

УДК 332.2

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ВОДОСНАБЖЕНИЯ LAND MANAGEMENT DURING THE CONSTRUCTION OF WATER SUPPLY

Д.И. Рассохина, Вологодский государственный университет, Вологда,
научный руководитель Д.А. Заварин, кандидат экономических наук,
доцент

Аннотация. В данной работе рассматривается комплекс землеустроительных мероприятий, необходимых для проектирования, строительства и эксплуатации систем водоснабжения. Подробно анализируется порядок установления зон санитарной охраны (ЗСО) для источников водоснабжения и магистральных трубопроводов, а также специфика режимов землепользования в пределах трех поясов охраны согласно СанПиН 2.1.4.1110-02. Особое внимание уделено правовым механизмам оформления частных и публичных сервитутов при прокладке сетей через чужие земельные участки и регистрации зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) в кадастровом учете. Освещены технические аспекты, такие как учет глубины промерзания грунта, и юридические последствия несоблюдения ограничений в охранных зонах.

Ключевые слова. Землеустроительные работы, система водоснабжения, зоны санитарной охраны (ЗСО), охранные зоны, сервитут (частный и публичный), магистральный трубопровод, обременение земельного участка, проектирование инженерных сетей.

Abstract. This paper considers a set of land management measures necessary for the design, construction and operation of water supply systems. The procedure for establishing sanitary protection zones for water supply sources and main pipelines is analyzed in detail, as well as the specifics of land use regimes within the three protection zones in accordance with SanPiN 2.1.4.1110-02. Special attention is paid to the legal mechanisms for registration of private and public easements when laying networks through other people's land plots and registering zones with special conditions for the use of territories (ZOUIT) in cadastral registration. The technical aspects, such as taking into account the depth of freezing of the soil, and the legal consequences of non-compliance with restrictions in protected areas are highlighted.

Keywords. Land management works, water supply system, sanitary protection zones, security zones, easement (private and public), main pipeline, encumbrance of land, engineering network design.

Строительство любого объекта не возможно без проведения землеустроительных работ. При планировании системы водоснабжения

крайне важны охранные зоны, сервитуты и глубина промерзания. Вокруг источников водоснабжения и магистральных трубопроводов устанавливаются зоны санитарной охраны. В этих зонах действует строгий режим землепользования (запрет на определенные виды строительства, использование химикатов и т.д.). Если водопровод должен пройти через чужой земельный участок, необходимо оформление права ограниченного пользования (сервитута) в рамках землеустроительных работ. Геодезические исследования и изучение состава грунта определяют глубину заложения труб, чтобы избежать их замерзания зимой [1].

Установление охранных зон — это обязательный этап при проектировании и строительстве систем водоснабжения. В законодательстве (СанПиН 2.1.4.1110-02) такие зоны называются Зонами санитарной охраны.

Они создаются для того, чтобы защитить источник воды и саму систему водоснабжения от загрязнения и повреждений. ЗСО делятся на три пояса, каждый из которых имеет свой режим ограничений.

Зоны санитарной охраны источников (скважин, водозаборов)

I пояс (Зона строгого режима): Обычно 30 метров (для защищенных подземных вод) или 50 метров (для недостаточно защищенных). Это территория вокруг скважины или водозабора. Она должна быть огорожена, озеленена и охраняема. Любое строительство, не связанное с нуждами водопровода, проживание людей, выпас скота, применение ядохимикатов и удобрений. Посторонним вход строго запрещен.

II пояс (Зона ограничений по бактериальному загрязнению): Рассчитываются исходя из времени выживания микроорганизмов в воде (обычно от 100 до 400 суток движения подземных вод). Размещение кладбищ, скотомогильников, складов ГСМ, накопителей сточных вод, животноводческих ферм. Запрещена вырубка леса и любое строительство, которое может привести к микробному загрязнению воды.

III пояс (Зона ограничений по химическому загрязнению): Рассчитываются так, чтобы химическое загрязнение вне этой зоны не достигло водозабора за расчетный срок эксплуатации (обычно 25–50 лет). Размещение объектов, представляющих химическую опасность: склады удобрений, накопители промышленных отходов, шламохранилища, недр (добыча ископаемых).

