

УДК 347.214.2:504.062

DOI: 10.33764/2411-1759-2020-25-1-239-253

АНАЛИЗ ПРАВОВЫХ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ УСТАНОВЛЕНИЯ ОХРАННЫХ ЗОН ЛИНЕЙНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Виктор Анатольевич Калюзин

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент, зав. кафедрой геоматики и инфраструктуры недвижимости, тел. (952)907-19-83, e-mail: kaluzhin@mail.ru

Наталья Олеговна Митрофанова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (923)137-18-88, e-mail: north-easter@yandex.ru

Владимир Игоревич Норкин

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, соискатель, тел. (913)703-86-86, e-mail: norkin@innsk.org

Зоны с особыми условиями использования территории играют важную роль с позиции безопасности и охраны инженерных сооружений, а также при формировании инвестиционного климата и эффективного землепользования. Отмечается, что в последние годы произошли существенные изменения в законодательстве, позволившие уточнить процедуры установления, внесения в Единый государственный реестр недвижимости и соблюдения правового режима в части ограничений (обременений). Вместе с тем наблюдаются низкие темпы их внесения в Единый государственный реестр недвижимости, а иногда невозможность определения границ частей земельных участков, на которых устанавливается особой правовой режим. Приведен анализ существующих нормативных актов, в том числе практика их применения. Выделены основные проблемы, задачи и пути решения при установлении и описании местоположения границ охранных зон линейных сооружений, а также определены дальнейшие направления исследования. Методологической основой исследования выступил практический опыт авторов в данной сфере деятельности, а также теоретические основы, заложенные в законодательной базе, а также научных исследованиях авторов по данной тематике.

Ключевые слова: зоны с особыми условиями использования территорий, охранный зона, координатное описание, земельный участок, ограничения использования, линейное сооружение, картографическая основа.

Введение

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) призван сформировать многоцелевую и многоуровневую систему необходимой и достоверной информации о землях, объектах недвижимости и различных видах территорий и зон. Кроме этого, с помощью ЕГРН государством осуществляется признание и удостоверение факта возникновения, существования или прекращения существования прав, ограничений и обременений на объекты недвижимости. Последнее имеет важное значение в аспекте обеспечения качественного и эффективного управления земельными ресурсами в России, так как прозрачность ин-

формации об ограничениях (обременениях) создает комфортные условия для инвесторов – позволяет минимизировать риски инвесторов при приобретении земельных участков для реализации крупных проектов. Это в равной степени относится как физическим, так и к юридическим лицам, которые приобретают земельные участки для осуществления коммерческой деятельности и индивидуального жилищного строительства.

Одной из причин появления этих ограничений (обременений) в землепользовании является установление и внесение в ЕГРН зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ).

ЗООИТ отображаются в таких документах как генеральные планы, карты градостроительного зонирования (в составе правил землепользования и застройки), проекты межевания территорий, градостроительные планы земельных участков, схемы расположения земельных участков [1].

Законодательство, регулирующее установление ЗООИТ, в настоящее время активно совершенствуется: внесены существенные дополнения в Земельный кодекс РФ и другие нормативно-правовые акты; определен закрытый перечень ЗООИТ и уточнена процедура установления и внесения ЗООИТ в ЕГРН [2].

ЗООИТ имеют многоотраслевой характер, что предопределяет особенности их правового режима, порядка установления, определения границ, совокупности устанавливаемых требований.

Также следует отметить, что существует большое количество объектов, в том числе линейных инженерных сооружений (линии связи, ЛЭП, магистральные трубопроводы, автомобильные дороги и т. д.), строительство которых было завершено до вступления в силу действующего законодательства. При этом ЗООИТ должны быть установлены и внесены в ЕГРН своевременно, в связи с чем у таких территорий, как правило, уже нарушен правовой режим.

В современном мире линейные объекты имеют крайне важное значение, поскольку с их помощью решаются такие задачи, как, например, транспортировка газа и нефти. Особенностью данных объектов является их протяженность, что предопределяет необходимость использования разнородных исходных данных и разных методов определения координат характерных точек границ ЗООИТ. На сегодняшний день существуют лишь формальные требования к координатному описанию, которые не всегда реализуемы, например, из-за отсутствия качественной картографической основы для ведения ЕГРН [2].

Поэтому анализ проблемы установления границ ЗООИТ для линейных объектов является важной научно-технической задачей, решение которой позволит обеспечить условия для соблюдения правового режима использования земельных участков, а также осуществления контроля за его соблюдением, обезопасить землепользователей от возможных негативных воздействий со стороны зонообразующего объекта и в целом создать оптимальное правовое пространство для реализации различных видов хозяйственной деятельности и осуществления органами государственной власти и местного самоуправления функций по управлению земельными ресурсами [3].

Таким образом, определение блоков задач и подхода к дальнейшему усовершенствованию методической основы для установления и внесения в ЕГРН охранных зон линейных объектов носит научно-производственный характер.

