

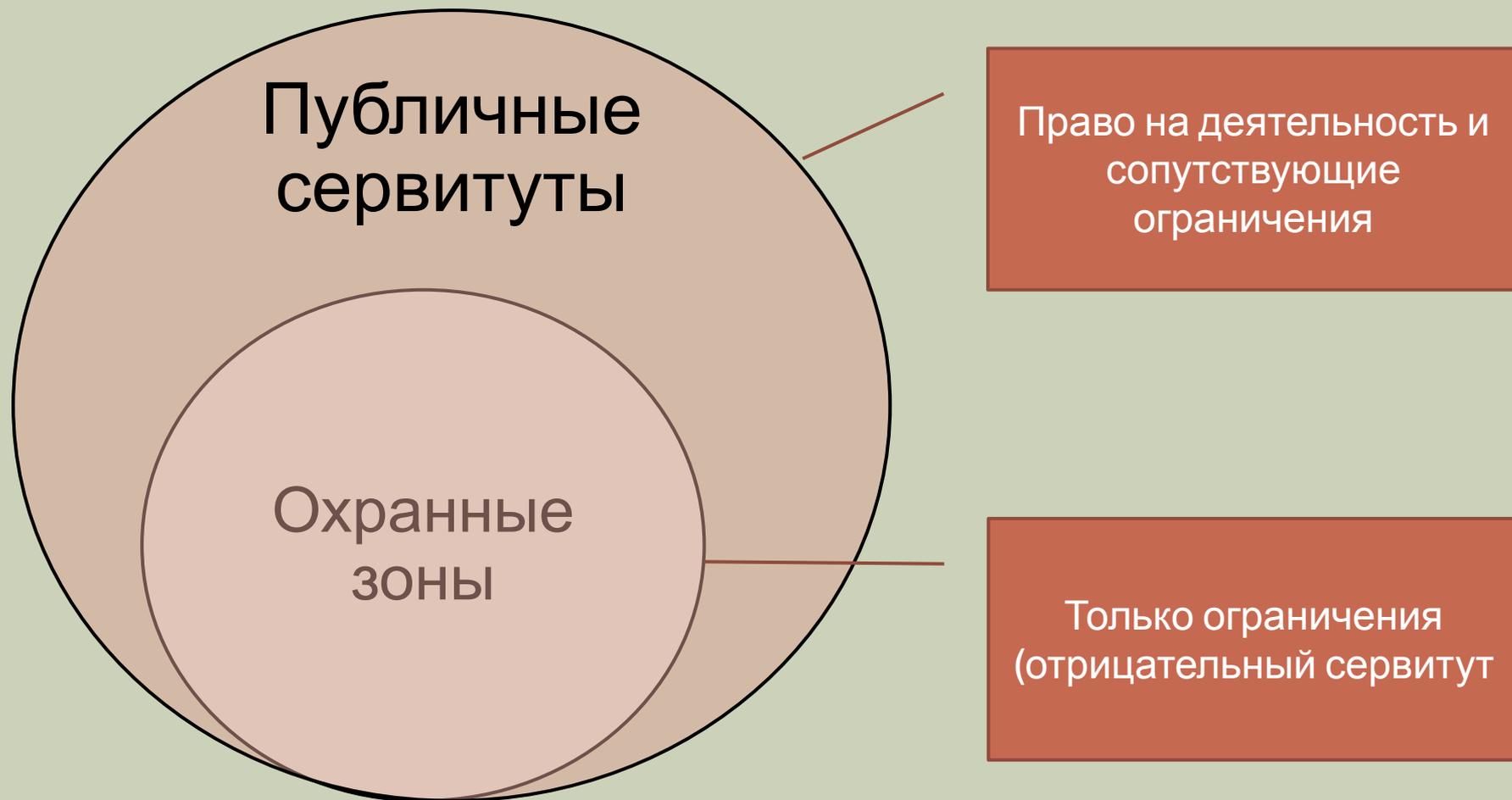
СООТНОШЕНИЕ
ОХРАННЫХ ЗОН И
ПУБЛИЧНЫХ
СЕРВИТУТОВ

