

Научная статья

Original article

УДК 528.4

doi: 10.55186/2413046X_2025_10_12_277

edn: РНМРВО

**ПРОБЛЕМАТИКА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ В ЗОНАХ С
ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ISSUES OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION IN AREAS WITH SPECIAL
LAND USE CONDITIONS**



Михайлова Анна Дмитриевна, к.э.н., доцент кафедры землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, Екатеринбург, E-mail: anna.mihaylova.73@mail.ru

Mikhailova Anna Dmitrievna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastres, Ural State Forest Engineering University, Yekaterinburg, Russia, E-mail: anna.mihaylova.73@mail.ru

Аннотация. Зоны с особыми условиями использования (далее – ЗОУИТ) влияют на права и обязанности собственников земельных участков в связи с ограничением их использования. В настоящее время идет активная постановка на кадастровый учет границ ЗОУИТ, благодаря чему на большое количество земельных участков, расположенных вблизи водных объектов наложены ограничения. В связи, с этим возникают проблемы при строительстве объекта капитального строительства.

Abstract. Zones with special conditions of use (hereinafter referred to as ZOUT) affect the rights and obligations of landowners due to restrictions on their use. Currently, there is active cadastral registration of the boundaries of ZOUT, which

has resulted in restrictions being imposed on a large number of land plots located near water bodies. In this regard, problems arise when constructing capital buildings.

Ключевые слова: зоны с особыми условиями использования, объект капитального строительства, кадастровый учет, ЕГРН, проект планировки, проект межевания территории

Keywords: zones with special conditions of use, capital construction facility, cadastral registration, USRN, planning project, land surveying project

Введение. Строительство жилых домов в зонах затопления (подтопления) является сложной задачей как для решения гидрологических, технических вопросов при проектировании и строительстве, так и на стадии предпроектной подготовки документации. Назрела необходимость в доработке нормативно-правовой базы в отношении строительства на таких земельных участках и ожесточение мер наказания, а также защита и охрана прав правообладателей и органов местного самоуправления в части земельных участков.

В ходе изучения судебных практик разных регионов было выявлено, что многие ОМСУ не разрешают строительство жилого дома без предоставления соответствующей документации по защите территории от подтопления, затопления, чем нарушают действующее законодательство. Согласно ст. 51.1 ГрК РФ [1] обязанности предоставления проектной документации при строительстве (реконструкции) жилого дома по разработке инженерной защите территории отсутствует.

Также некоторые авторы утверждают, что существуют недочеты в нормативно-правовой базе. Установление зон затопления и подтопления, а также внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) об этих зонах являются важной задачей, однако данные работы выполнены еще не в полном объеме на территории страны, так как

имеется ряд не решенных нормативно-правовых и технологических вопросов.[8]

В целях исключения ряда проблем при покупке земельного участка под строительство объекта капитального строительства, с которыми можно столкнуться в дальнейшем, необходимо следующее. Перед заключением сделки запросить у собственника градостроительный план земельного участка (далее - ГПЗУ) в котором можно увидеть находится ли участок в границах зон с особыми условиями использования территорий, эту рекомендацию дает автор Ермошина С. И. в своей статье. [7]

ГПЗУ имеет информационный характер, в котором прописаны все ограничения, имеющиеся на земельном участке, даже те, которые отсутствуют в ЕГРН. Таким образом, покупатель будет уведомлен, какие ограничения действуют на приобретаемый участок.

Для наглядности ситуации рассмотрим земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставленный в собственность согласно проекту планировки и межевания территории (рис. 1).

