

УДК 349.41

РИСКИ ПРИ КАДАСТРОВОМ УЧЁТЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ГРАНИЦАХ ЗОУИТ

Регент. Д.С., студент гр. 25.М05-нз, I курс
Санкт-Петербургский Государственный университет
г. Санкт-Петербург

Реформирование правового режима зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ), начатое Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ и продолженное Федеральным законом от 26.12.2024 № 485-ФЗ, изменило условия кадастрового учета объектов недвижимости в границах таких зон [1, 2]. Законодатель стремится одновременно упростить установление зон, сократить их виды и повысить предсказуемость ограничений для правообладателей, однако неоднородность нормативной базы и затянувшийся переходный период формируют для граждан значительные правовые и фактические риски.

Цель настоящей статьи – выявить основные группы потенциальных проблем, с которыми может столкнуться гражданин при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости, расположенного в границах ЗОУИТ, и показать, как последние изменения земельного и градостроительного законодательства трансформируют эти риски.

1. Неполнота и несогласованность сведений о ЗОУИТ.

Ключевым источником неопределенности для гражданина является несоответствие между фактически существующими ограничениями и сведениями, отраженными в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Несмотря на то, что в последние годы декларируется курс на полноту и унификацию сведений о ЗОУИТ, значительная часть охранных, санитарно-защитных и технологических зон по-прежнему не внесена в реестр, либо внесена фрагментарно.

Для собственника это означает, что на момент подготовки технического плана и подачи заявления о кадастровом учете выписка из ЕГРН может не содержать информации о существующих ограничениях, хотя соответствующая зона установлена в ведомственных актах либо фактически соблюдается эксплуатирующей организацией. В результате гражданин добросовестно инициирует регистрацию объекта, но уже после кадастрового учета может столкнуться с признанием постройки самовольной и требованиями сноса или реконструкции из-за несоблюдения режима ЗОУИТ.

2. Проблемы переходного периода и изменения перечня видов ЗОУИТ.

Федеральный закон № 485-ФЗ переработал перечень видов ЗОУИТ, включив отдельные категории, такие как зона наблюдения, зона безопасности с особым правовым режимом и охранный режим объектов инфраструктуры метрополитена. Одновременно закон установил, что зоны, не соответствующие

целям и видам, предусмотренным Земельным кодексом РФ, либо утратившие объект-основание, считаются прекратившими существование с момента вступления закона в силу [2].

С одной стороны, это снижает избыточность регулирования и формально уменьшает количество обременений для собственников. С другой стороны, для гражданина возникает сложность в квалификации фактического правового режима территории: прежнее обозначение зоны может сохраняться в документах органов власти, градостроительной документации или архивных актах, при этом ее юридический статус уже изменен. На практике это затрудняет оценку возможности строительства и регистрации объектов, так как разные органы могут исходить из разных версий нормативного регулирования при подготовке заключений и согласований.

Отдельную группу рисков формирует продлеваемый переходный период, в течение которого допускается установление и изменение ЗОУИТ без обязательного внесения сведений в ЕГРН. Так согласно пункту 8 статьи 26 Федерального закона №342-ФЗ, все зоны, созданные до 1 января 2031 года, сохраняют юридическую силу до 1 января 2033 года, даже если они не зарегистрированы в реестре [1, 3]. Важно отметить, что за последнее время указанные сроки переносились четырежды (рисунок 1). В таких условиях гражданин не может опираться только на данные реестра при принятии решений о строительстве и кадастровом учете, что повышает стоимость правовой экспертизы и удлиняет подготовительный этап.

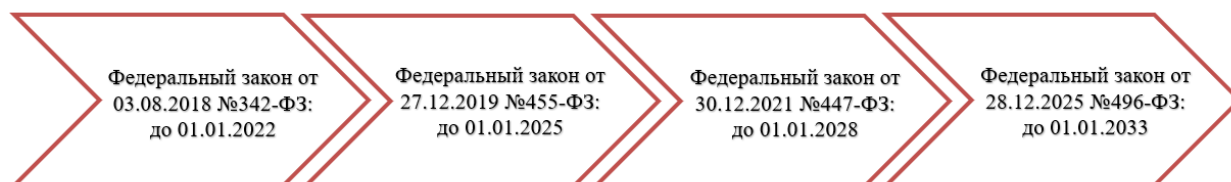


Рисунок 1. Перенос сроков внесения ЗОУИТ в ЕГРН

3. Отсутствие четкого механизма инициативы по установлению ЗОУИТ.

В Федеральном законе № 485-ФЗ указано, что в течение 12 месяцев после ввода объекта в эксплуатацию либо после завершения строительства, реконструкции объекта в случае, если для строительства, реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство должна быть установлена или изменена ЗОУИТ [2].