ФЗ № №
341 и
342

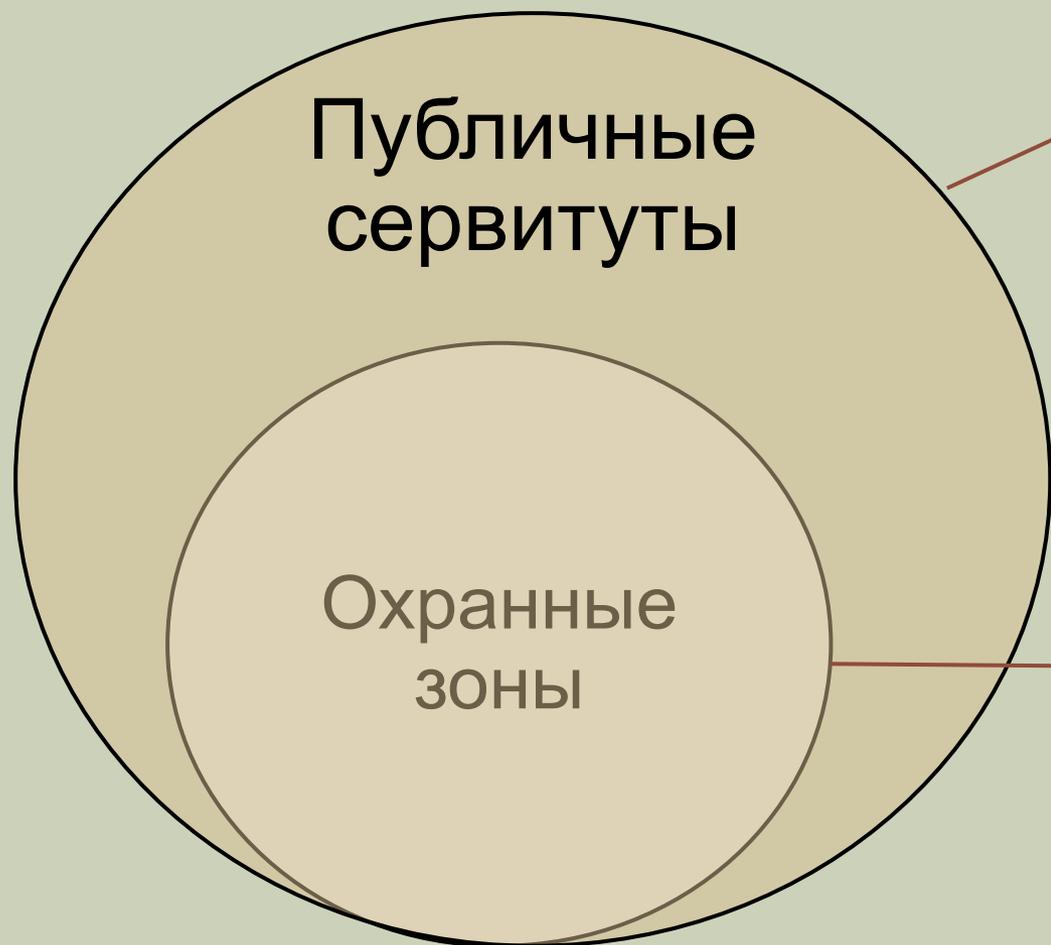
ОХРАННЫЕ ЗОНЫ И ИНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