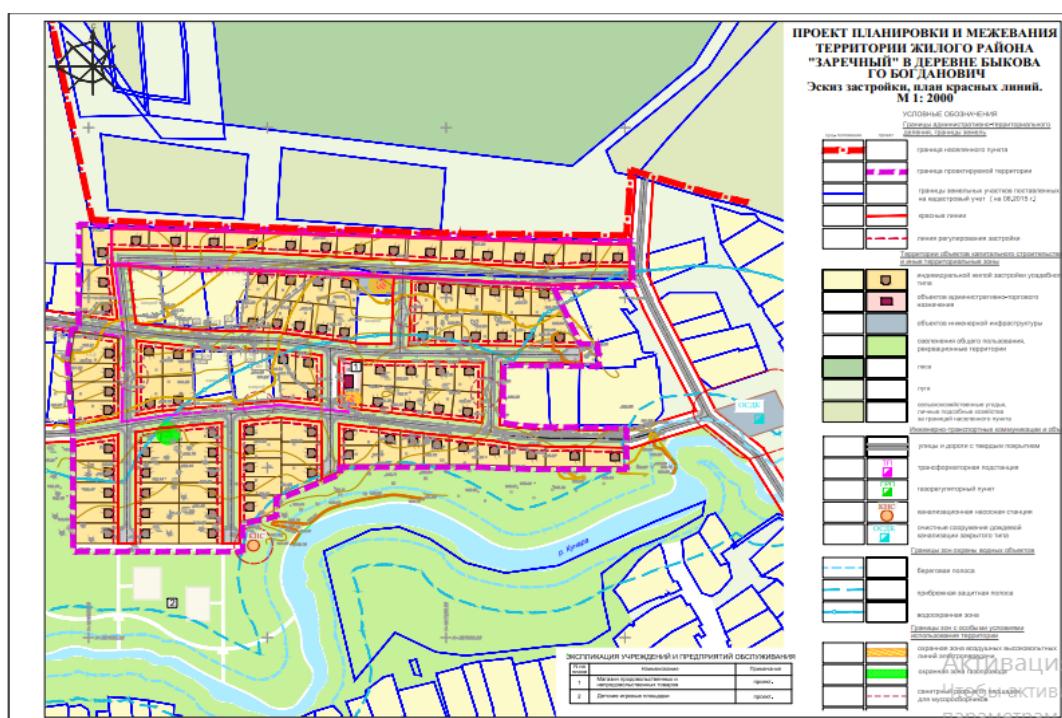


Рисунок 1 - Проект планировки и межевания территории

В 2015 году был разработан Проект планировки и Проект межевания территории жилого района «Заречный» в деревне Быкова городского округа Богданович, утвержденный постановлением главы городского округа Богданович от 07.10.2015 № 2111 «Об утверждении проектов планировки и проектов межевания границ жилого района «Заречный» в деревне Быкова городского округа Богданович» [5]. На тот момент зоны затопления, подтопления не были поставлены на кадастровый учет, и благодаря этому не внесены в проект планировки и межевания территории. При обращении в орган местного самоуправления был приобретен в собственность земельный участок, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, городской округ Богданович, деревня Быкова, улица Колхозная, 49 с кадастровым номером 66:07:0901001:837 (рис. 2).[4]