Состояние вопроса

Последние годы стали значимыми для законодательства, регулирующего установление зон с особыми условиями использования территорий. В августе 2018 г. в Земельный кодекс РФ была включена глава XIX, закрепляющая единый правовой подход к регулированию ЗОУИТ, а также вносящая ряд изменений в ранее существовавшие нормы, регулирующие установление, изменение и прекращение существования ЗОУИТ, использование земельных участков в их границах. Кроме того, изменения коснулись ряда федеральных нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы возникновения ЗОУИТ.

Важным достижением произошедших изменений законодательства стало установление закрытого перечня ЗОУИТ, в который вошло 28 видов зон [3].

Основные новеллы законодательства, регулирующие установление и внесение в ЕГРН ЗОУИТ, представлены в таблице.

Несмотря на совершенствование законодательства все еще сохраняется большое количество проблем, связанных с установлением и соблюдением правового режима ЗОУИТ. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ [4] еще до последних изменений предусматривал внесение в ЕГРН сведений о ЗОУИТ (границы, документы-основания, наложенные ограничения).

Степень наполняемости данных разделов ЕГРН остается крайне низкой. В то же время в судебной практике сформировалась позиция о том, что ограничения, вытекающие из установления ЗОУИТ, распространяются на земельный участок вне зависимости от включения сведений о них в ЕГРН [5]. Очевидно, что хозяйственная деятельность на земельном участке в таких условиях сопряжена со значительными рисками [6].

Статьей 7 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [4] в состав ЕГРН включен самостоятельный реестр, который предполагает внесение сведений об административных границах различного уровня, границах ЗОУИТ и прочих зонах, которые накладывают обременения на земельные участки и устанавливают особый режим использования, зависящий от вида зон.

На основании внесенных в ЕГРН зон с особыми условиями использования территорий определяется перечень земельных участков, в отношении которых будет установлено ограничение в использовании в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов (ст. 56 Земельного кодекса РФ) [3].

Зона с особыми условиями использования территории считается установленной только с момента внесения ее в ЕГРН. Земельные участки, которые частично или полностью расположены в границах таких зон, не изымаются, но ограничиваются в использовании, возникает особый правовой режим, запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целью установления таких зон.

Основные новеллы законодательства, регулирующие установление ЗОУИТ

Правовые основания	Аспекты
<i>Федеральный закон</i>	<i>Содержание ограничений:</i>
Водоохранные (рыбоохранные), прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия	– перечень разрешенных/запрещенных объектов капитального строительства (ОКС) (разрешенное использование (назначение), параметры), требования к объектам (соответствие требованиям – экспертиза проектной документации);
<i>Положение о ЗОУИТ (утв. Правительством РФ)</i>	
<p>1. Порядок подготовки и принятия решений об установлении/изменении /прекращении существования ЗОУИТ.</p> <p>2. Исчерпывающий перечень зонообразующих объектов или территорий (критерии объектов / виды территорий).</p> <p>3. Срок установления зон (за исключением бессрочных).</p> <p>4. Предельные размеры / правила определения размеров зон.</p> <p>5. Порядок обозначения границ зон / объектов на местности.</p> <p>6. <i>Перечень ограничений использования земельных участков (ЗУ) / видов хозяйственной деятельности в границах зон и подзон.</i></p> <p>7. Возможность установления отдельных ограничений в зависимости от характеристик объектов/территорий.</p> <p>8. Уполномоченные федеральные органы государственной власти (ФО ГВ) / органы государственной власти субъекта РФ (ОГВ СРФ) / органы местного самоуправления (ОМСУ).</p> <p>9. Возможные заявители (несобственник/застройщик).</p> <p>10. Перечень документов-оснований (исчерпывающий).</p> <p>11. Случаи изменения ЗОУИТ (в том числе после ввода в эксплуатацию).</p> <p>12. Основания прекращения ЗОУИТ.</p> <p>13. Исчерпывающий перечень оснований для отказа в установлении ЗОУИТ</p>	<p>– перечень разрешенных/запрещенных видов использования ЗУ.</p> <p><i>Запрещено:</i> требовать согласования размещения ОКС / осуществления видов деятельности (исключая размещение ОКС в границах придорожных полос автодорог общего пользования).</p> <p><i>Пересечение ЗОУИТ:</i> действуют все установленные ограничения, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту зонообразующих ОКС, при условии, что такие ограничения не установлены в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полетов воздушных судов.</p> <p><i>Срок установления:</i> бессрочно или срочно (до дня прекращения существования объекта).</p> <p><i>Независимо:</i> от категорий земель и разрешенного использования ЗУ.</p> <p><i>Решение уполномоченного органа об установлении ЗОУИТ:</i></p> <p>– наименование, вид зонообразующего объекта, территории, адрес (местоположение);</p> <p>– конкретные ограничения использования земельных участков (или ссылка на федеральный закон / положение);</p> <p>– сведения о подзонах, количество подзон, конкретные ограничения использования в границах;</p> <p>– сведения о правообладателе ОКС, застройщике, ОГВ/ОМСУ, обязанном возместить убытки в связи с установлением/изменением ЗОУИТ + сроки наступления обязанности по возмещению убытков;</p> <p>– обязательное приложение: сведения о границах зоны / подзоны: графическое описание + перечень координат (требования устанавливает Минэкономразвития)</p>