Помимо зон охраны источников, существуют охранные зоны вдоль самих труб (водоводов). Обычно составляет по 5 метров в каждую сторону от края трубы [2]. Если водовод проходит по застроенной территории, зона может быть сужена по согласованию.

В охранной зоне запрещается:

Возводить любые здания и сооружения (даже временные — гаражи, сараи).

Высаживать деревья и кустарники (корни могут повредить трубу).

Проводить земляные работы без согласования с эксплуатирующей организацией.

Перекрывать доступ к люкам и колодцам.

Границы охранных зон должны быть нанесены на кадастровую карту. Это называется ЗОУИТ (зоны с особыми условиями использования территорий). Если земельный участок попал в охранную зону водопровода, вы остаетесь собственником, но ваши права на строительство на этом участке будут ограничены (обременение). Если здание построено в охранной зоне без согласования, ресурсоснабжающая организация через суд может потребовать его сноса за счет владельца.

Помимо охранных зон при строительстве встречаются сервитуты. Сервитуты в свою очередь это право ограниченного пользования чужим земельным участком для прокладки, эксплуатации или ремонта водопроводных сетей.

Если водопровод должен пройти через участок соседа или муниципальную землю, а иного пути нет, оформляется частный или публичный сервитут.

Частный - устанавливается по соглашению между владельцами соседних участков (например, между двумя дачниками или застройщиком и частным лицом).

Если договориться мирно не получается, право прокладки трубы можно потребовать через суд.

Публичный - устанавливается решением органов власти (местной администрации) для обеспечения интересов государства, муниципалитета или населения.

Применяется для прокладки магистральных городских водоводов, которые проходят через множество частных или арендованных участков.

Собственник участка, «обремененного» сервитутом, имеет право требовать соразмерную плату. Размер платы зависит от степени неудобств, которые доставляет труба (например, невозможность строить на этом месте). Сервитут должен быть максимально «щадящим» для владельца земли. Трубу стараются проложить по краю участка, а не посередине. Любой сервитут (сроком более года) должен быть зарегистрирован в Росреестре и внесен в ЕГРН. Это обременение переходит к новому владельцу при продаже участка. Владелец сетей имеет право в любое время (в том числе для аварийного ремонта) зайти на участок в зоне действия сервитута [3].

Процесс оформления

1. Составляется схема границ сервитута на кадастровом плане территории.

2. В нем прописываются сроки (постоянный или временный на период стройки), размер оплаты и правила восстановления земли после раскопок.

3. Кадастровый инженер готовит межевой план для выделения части участка под сервитут.

4. Подача документов в МФЦ или Росреестр.

Строительство и эксплуатация систем водоснабжения неразрывно связаны с проведением комплексных землеустроительных работ. Основная цель этих мероприятий — не только техническое размещение трубопроводов, но и обеспечение долгосрочной безопасности водных ресурсов и инфраструктуры.

Соблюдение нормативов по установке Зон санитарной охраны (ЗСО) гарантирует защиту воды от загрязнений, в то время как четкое оформление охранных зон и сервитутов минимизирует юридические риски для застройщика и владельцев смежных участков. Игнорирование этих этапов может привести к аварийным ситуациям (например, промерзанию труб) или к судебным искам о сносе незаконных построек.

Список литературы

1. Рассохина, Д. И. Использование публичной кадастровой карты для определения зон с особыми условиями использования территории в городе Устюжна. / Д. И. Рассохина, Д. А. Заварин. — Текст: непосредственный // Среда, окружающая человека: природная, техногенная, социальная. — Брянск: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Брянский государственный инженерно-технологический университет», 2024. — С. 243-246.

2. Рассохина, Д. И. Зоны с особым условием использование территории на публичной кадастровой карте / Д. И. Рассохина. — Текст : непосредственный // Биологическое разнообразие природных и антропогенных ландшафтов: изучение и охрана. — 2025. — № . — С. 329-331.

3. Рассохина, Д. И. Влияние водоохраных зон на землеустройство / Д. И. Рассохина. — Текст: непосредственный // научному прогрессу-творчество молодых. — 2025. — № . — С. 825-827.