

**О необходимости получения согласия/разрешения на строительство объектов недвижимости, если это предусмотрено НПА, от органов и организаций, в связи с деятельностью которых установлены охранные зоны (приаэродромная территория, запретная зона ЗАТО Звездный, охранные зоны трубопроводного транспорта и иные).**

При подаче документов на государственную регистрацию прав, специалисты приема нередко оповещают стороны договора, заявителей о возможности приостановления государственной регистрации по причине отсутствия документов, необходимых для её осуществления. Нормами п. 2 ст. 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) предусмотрены следующие положения: к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения, если иное не установлено Законом о регистрации прав и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются заявителем.

Одной из причин приостановления является не предоставление дополнительных документов, предусмотренных действующим законодательством - разрешения на строительство объектов недвижимости, если это предусмотрено нормативно-правовыми актами, от органов и организаций, в связи с деятельностью которых установлены охранные зоны (приаэродромная территория, запретная зона ЗАТО Звездный, охранные зоны трубопроводного транспорта и иные).

В настоящее время в учетных данных государственного кадастра в отношении земельных участков появляются сведения о нахождении их в приаэродромной зоне, запретной зоне ЗАТО Звездный, охранной зоне трубопроводного транспорта и иных зон. Какие последствия влечет установление одного из вида охранной зоны?

Согласно ч.3 ст.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Сведения об установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации зонах с особыми условиями использования территорий, в том числе санитарной защитной зоны, зоны санитарной охраны водопровода и т.д. вносятся в государственный кадастр недвижимости.

Состав сведений кадастра о зонах с особыми условиями использования территорий определен ст.10 Закона о кадастре. К указанным сведениям, в том числе относятся описание местоположения границ зон, наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении или изменении зон (далее - решение об установлении

зон), реквизиты указанных решений и источники официального опубликования этих решений.

Статьей 15 Закона о кадастре установлена обязанность органа государственной власти или органа местного самоуправления направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений, в том числе об установлении или изменении границ зоны с особыми условиями использования территорий.

В качестве основания для внесения в кадастр сведений о зоне (решения об установлении зоны) могут выступать непосредственно нормативный правовой акт, предусматривающий общие правила установления зон определенного вида, и документы, описывающие местоположение границы соответствующей зоны.

Согласно ст.56 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных ЗК РФ, федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

В соответствии с п.6 ст.56 ЗК РФ ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в порядке и на основании документов, указанных в Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации). Согласно ст.4 указанного закона государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса РФ. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе

сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Государственная регистрация ограничений в виде особого условия использования земельного участка в охранной зоне осуществляется в порядке, определенном Законом о регистрации.

В соответствии со ст.16 Закона о регистрации государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. В случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации. При этом, согласно ст.13 Закона о регистрации, государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц.

Таким образом, учитывая то, что государственная регистрация прав носит заявительный характер, регистрация указанного ограничения возможна только при наличии обращения лица, в пользу которого установлено ограничение или лица, чьи права ограничены.

К заявлению о государственной регистрации должны быть приложены документы, указанные в п.4 ст.16 Закона о регистрации, а именно: документ об уплате госпошлины в размере, установленном ст.333.33 НК РФ; нотариально удостоверенная доверенность в случае обращения представителя заявителя или иной документ, подтверждающий полномочия действовать от имени юридического лица; документ, удостоверяющий личность обращающегося с заявлением физического лица.

Основания для проведения государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав установлены ст.17 Закона о регистрации, предусматривающей в том числе и иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Санитарные или иные зоны могут быть поставлены на кадастровый учет в органе кадастрового учета (далее - ГКН), но не зарегистрированы в ЕГРП, однако, осуществление вида деятельности на указанном земельном участке должно осуществляться в соответствии с установленными зонами, а также при соблюдении ограничений в использовании, установленных независимо от факта их регистрации в ЕГРП.

Для уточнения наличия поставленных на кадастровый учет зон в ГКН, а также в связи с этим уточнением правового режима и возможности использования земельного участка конкретного вида разрешенного использования можно обратиться за получением документа, предусмотренного статьей 14 Закона о кадастре, содержащим информацию по конкретному земельному участку.

**Несколько иную юридическую природу имеет зона «приаэродромной» территории.** Под приаэродромной территорией понимается прилегающий к

аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории. Приаэродромная территория устанавливается для каждого аэродрома. Границы приаэродромной территории определяются по внешней границе проекции полос воздушных подходов на земную или водную поверхность, а вне полос воздушных подходов - окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома. Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территории. В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома (пункты 2 и 58 Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138).

Согласно пп. 2 п. 1 ст. 40 Земельного кодекса РФ, собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В связи с тем, что требования воздушного законодательства носят специальный характер и должны учитываться уполномоченными органами муниципальных образований при принятии решений о развитии городских и сельских поселений или при выдаче разрешений на строительство объектов в пределах приаэродромной территории, а также приниматься в расчет при осуществлении строительства и государственной регистрации прав на объекты капитального строительства, подпадающие под упрощенный порядок регистрации, Управление Росреестра по Пермскому краю доводит до сведения граждан и юридических лиц, имеющих намерение на строительство на земельных участках, попавших в приаэродромную зону, информацию о необходимости согласования строительства со старшими авиационным начальником аэродрома для целей обеспечения безопасности полетов. Таким образом, при наличии на земельном участке зоны приаэродромной территории у правообладателя земельного участка возникает **обязанность согласования** строительства на территориях, прилегающих к аэродромам, в том числе для физических лиц такая обязанность вытекает также из положений ст. ст. 46, 47 ВК РФ.

Дополнительно доводим до сведения потребителей услуг Росреестра, что в настоящее время Росреестр предоставляет государственные услуги **в электронном виде**, используя современные технологии. Во исполнение данной задачи на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>) имеется возможность предоставления ряда государственных услуг в электронном виде, в том числе возможность получения сведений из ЕГРП в онлайн-режиме.