Порядок установления и внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ установлен ст. 106 Земельного кодекса РФ. В соответствии с данной статьей ЗОУИТ могут возникать [3]: в силу федеральных законов; в случае существования зонообразующей территории и зонообразующего объекта; в случае строительства нового или реконструкции существующего зонообразующего объекта.

В общем порядок установления и внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ в ЕГРН предполагает 4 варианта (рис. 1).

В силу федеральных законов возникают такие ЗОУИТ, как водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия. При этом принятие решения об установлении ЗОУИТ не требуется. В данном случае уполномоченными органами осуществляется подготовка документов, необходимых для внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН.

В случае, если зонообразующий объект уже существует, но ранее в отношении них не была установлена ЗОУИТ, правообладатель такого объекта осуществляет подготовку документов, необходимых для принятия решения об установлении ЗОУИТ и внесении сведений в ЕГРН.

Перед строительством или реконструкцией зонообразующего объекта застройщик в первую очередь обязан обратиться в органы, уполномоченные на установление ЗОУИТ, для принятия решения об их установлении, и только после процедуры установления зоны ходатайствовать о получении необходимой разрешительной документации для строительства или реконструкции.

Статьей 51 Градостроительного кодекса РФ [1] предусмотрены случаи, при которых требуется получение разрешения на строительство. Помимо этого на уровне субъектов РФ в соответствующих градостроительных регламентах и законах о градостроительной деятельности также предусмотрены случаи, при которых не требуется получение разрешения на строительство [1].

Как уже говорилось выше, особый интерес в контексте рассмотрения данного вопроса вызывает установление и координатное описание ЗОУИТ в отношении линейных объектов. Около 98 % ЗОУИТ линейных сооружений составляют охранные зоны, в связи этим в отношении таких объектов целесообразно рассматривать именно установление охранных зон.

Понятие линейного объекта следует из некоторых нормативно-правовых актов [1] и формируется из следующих характеристик (признаков): 1) протяженность объекта (длина объекта значительно превышает его ширину); 2) линейный объект всегда представляет собой сооружение; 3) связь с землей (здесь выделяют три основных вида линейных объектов в зависимости от связи с землей: надземные; наземные; подземные); 4) назначение. По назначению линейные объекты разделяют на следующие виды: транспортные коммуникации (железные дороги, автомобильные дороги, троллейбусные линии); электрические сети; канализационные и ливневые коллекторы; линии связи; водоводы и водопроводы; газопроводы; нефтепроводы; водоводы; коллекторы; каналы, мелиоративные каналы.