СООТНОШЕНИЕ ПО ПРАВОМОЧИЯМ



СООТНОШЕНИЕ УБЫТКОВ ПО ОХРАННЫМ ЗОНАМ И СЕРВИТУТАМ

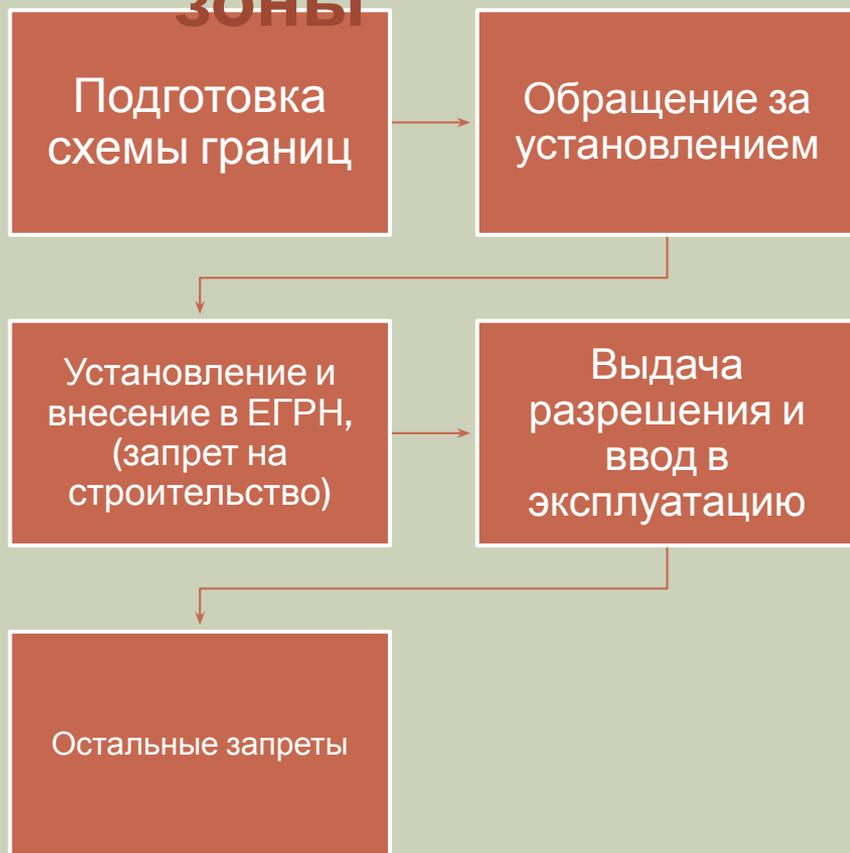


Всегда раньше и больший размер убытков

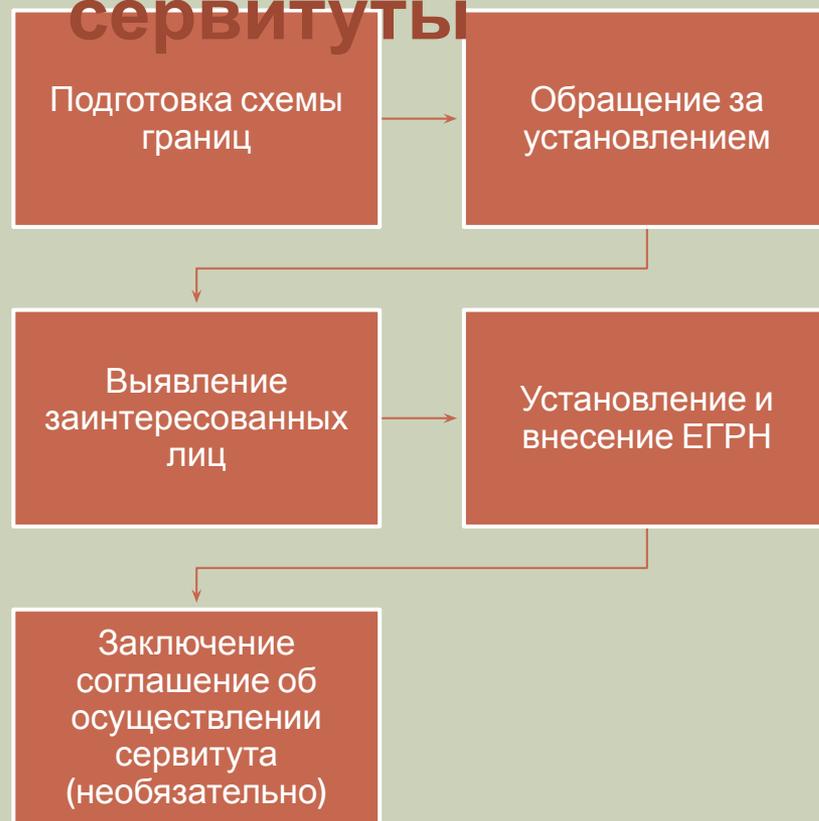
Ничего не меняют, если установлен сервитут. Оплачиваются там, где нет сервитута.

