

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО
от 6 февраля 2018 г. N 4953-ОГ/08

ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрел обращение, зарегистрированное на сайте Минстроя России по вопросу разъяснения норм действующего законодательства в области градостроительной деятельности и сообщает.

В соответствии с [пунктом 3 статьи 56](#) Земельного кодекса Российской Федерации ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном [Земельным кодексом](#) Российской Федерации (далее - ЗК РФ) для охранных зон.

Таким образом, по общему правилу ограничение прав на землю в виде ограничения хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах сопровождается принятием акта органа государственной власти или органа местного самоуправления. В то же время отдельными положениями законодательства Российской Федерации предусматривается установление таких ограничений, не требующее издания актов органов государственной власти или органов местного самоуправления в отношении охранных зон линейных объектов. К числу таких случаев можно отнести:

1) установление особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности на основании решения суда ([пункт 3 статьи 56](#) ЗК РФ);

2) установление охранной зоны объектов электросетевого хозяйства посредством внесения организацией, которая владеет таким объектом электросетевого хозяйства, в государственный кадастр недвижимости сведений о границах такой зоны ([пункт 6](#) Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. N 160);

3) установление особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности в охранных зонах магистральных трубопроводов ([пункт 4](#) Правил охраны магистральных трубопроводов, постановление Федерального горного и промышленного надзора России от 22 апреля 1992 г. N 9, утверждены заместителем Министра топлива и энергетики 29 апреля 1992 г.).

Урегулирование порядка установления охранных зон предусматривается проектом Федерального закона N 465407-6 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию" (принят Государственной Думой в первом чтении 9 декабря 2014 года), в котором, в частности, предлагается унифицировать порядок установления различного типа зон, определить органы, уполномоченные на принятие решений об установлении зон с особыми условиями использования территории.

С точки зрения законодательства о градостроительной деятельности охранные зоны относятся к зонам с особыми условиями использования территорий.

Департамент отмечает, что Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 г. N 252-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 252-ФЗ) зоны с особыми условиями использования территории исключены из перечня объектов землеустройства. [Законом](#) N 252-ФЗ установлено, что обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории являются сведения о границах такой зоны, содержащие текстовое и графическое описание местоположения ее границ и перечень координат их характерных точек в установленной системе координат.

Подготовка описаний местоположения границ этих зон обеспечивается правообладателями

объектов, для эксплуатации которых они установлены, или иными лицами на основании договора с такими правообладателями.

Подготовка описаний местоположения границ этих зон в порядке, установленном [Законом N 252-ФЗ](#), осуществляется с 1 января 2016 года.

Кроме того, [Законом N 252-ФЗ](#) установлено, что правообладатели земельных участков, включенных в границы зоны с особыми условиями использования территории, должны быть уведомлены об ограничениях использования земельных участков в границах такой зоны в течение пятнадцати дней с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об установлении такой зоны.

Безопасная эксплуатация линейных объектов в современных условиях может быть обеспечена только при условии внесения в нормативные правовые акты положений о необходимости и порядке внесения сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий в государственный кадастр недвижимости, а также о последствиях отсутствия таких сведений в государственном кадастре недвижимости.

В связи с этим [Законом N 252-ФЗ](#) установлено, что с 1 января 2018 года для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию требуются подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описания местоположения границ охранной зоны, перечень координат характерных точек границ такой зоны в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом электроэнергетики, системы газоснабжения, транспортной инфраструктуры, трубопроводного транспорта или связи, и если для эксплуатации этого объекта в соответствии с федеральными законами требуется установление охранной зоны.

[Требования](#) к системе координат, точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории, утверждены приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 марта 2016 г. N 163.

Сведения о местоположении границ зон с особыми условиями использования территории подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости до 1 января 2022 г. ([часть 2 статьи 5](#) Закона N 252-ФЗ).

Согласно [пункту 5.2 статьи 87](#) ЗК РФ подготовка текстового и графического описаний местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории и перечня координат характерных точек границ такой зоны обеспечивается правообладателями указанных объектов или иными лицами на основании договора с такими правообладателями, т.е. по этой норме возложение такой обязанности на общество было бы законным.

Во исполнение [пункту 5.3 статьи 87](#) ЗК РФ постановлением Правительства Российской Федерации от 12 июля 2016 г. N 662 утверждены [Правила](#) уведомления правообладателей земельных участков, включенных в границы зоны с особыми условиями использования территории, об ограничениях использования земельных участков в границах такой зоны.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры
О.А.ДАШКОВА