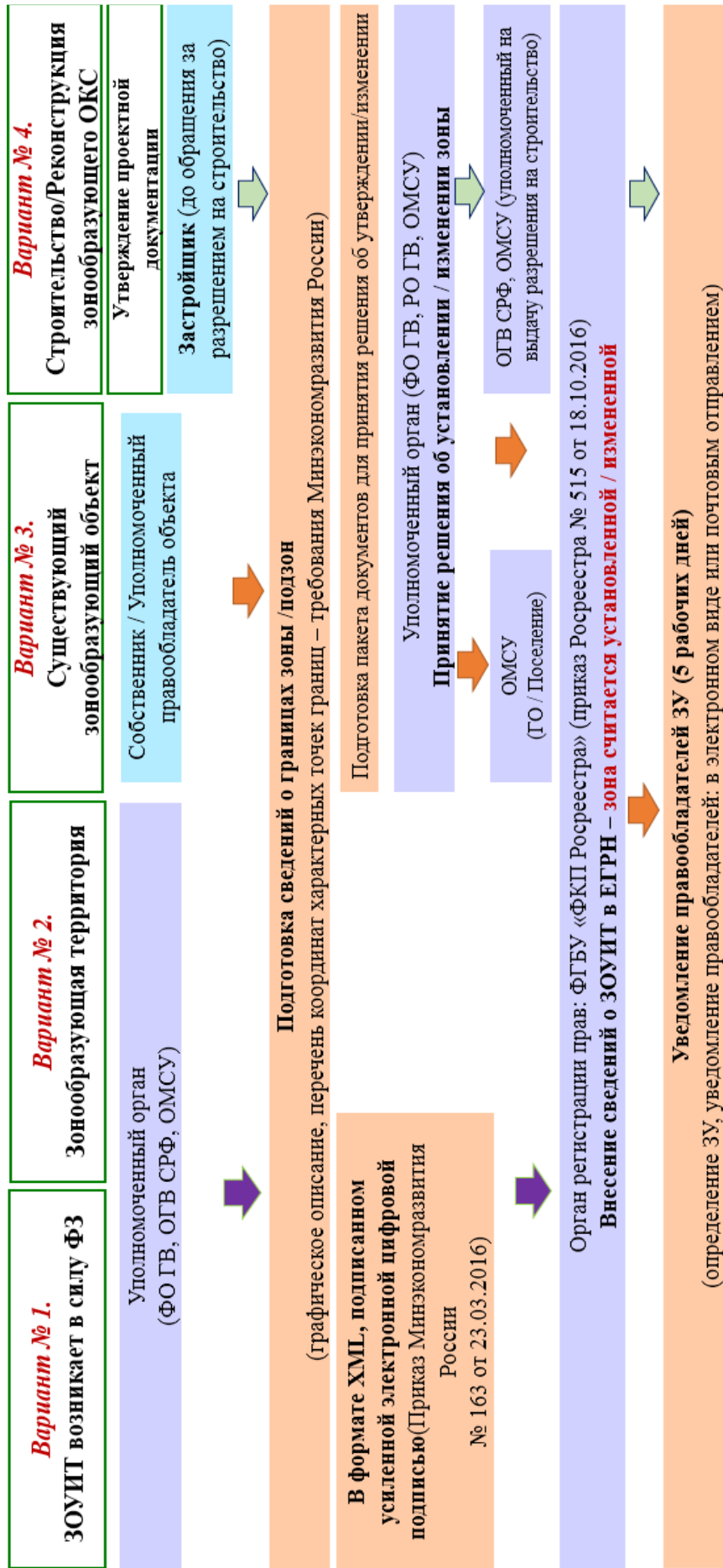


Рис. 1. Общий порядок установления и внесения в ЕГРН сведений о ЗОНУИТ

Основные этапы установления ЗОУИТ идентичны для всех видов зон. Рассмотрим данный порядок применительно к охранным зонам линейных объектов.

Земельным кодексом РФ [3] установлено, что для ввода в эксплуатацию объектов, которые требуют установления охранной зоны, с 01.01.2018 необходимо предварительное координатное описание и внесение в ЕГРН границы такой зоны, т. е. к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию должен быть приложен документ, содержащий текстовое и графическое описание охранной зоны. Само разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в данном случае будет одновременно являться и решением об установлении охранной зоны в соответствующих границах [2].

С точки зрения проведения мероприятий по установлению охранных зон в отношении линейных объектов, вопрос о том, подпадает ли объект под случаи, требующие или не требующие разрешения на строительство, является важным. Поскольку именно от этого зависит последовательность проводимых мероприятий. Следовательно, ключевыми и определяющими моментами являются установление вида линейного объекта и необходимость в получении разрешения на строительство.

Особенность установления охранных зон в отношении линейных объектов, требующих получения разрешения на строительство, заключается в том, что решение об установлении охранной зоны и описание местоположения границы охранной зоны линейного объекта входят в состав пакета документов к заявлению на получение разрешения на строительство. А это значит, что охранный зона линейного объекта устанавливается, фактически, еще до начала проведения строительно-монтажных работ [1].

Помимо этого, обязательным приложением к заявлению на получение разрешения на строительство в отношении линейного объекта является утвержденный проект планировки и проект межевания территории. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов» в состав проекта планировки входит схема территории границ зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ или, в нашем случае, охранный зона).

На основе анализа нормативно-правовых документов определены этапы установления ЗОУИТ линейного объекта, представленные на рис. 2.

Специфика установления охранных зон в отношении линейных объектов, при строительстве которых не требуется получение разрешения на строительство, заключается в том, что законодательством не определено, в какой момент сведения о местоположении охранной зоны вносятся в ЕГРН.

Также в большинстве случаев в отношении таких объектов проекты планировки и межевания территории не утверждаются.

Поэтому на практике процедура установления охранных зон часто осуществляется уже не до, а после проведения строительно-монтажных работ.