ОФОРМЛЕНИЕ ОХРАННЫХ ЗОН И ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

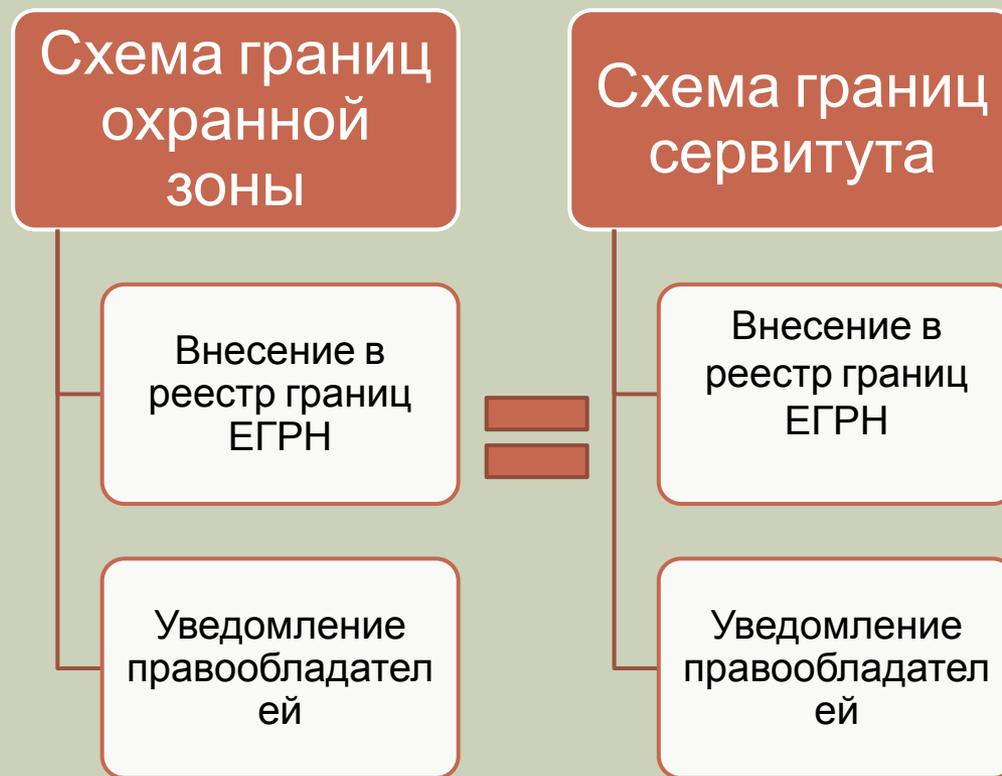
Охранные зоны



Публичные сервитуты



ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ И УЧЕТУ В ЕГРН



ОСНОВНЫЕ НОВОВВЕДЕНИЯ

- Упорядоченный единый порядок, закреплённый в Земельном кодексе
- Относительно общий подход к установлению охранных зон
- Общий подход к внесению в ЕГРН и оповещению правообладателей
- Установление ДО выдачи разрешения на строительство запрета на строительство (если вводится в связи со строительством сооружения) – своеобразное резервирование на начало стройки; После ввода – все прочие запреты
- Общий набор ограничений уточняется решением об установлении охранных зон
- Появляется право требования выкупа, если ограничение делает невозможным использование недвижимости (может сопровождаться сносом недвижимости)