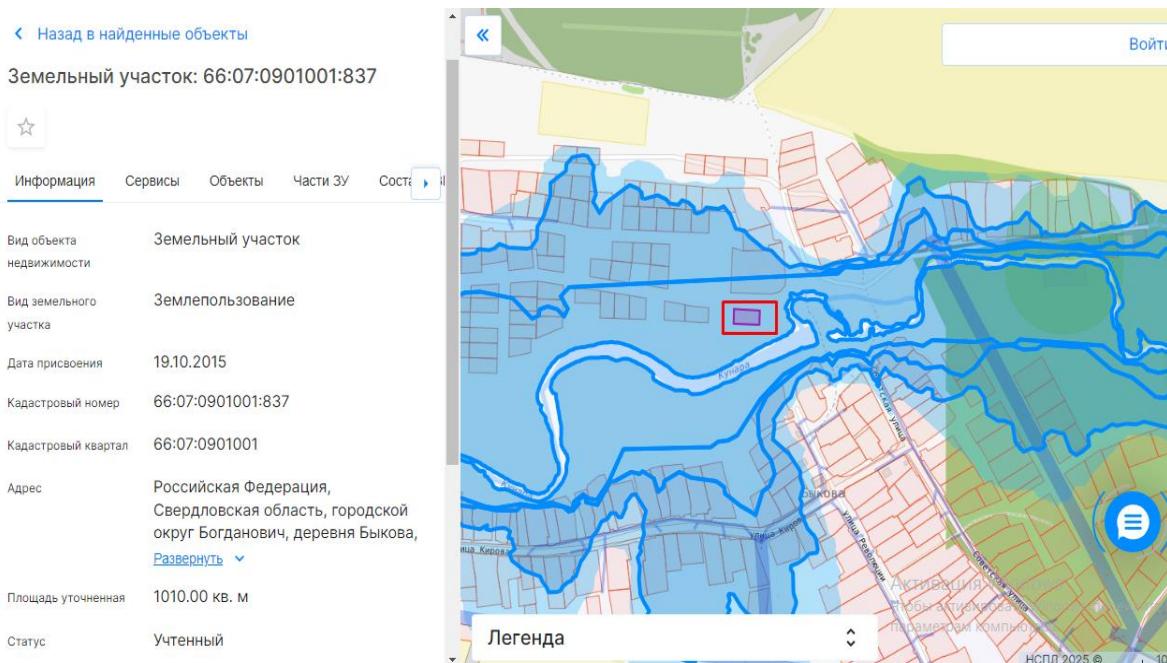


Рисунок 2 – Сведения с Публичной кадастровой карты

Согласно действующему законодательству и публичной кадастровой карте было выявлено, что данный земельный участок попадает в зону затопления.

На данный момент получение разрешения на строительство в зоне затопления, подтопления является актуальным вопросом.

Согласно п. 3 ст. 67.1 ВК РФ [2] в границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- «1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод»;
- «2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия»;
- «3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов»;
- «4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами».

При этом как такого запрета на строительство объекта капитального строительства в законе нет. В нем лишь указано на невозможность такого строительства без проведения мероприятий по защите территории.

В соответствии с СП 104.13330.2016 «инженерная защита должна быть направлена на предотвращение или уменьшение хозяйственного, социального и экологического ущерба, который определяется снижением количества и качества продукции различных отраслей хозяйственной деятельности, ухудшением санитарно-гигиенических условий, затратами на восстановление эксплуатационной надежности объектов на затапливаемых и подтопленных территориях».[9]

С 2018 года действует упрощенная система получения разрешения на строительство индивидуального жилого дома, а именно «при решении строительства индивидуального жилого дома необходимо подать уведомление о планируемом строительстве в ОМСУ».

Перед началом строительства индивидуального жилого дома собственник обратился в ОМСУ за получением муниципальной услуги «Уведомление о планируемом строительстве или реконструкции жилого или садового дома». В ходе рассмотрения обращения было принято решение: «Выдать

уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке» (далее – уведомление о соответствии), что является разрешением на строительство объекта. Изучив административный регламент, было выявлено, что в утвержденной форме уведомления о соответствии не прописывается обязательство о проведении мероприятий по инженерной защите территории от затопления и подтопления, что подразумевает не полное информирование заявителя об имеющихся ограничениях в отношении земельного участка. При этом нарушений со стороны органа власти нет. Исходя из этого, можно сделать вывод, что законодательство не запрещает выдавать разрешение на строительство дома в зонах с особыми условиями.

На практике других муниципалитетов Свердловской области было выявлено, что случаев, когда были затоплены индивидуальные жилые дома достаточно много. При этом собственники ранее получали разрешение на строительство. Возникает вопрос, кто будет нести ответственность за испорченное имущество?

Ввиду сложившейся ситуации проходят судебные разбирательства между администрациями городов и собственниками земельных участков, где суд становится на сторону собственника и выносит решение, что ОМСУ обязан возместить убытки, полученные в результате затопления объекта капитального строительства.

Также есть и другая сторона закона так называемая «дачная амнистия», которая дает возможность строительства без получения соответствующего разрешения.

Согласно действующему законодательству в отношении объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов возможен вариант постановки на государственный кадастровый учет в упрощенном порядке. В этом случае, возможно, поставить объект на учет независимо, расположен ли он в ЗОУИТ.