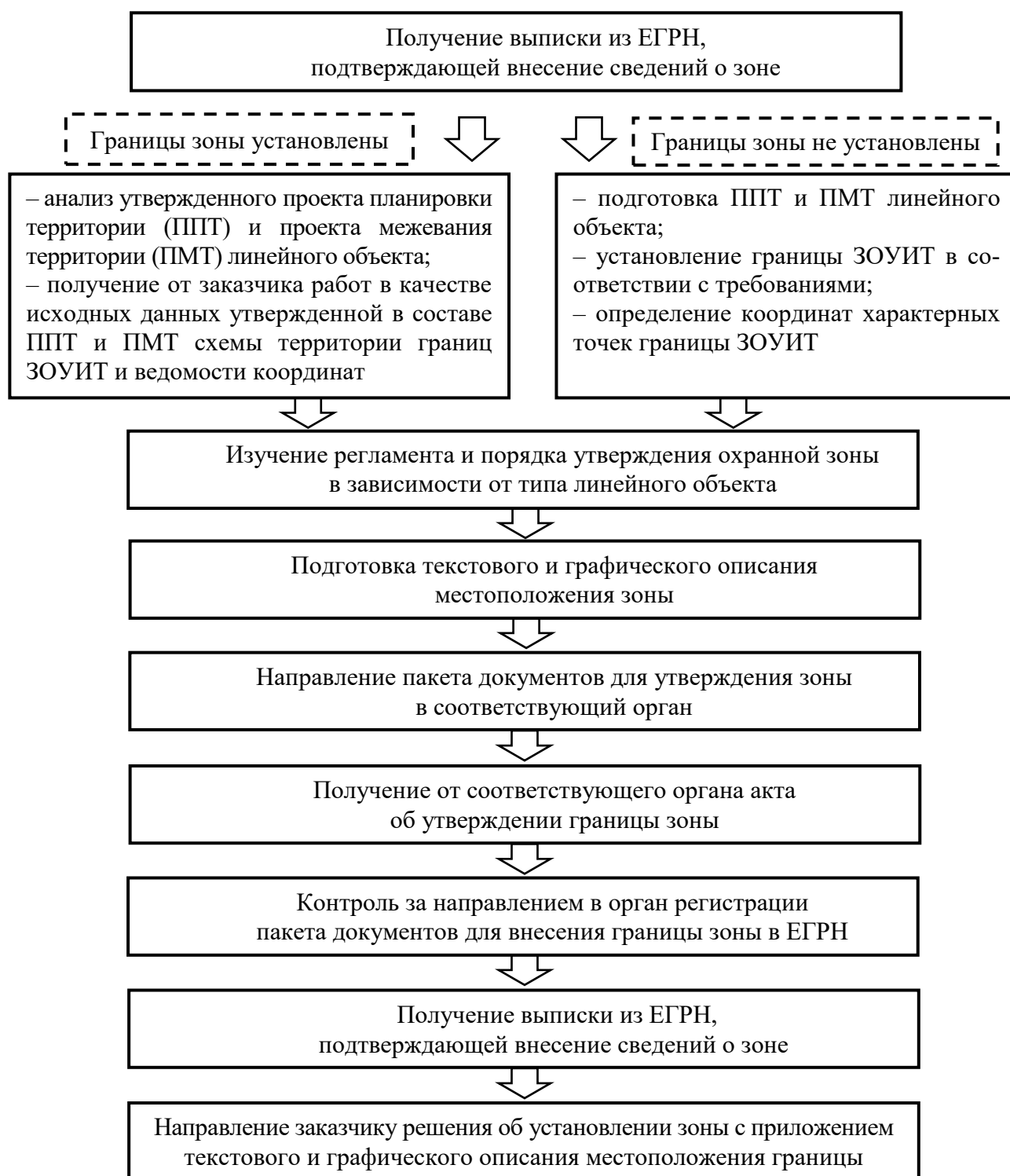


Рис. 2. Этапы установления ЗОУИТ линейного объекта

Статьей 106 Земельного кодекса РФ [3] установлено, что в отношении каждого вида ЗОУИТ (за исключением тех, которые возникают в силу федерального закона) должны быть разработаны постановления Правительства, регулирующие такие основные вопросы, как порядок подготовки и принятия решений об установлении или изменении каждого вида ЗОУИТ, случаи, в которых тре-

буется изменение ЗОУИТ, исчерпывающий перечень документов, а также органы, которые уполномочены на принятие решений об установлении ЗОУИТ, и др. Однако на сегодняшний день данные постановления не утверждены, и установление ЗОУИТ в зависимости от вида осуществляется в соответствии с разрозненными нормативно-правовыми актами, многие из которых уже устарели [3].

Поскольку государством намечены цели, в соответствии с которыми необходимо внести сведения о ЗОУИТ в ЕГРН до 2020 г., в связи с чем активно совершенствуется законодательная база, важным становится вопрос об оптимизации процедуры координатного описания ЗОУИТ, а также сопутствующие юридические и экономические вопросы.

На основе анализа существующей практики, а также действующих нормативных актов определено, что для повышения эффективности и оперативности процесса установления и внесения границ ЗОУИТ, в частности, охранных зон линейных сооружений в ЕГРН, необходимо решить следующие блоки задач.