БОЛЕЕ ПОНЯТНОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ

- Вводится ссылка на расчет убытков как при изъятии недвижимости для государственных нужд
- Более четкое распределение бремени возникающих убытков: платит лицо, в пользу которого установлены ограничения права, а в случае его отсутствия – гос.орган.
- Правительством устанавливается порядок взаимодействия по поводу выплаты убытков и сноса недвижимости
- Четкий расчет методики по приказу Минэкономики
- В случаи нескольких зон - платит тот, чьи ограничения, наиболее значительные, а при равных ограничениях – кто установил первым.

ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ

- Подготавливается схема – технические требования, как старому плану
- Схема границ направляется вместе с заявлением об установлении охранной зоны (если есть заинтересованное лицо)
- Охранные зоны устанавливаются решением, которое утверждает границы и устанавливает перечень ограничений
- Вносится в ЕГРН в порядке межведомственного взаимодействия
- Орган регистрации уведомляет собственников участков, с границами которых пересекаются охранные зоны

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ В ПОЛОЖЕНИИ О ЗОНЕ?

- Для чего устанавливается
- Срок установления
- Размер зон
- Порядок обозначения границы зоны
- Что запрещается (виды деятельности, назначение и (или) размеры зданий)
- Кто принимает решение об установлении (кроме тех случаев, когда закон уже это решил – водная зона, при строительстве линейных объектов и т. п.)
- О возможности уточнения зоны по заявлению иных лиц (например, изменение размеров, запретов, вследствие расчетов новой Санзоны).
- Какие документы нужны для установления зоны
- Основания прекращения существования зоны
- Основания для отказа в установлении зоны

ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ (В ЧАСТИ ОФОРМЛЕНИЯ)

- Все ранее установленные зоны действительны, если они имеют границы, утверждены в соответствии с действовавшим порядком И:
 - их границы внесены в ЕГРН
 - нет в ЕГРН, но есть ИСОГД, градплан и обозначены на местности НО они действительны до 2022 года. Если после нет в кадастре – то их нет в жизни.
- Если начали строить с 2018 по август 2019, то установление зоны происходит по решению о вводе в эксплуатацию (закон 252-ФЗ)
- Если решение принято до 2018 года, но не внесено в кадастр, это может сделать заинтересованная организация
- Охранные зоны подлежат уточнению, если новые требования отличаются от старых
- Если нет новых положений, то принимаются старыми органами, имевшими право устанавливать, согласовывать границы зон, но по НОВОМУ ПОРЯДКУ (пока обновленных порядков нет)
- Минимальные расстояния трубопроводов действуют до 22, если внесены на публичную карту. Пока нет случаев и вряд ли будут.

ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ (В ЧАСТИ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ)

- Убытки по имуществу государства не возмещаются только в отношении объектов, построенных до августа 2018 года.
- Требования по сносу (законных или самовольных) возможно предъявлять в суд только после установления охранных зон в кадастре (для предотвращения ошибки);
- Если здание построено из-за оплошности местных властей (предоставляли участок, выдали разрешение) при том, что охранный зона была установлена, то платит ОМС
- Владельцы опасны объектов выплачивают убытки, причиненные установлением охранных зон, если
 - НЕ соблюдали порядок установления охранных зон
 - НЕ обеспечили обнародования (публичности) сведений, которые требовались на день установления;
 - согласовали строительство в охранной зоне
 - строили свой объект позже иных зданий, сооружений

СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ!

BOCHAROV@ECONOMY.GOV.RU

М. В. Бочаров,
замдиректора
департамента
недвижимости
Минэкономразви
тия России