Исходя из этого, можно сделать вывод, что орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав не смотрит на существующие ограничения в отношении земельного участка и без проблем ставит на кадастровый учет объект. Но при этом, в выписке из ЕГРН прописывает, какие ограничения действуют в отношении данного объекта, чем ограждает себя от ответственности.

Заключение. Исходя из вышеизложенного, можно сделать соответствующие выводы и предложить следующие рекомендации:

1. Для покупателей земельного участка под строительство объекта капитального строительства стоит серьезно подойти к изучению обременений и ограничений на приобретаемый участок. Перед заключением сделки стоит запросить у собственника градостроительный план земельного участка для полного получения информации об объекте.
2. Для органов местного самоуправления, предоставляемых муниципальную услугу: «Уведомление о планируемом строительстве или реконструкции жилого или садового дома» к подготовленному разрешению на строительство в зонах с особыми условиями использования территории стоит разработать информационное письмо, где будут указаны соответствующие ограничение на объект. Данное письмо необходимо для целей снятия ответственности с органа власти, в случаях подтопления, затопления объектов капитального строительство.

Список источников

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025).

2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024).

4. Публичная кадастровая карта. –

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.273568777282684&coordinate_x=6725865.3365189945&coordinate_y=7720956.042789847&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true

5. Официальный сайт городского округа Богданович. – URL: <http://gobogdanovich.ru/>

6. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 09.08.2023 N 78-КАД23-16-К3 (дата обращения 25.10.2024).

7. Ермошина С. И., Зоны затопления: проблемы использования участка по целевому назначению.

8. А. К. Кравцова, А. В. Бабушкина А. С. Цыганкова, М. А. Губанищева Особенности размещения жилого дома на земельном участке, расположенному в границах зоны затопления и подтопления.

9. СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85 (утв. Приказом Минстроя России от 16.12.2016 N 964/пр) (дата обращения 05.11.2024).

10. Владимиров, В.В., Давидянц, Г.Н., Растиоргуев, О.С., Шафран, В.Л. Инженерная подготовка и благоустройство городских территорий, М.: Архитектура-С, 2004. - 240 с.

References

1. Gradostroitel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii\" от 29.12.2004 N 190-FZ (red. от 31.07.2025).

2. Vodnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 03.06.2006 N 74-FZ (red. ot 08.08.2024).
3. Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 25.10.2001 N 136-FZ (red. ot 26.12.2024).
4. Publichnaya kadastrovaya karta. –
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.273568777282684&coordinate_x=6725865.3365189945&coordinate_y=7720956.042789847&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true
5. Oficial'nyj sajt gorodskogo okruga Bogdanovich. – URL:
<http://gobogdanovich.ru/>
6. Kassacionnoe opredelenie Sudebnoj kollegii po administrativnym delam Verhovnogo Suda Rossijskoj Federacii ot 09.08.2023 N 78-KAD23-16-K3 (data obrashcheniya 25.10.2024).
7. Ermoshina S. I., Zony zatopleniya: problemy ispol'zovaniya uchastka po celevomu naznacheniyu.
8. A. K. Kravcova, A. V. Babushkina A. S. Cygankova, M. A. Gubanishcheva Osobennosti razmeshcheniya zhilogo doma na zemel'nom uchastke, raspolozhennom v granicah zony zatopleniya i podtopleniya.
9. SP 104.13330.2016. Svod pravil. Inzhenernaya zashchita territorii ot zatopleniya i podtopleniya. Aktualizirovannaya redakciya SNiP 2.06.15-85 (utv. Prikazom Minstroya Rossii ot 16.12.2016 N 964/pr) (data obrashcheniya 05.11.2024).
10. Vladimirov, V.B., Davidyanc, G.N., Rastorguev, O.S., Shafran, V.L. Inzhenernaya podgotovka i blagoustrojstvo gorodskih territorij, M.: Arhitektura-S, 2004. - 240 s.

© Михайлова А.Д., 2025. Московский экономический журнал, 2025, № 12.