Блок пространственных задач: в рамках реализации данного блока при определении местоположения границ охранных зон линейных сооружений должны быть решены следующие задачи:

- определен состав и выполнен сбор исходных документов, материалов и сведений, которые будут использованы при определении местоположения границ охранной зоны, в том числе сведений ЕГРН, планово-картографических материалов;

- подготовлена цифровая картографическая основа (при использовании фотограмметрического метода определения координат);

- установлена требуемая (нормативная) точность определения координат характерных точек границ охранной зоны в соответствии со сведениями о категории земель и виде разрешенного использования земельных участков;

- выбран оптимальный метод определения координат местоположения границ охранной зоны или сочетание методов;

- выполнено координатное и текстовое описание границ охранной зоны, подготовлен соответствующий документ для внесения сведений в ЕГРН;

- оформлен план границ охранной зоны с использованием картографической основы и отображением всех необходимых элементов и условных обозначений.

Блок юридических задач: при установлении особого правового режима в границах охранной зоны могут быть затронуты права следующих лиц: правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства (собственники, владельцы и арендаторы); государственные органы власти; муниципальные органы власти.

В рамках данного блока необходимо сформировать части земельных участков, определить, какие ограничения будут установлены в отношении указанных частей, уведомить правообладателей объектов недвижимости о наложенных ограничениях и необходимости соблюдения правового режима.

Блок экономических задач: установление охранной зоны предполагает наложение ограничений на использование земельного участка, в том числе строительство объектов и различные виды хозяйственной деятельности. В связи с этим совершенно справедливой является выплата правообладателю земельного участка компенсации, соразмерной создаваемым неудобствам, т. е. при установлении охранной зоны должен быть соблюден баланс интересов правообладателя и инициатора строительства зонообразующего объекта.

Результатом реализации утвержденного порядка установления границ охранных зон линейных объектов является внесение таких зон в ЕГРН, а также формирование части земельных участков и установление соответствующего правового режима в границах охранных зон (рис. 3).



Рис. 3. Отображение охранной зоны линейного объекта, сведения о которой внесены в ЕГРН

При внесении в ЕГРН сведений об охранной зоне формируется часть земельного участка, на которую накладываются соответствующие ограничения в использовании. В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [4] государственный кадастровый учет части земельного участка, образованной в связи с установлением охранной зоны, осуществляется без соответствующего заявления одновременно с внесением в ЕГРН сведений о такой зоне. Исключение сведений, содержащихся в ЕГРН, о такой части земельного участка осуществляется также без соответствующего заявления одновременно с прекращением существования охранной зоны.

На рис. 4 представлена модель системы прав на землю, возникающих в результате установления и внесения в ЕГРН охранной зоны линейного сооружения.

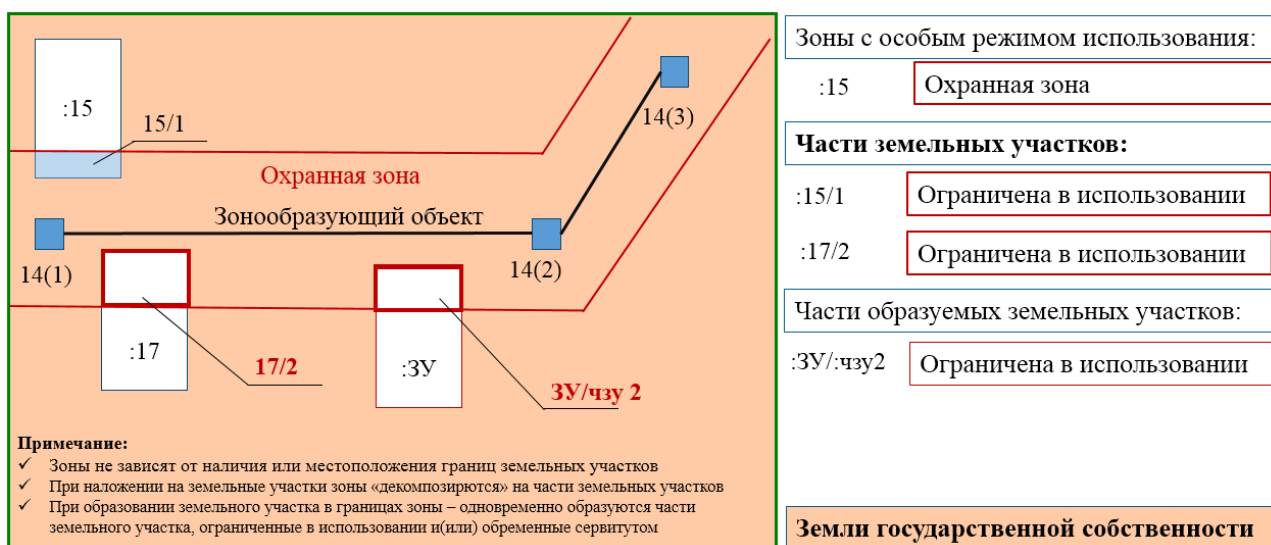


Рис. 4. Модель системы прав на землю, возникающих в результате установления и внесения в ЕГРН охранной зоны линейного сооружения

Таким образом, для формирования представленной модели, установления и соблюдения правового режима в границах охранных зон необходимо качественное, юридически и научно обоснованное решение пространственных, экономических и юридических задач.