При этом в законе отсутствует эффективный механизм, обязывающий правообладателя объекта, для которого требуется ЗОУИТ (например, линейный объект, опасное производство, тепловые сети), своевременно инициировать установление зоны и внесение сведений о ней в ЕГРН.

В результате собственник земельного участка может выполнить все действия по кадастровому учету и регистрации прав в условиях отсутствия формализованной зоны, а уже затем столкнуться с ее установлением и последующим ограничением использования своего участка. Такой «отложенный» характер возникновения обременений объективно снижает уровень защищенности

гражданских прав и усиливает возможность возникновения конфликтных ситуаций.

4. Согласовательные процедуры и правовая неопределенность.

Важное значение для граждан имеет трансформация согласовательных процедур в границах ЗОУИТ. Земельный кодекс РФ в редакции реформы закрепил общее правило о недопустимости требования отдельного согласования размещения зданий, сооружений и иных объектов в границах ЗОУИТ, за исключением придорожных полос автомобильных дорог общего пользования. Однако Конституционный Суд РФ указал, что до тех пор, пока в отношении конкретного вида ЗОУИТ, за исключением тех, которые возникают в силу закона, Правительством не будет разработано положение, содержащее перечень ограничений использования земельных участков в границах такой ЗОУИТ, требование о согласовании сохраняется [5].

Для гражданина это означает неоднозначность правового режима: в ряде случаев органы и эксплуатирующие организации продолжают требовать согласие на строительство в охранных зонах (например, линий электропередачи, инженерных сетей), ссылаясь на действующие подзаконные акты, тогда как общая норма земельного законодательства ориентирует на отказ от таких процедур. При подготовке документов для кадастрового учета это выливается в дополнительные затраты времени, необходимость получения неоднозначных по статусу согласований и риск последующего оспаривания выданных разрешений или уже проведенного учета.

Отдельный комплекс вопросов связан с тем, что для многих видов ЗОУИТ до сих пор применяются устаревшие нормативные акты советского или раннего постсоветского периода, в которых закреплены иные подходы к размерам зон, режиму использования территорий и согласовательным процедурам. Например, Охранная зона линий и сооружений связи регламентируется Постановлением Правительства РФ от 09 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» [4].

5. Отсутствие эффективных санкций за невнесение сведений о ЗОУИТ в ЕГРН.

Серьезной проблемой остается отсутствие действенных санкций за невнесение или несвоевременное внесение сведений о ЗОУИТ в ЕГРН со стороны уполномоченных органов или эксплуатирующих организаций. На практике это приводит к тому, что зона может существовать в реальности и подтверждаться ведомственными документами, но не иметь отражения в реестровых записях, которые гражданин использует как основной источник информации при совершении сделок и планировании строительства.

В таких случаях негативные последствия несут прежде всего правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, чьи права ограничиваются или чьи объекты признаются самовольными, в то время как органы публичной власти и владельцы объектов-оснований практически не несут ответственности за отсутствие своевременной регистрации зоны. Даже при наличии возможности взыскания убытков, связанных с установлением

ЗОУИТ, судебные процедуры требуют существенных временных и финансовых затрат, что делает защиту прав граждан затруднительной.

Совокупность описанных факторов формирует для гражданина комплексный риск-профиль при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости в границах ЗОУИТ. Неполнота и несогласованность сведений в ЕГРН, затянувшийся переходный период, отсутствие механизма обязательной инициативы по установлению зон и слабые стимулы к их регистрации в реестре приводят к тому, что формально корректно проведенный кадастровый учет не гарантирует устойчивости правового режима объекта.

В условиях продолжающейся реформы зон с особыми условиями использования территорий актуальной задачей становится развитие комплексной предварительной проверки участков с использованием не только ЕГРН, но и иных информационных систем (НСПД, ФГИС ТП, региональные геоинформационные ресурсы), а также совершенствование механизмов возмещения убытков и административной ответственности за несвоевременное отражение ЗОУИТ в реестрах.

Список литературы:

1. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ // Российская газета. – 2018. – 08 авг.

2. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части 2 статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» : федер. закон от 26.12.2024 № 485-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2024. – 27 дек.

3. О внесении изменений в статью 106 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 26 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» : федер. закон от 28.12.2025 № 496-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2025. – 28 дек.

4. Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» // КонсультантПлюс.

5. Постановление Конституционного Суда РФ от 13.10.2022 N 43-П «По делу о проверке конституционности подпункта «а» пункта 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, в связи с жалобой гражданина В.Б. Колобаева» // КонсультантПлюс.