким образом, при установлении границ зон с особым водным режимом необходимо использовать основные принципы:

- законности, согласно которому все работы, проводимые в целях установления границ зон с особым водным режимом и внесения необходимых сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости, должны проводиться исключительно в соответствии с разрабатываемыми правительством Российской Федерации положений об определении границ зон с особыми условиями использования территории;
- достоверности, т.е. сведения ЕГРН не должны содержать ошибок [2];
- открытости, в результате которого происходит обязательное уведомление правообладателей земельных участков, в границах которых проходят зоны с особым водным режимом; вместе с тем, сведения зонах должны быть общедоступными;
- актуальности, т.к. в границах зон затопления и подтопления, водоохранных зонах и прибрежных защитных полос, а также зон санитарной охраны источников водоснабжения требуется ограничивать деятельность человека и обеспечивать природоохранные мероприятия;
- межведомственного взаимодействия, заключающийся в том, что сведения о границах охранных зон в отношении гидротехнических сооружений, поверхностных и подземных вод должны быть систематизированы, внесены и передаваться в следующие органы и учреждения: государственные санитарно-эпидемиологические службы Российской Федерации, министерство Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий, государственный водный реестр, Единый государственный реестр недвижимости и другие.

Литература

1. Аврунев Е.И. Исследование факторов стоимости земель урбанизированных территорий / М.В. Козина, В.К. Попов // Вестник СГУГИТ. – 2018. – № 2 (23). – С. 130 – 143.
2. Дорош М.П. Разработка методики повышения достоверности кадастровой информации в Едином государственном реестре недвижимости. Дис. ... канд. тех. наук. – Новосибирск, 2018 г. – 147 с.
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 ноября 2018 г. № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формата электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236». – М.: М-во юстиции Рос. Федерации. Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 23.11.2018, 2018. – 7 с.
4. Федеральный закон "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 13.07.2015 N 252-ФЗ. – М.: М-во юстиции Рос. Федерации. Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 13.07.2015, 2015. – 3 с.
5. Шафигина Р. Р., Колмакова Е. А. Анализ влияния зон с особыми условиями использования территорий при расчете стоимости земельного участка // Молодой ученый. – 2019. – №4. – С. 81 – 83.