Заключение

В настоящее время формируется единый государственный информационный ресурс, призванный сосредоточить в себе сведения об объектах недвижимости, их правах, административных границах, а также границах другого рода, в том числе ЗОУИТ. Установление и внесение в ЕГРН ЗОУИТ необходимо для создания эффективного правового пространства, которое обеспечит соблюдение правового режима использования земельных участков при возникновении различного рода ограничений. Накладываемые ограничения, в свою очередь, позволяют обезопасить как сам зонаобразующий объект, так и собственников объектов недвижимости [4].

Однако в настоящее время установлен и внесен в ЕГРН крайне малый процент от общего количества ЗОУИТ, в том числе охранных зон линейных сооружений, что приводит к нарушению земельного законодательства и снижению эффективности управления земельными ресурсами [7].

Необходимо отметить, что на сегодняшний день активно совершенствуется нормативно-правовая база, регулирующая установление ЗОУИТ, однако во-

просам координатного описания, применению определенных методов и средств должного внимания не уделяется, в связи с чем специалисты в данной области вынуждены использовать в качестве исходных данных разнородную информацию, имеющую разные характеристики точности и т. д.

Также выполненный анализ позволяет говорить о том, что установление охранных зон линейных объектов является наиболее сложным процессом с технологической точки зрения (это обусловлено протяженностью таких зон).

Выделим несколько основных проблем, которые определяют необходимость разработки новых научно обоснованных подходов к описанию границ охранных зон линейных сооружений:

1) отсутствие актуальной картографической основы и ее неоднородность по качеству и точности [8]. Для координатного описания границ охранных зон разрешается использовать существующую картографическую основу ЕГРН, однако она либо фактически отсутствует, либо неактуальна и не отвечает требованиям точности, необходимой для определения координат характерных точек границ охранных зон. Для установления охранных зон линейных объектов это является актуальной проблемой, поскольку использование традиционных геодезических методов требует большого количества ресурсов и неоправданных затрат [3]. Кроме того, если объект протяженный, картографическая основа на территорию может быть разнородной, что усложняет процесс координатного описания;

2) неоднозначность выбора точности описания границ. Поскольку линейные объекты могут проходить через разные территориальные зоны и категории земель, к которым предъявляются разные требования к точности, то это усложняет проведение работ по координатному описанию;

3) отсутствие четких требований к размерам и порядку выплаты компенсаций и расчету упущенной выгоды [9];

4) отсутствие методических рекомендаций по установлению и описанию границ зон для линейных инженерных сооружений.

Одной из основных проблем, с которой сталкиваются кадастровые инженеры при установлении охранных зон, является наличие большого количества ранее учтенных земельных участков, которые не имеют должного описания местоположения их границ в ЕГРН. Это затрудняет определение зоны действия ограничений, что влечет нарушение правового режима.

Таким образом, отсутствие четких методических указаний по координатному и текстовому описанию местоположения охранных зон для линейных объектов влечет за собой риски нарушения правового режима и, как следствие, возникновение судебных споров и снижение эффективности управления земельными ресурсами [10].

В связи с этим задачами дальнейших исследований являются:

- разработка базовых научно-методических принципов описания местоположения границ охранных зон линейных объектов;
- разработка требований к исходным данным для обеспечения необходимой точности координатного описания охранных зон.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Об опыте внесения в государственный кадастр недвижимости территорий зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Новосибирска / В. А. Калюжин, Н. В. Одинцова, А. Р. Бессильных, Ю. В. Альвинский // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2012. VIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 10–20 апреля 2012 г.). – Новосибирск : СГГА, 2012. Т. 4. – С. 168–173.
3. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Карпик А. П. Методологические и технологические основы геоинформационного обеспечения территории : монография. – Новосибирск : СГГА, 2004. – 260 с.
6. Карпик А. П., Жарников В. Б. О концепциях и закономерностях развития землеустройства, кадастра и мониторинга земель // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 3. – С. 141–157.
7. Калюжин В. А., Новоселов Ю. А., Каравайцев Ф. В. Опыт уточнения границ // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 4/С. – С. 181–184.
8. Калюжин В. А., Одинцова Н. В., Каравайцев Ф. В. Подход формализации уточнения границ муниципальных образований // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2012. VIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 10–20 апреля 2012 г.). – Новосибирск : СГГА, 2012. Т. 4. – С. 141–144.
9. Калюжин В. А., Одинцова Н. В., Рожкова Г. Э. Об опыте уточнения границ города Новосибирска // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2012. VIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 10–20 апреля 2012 г.). – Новосибирск : СГГА, 2012. Т. 4. – С. 156–161.
10. Ширина Н. В., Кононова О. Ю. Актуальность проблемы учета зон с особыми условиями использования территории // Вестник Белгородского государственного технологического университета. – 2014. – № 2. – С. 135–138.

Получено 04.12.2019

© В. А. Калюжин, Н. О. Митрофанова, В. И. Норкин, 2020

ANALYSIS OF LEGAL AND TECHNOLOGICAL CONDITIONS FOR ESTABLISHING SECURITY ZONES OF LINEAR STRUCTURES

Viktor A. Kalyuzhin

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Head of the Department of Geomatics and Real Estate Infrastructure, phone: (952)907-19-83, e-mail: kaluzhin@mail.ru

Natalia O. Mitrofanova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (923)137-18-88, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

Vladimir I. Norkin

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D. Student, phone: (913)703-86-86, e-mail: norkin@innsk.org

Zones with special area use condition play an important role on the territory both in the question of security and protection of engineering structures and formation of investment climate and effective land management. It is noted that during the last years there occurred significant changes in legislation, which allowed to refine the procedures for establishing, recording into state real estate register and observance of legal regime in part of restrictions (encumbrances). At the same time we observe low rate of their recording into the unified state real estate register, difficulties and sometimes impossibility for the determination of boundaries of legal regime on the territory of land parcels. The analysis of current legal acts including the practice of their application revealed a number of issues. The special place among them is taken by protection zones, which are designated for lined structures. Methodological basis of this research was practical experience of the authors in this field, as well as the theoretical foundations laid in the legislative framework, as well as the scientific research of the authors on this topic. The purpose of the work is to analyze approaches to solving current problems, as well as legal and technical and methodological bases for establishing the boundaries of protected areas of linear structures and recording information about them into the unified state real estate register. As a result, the main problems, tasks and solutions for establishing and describing the location of the boundaries of the protection zones of linear structures are identified, and further research directions are defined.

Key words: special area use condition zones, protection zone, coordinate description, land parcel, use restrictions, linear structure, cartographic basis.

REFERENCES

1. Federal Law of the Russian Federation of October 25, 2001 No. 136–FZ. Land Code of the Russian Federation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
2. Kalyuzhin, V. A., Odintsova N. V., Bessil'nykh, A. R., & Al'vinskiy Yu. V. (2012). Experience of entering protected cultural heritage units of Novosibirsk in the state property cadastre. In *Sbornik materialov Interexpo GEO-Sibir'-2012: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 4. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodnopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii nedvizhimost'iu [Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2012: International Scientific Conference: Vol. 4 Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Management, Forestry Management and Property Management]* (pp. 168-173). Novosibirsk: SSGA Publ. [in Russian].
3. Federal Law of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 190–FZ. Town Planning Code of the Russian Federation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
4. Federal Law of July 13, 2015 No. 218–FZ. On state registration of real estate. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
5. Karpik, A. P. (2004). *Metodologicheskie i tekhnologicheskie osnovy geoinformatsionnogo obespecheniya territorii [Methodological and technological bases of geo-information support of the territory]*. Novosibirsk: SSGA Publ., 260 p. [in Russian].
6. Karpik, A. P., & Zharnikov, V. B. (2019). On concepts and patterns of development of land management, cadastre and land monitoring. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 24(3), 141–157 [in Russian].

7. Kalyuzhin, V. A. Novoselov, Yu. A., & Karavaytsev, F. V. (2013). Experience of boundaries specification. *Izvestiya vuzov. Geodeziya i aerofotos"emka [Izvestiya vuzov. Geodesy and Aerophotography]*, 4, 181–184 [in Russian].

8. Kalyuzhin, V. A, Odintsova, N. V., & Karavaytsev, F. V. (2012). Formalization approach to municipal formations boundaries specification. In *Sbornik materialov Interekspo GEO-Sibir'-2012: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 4. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii nedvizhimost'iu [Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2012: International Scientific Conference: Vol. 4. Economic Development of Siberia and the Far East. Enviromental Economics, Management, Forestry Management and Property Management]* (pp. 141–144). Novosibirsk: SSGA Publ. [in Russian].

9. Kalyuzhin, V. A, Odintsova, N. V., & Rozhkova, G. E. (2012). Experience of Novosibirsk boundaries specification. In *Sbornik materialov Interekspo GEO-Sibir'-2012: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 4. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii nedvizhimost'iu [Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2012: International Scientific Conference: Vol. 4. Economic Development of Siberia and the Far East. Enviromental Economics, Management, Forestry Management and Property Management]* (pp. 156-161). Novosibirsk: SSGA Publ. [in Russian].

10. Shirina, N. V., & Kononova, O. Yu. (2014). The relevance of the problem of taking into account areas with special conditions of territory use. *Vestnik Belgorodskogo gosudarstvennogo tekhnologicheskogo universiteta [Bulletin of Belgorod State Technological University]*, 2, 135–138 [in Russian].

Received 04.12.2019

© V. A. Kalyuzhin, N. O. Mitrofanova, V. I. Norkin, 2020