

## К ВОПРОСУ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ ВОДООХРАННЫХ ЗОН

### *Анастасия Леонидовна Ильиных*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, старший преподаватель кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: ilinykh\_al@mail.ru

### *Ильгиз Ахатович Гиниятов*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru

В статье приведены понятие водоохраной зоны, прибрежной защитной полосы и основные требования к размещению объектов недвижимости в их пределах. Водоохранная зона рассмотрена как один из видов зон с особыми условиями использования территорий, которая, в том числе, подпадает под действие земельного законодательства.

**Ключевые слова:** водные объекты, водоохранная зона, прибрежная защитная полоса, земельный участок, зона с особыми условиями использования территорий, строительство.

## WATER PROTECTION ZONE LAND USE

### *Anastacia L. Ilyinykh*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., Ph. D., Senior lecturer, Department of Cadastre and Territorial Planning, tel. (383)344-31-73, e-mail: ilinykh\_al@mail.ru

### *Ilgiz A. Giniyatov*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., Ph. D., Assoc. Prof., Department of Cadastre and Territorial Planning, tel. (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru

The concepts of coastal water protection zone, coastal shelter belt as well as main requirements to real estate units distribution within these zones are presented. Water protection zone is considered as one of the special land-use zones, which falls within the purview of land law.

**Key words:** water bodies, water protection zone, coastal shelter belt, land unit, special land-use zone, construction.

Активизация загородного строительства (дачного, садоводческого, индивидуального жилищного), наблюдаемая в последние годы, приводит к освоению новых территорий, располагающихся за пределами населенных пунктов. При этом выбираются земли, приуроченные к местам расположения различного рода водных объектов: рек, озер, искусственных водных объектов. И если прежде (в конце 90-х – начале 2000-х годов) первым делом было огородиться и застроиться, то теперь, с учетом прошлого негативного опыта освоения прибрежных территорий (когда дело доходило до сноса капитальных строений

при наличии соответствующих нарушений со стороны застройщика), появилось стремление узнать: что и как можно, а что нельзя. Другими словами, возникает вопрос: что такое водоохранная зона и что на этой территории можно делать? А оказывается, что практически все, но с некоторыми ограничениями.

Посмотрим как это трактуется Российским законодательством. В соответствии с Водным Кодексом Российской Федерации (ВК РФ) [1] водоохранная зона представляет собой территорию, которая примыкает к береговой линии морей, озер, каналов, водохранилищ, рек, ручьев и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, заиления, засорения указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов растительного и животного мира. Также в границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы (ПЗП), на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В связи с этим на них возникает особый правовой режим хозяйственной деятельности, и специального акта об отнесении такой территории к водоохранной зоне не требуется. Таким образом, водоохранные зоны – это зоны с особыми условиями использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности. Для установления водоохранной зоны не требуется издания акта органа государственной власти или местного самоуправления. Водоохранные зоны являются установленными в силу ст. 65 ВК РФ на основании самого факта примыкания территории к соответствующему водному объекту [1, 4-7, 10, 17].

За пределами территорий городов и других населенных пунктов, как раз на тех территориях, где и осуществляется индивидуальная застройка, ширина водоохранной зоны озер, водохранилищ, каналов, рек, ручьев и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от соответствующей береговой линии, а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы - от линии максимального прилива. Что же касается водоохранной зоны рек и ручьев, то такая ширина устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью: до 10 километров - в размере 50 метров; от 10 до 50 километров - в размере 100 метров; от 50 километров и более - в размере 200 метров [1].

В отношении реки, ручья протяженностью менее 10 километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 метров.

ВК РФ устанавливает ширину водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, в размере 50 метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока, ширина водоохранной зоны моря составляет 500 метров. Здесь же устанавливается ширина прибрежной защитной полосы в зависимости от уклона берега водного объекта

и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до 3 градусов и 50 метров для уклона 3 и более градуса.

Прибрежная защитная полоса сама по себе не является обременением. В водоохранной зоне «строиться» можно, нельзя в пределах береговой полосы, а ее размеры бывают различными. Так, ширина прибрежной защитной полосы реки, водохранилища, озера, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нагула, нереста, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200 метров независимо от уклона прилегающих земель.

Если река (или иной водный объект) относится к притоку первого порядка источников питьевого водоснабжения, то могут быть установлены санитарно-защитные зоны (СЗЗ), а они и шире и строже, чем водоохранные зоны. Вот в этих зонах, строительство производственных или жилых объектов запрещено или существенно ограничено. Впрочем, сведения о наличии таких зон отражаются во всех документах, в том числе и в кадастровом паспорте земельного участка.

В случае поднятия берега, если земельный участок на водохранилище и уровень воды периодически меняется, согласно рекомендациям Минприроды, нужно предоставить схему берегоукрепления и подать им заявку на технические условия для проведения берегоукрепления.

Размеры и границы водоохранной зоны на территории городов и других населенных пунктов устанавливаются исходя из конкретных условий планировки и застройки в соответствии с утвержденными генеральными планами [4].

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранной зоны и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам (централизованные системы водоотведения (канализации) или централизованные ливневые системы водоотведения) допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду [1].

В границах водоохранной зоны допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от заиления, засорения, загрязнения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от заиления, засорения, загрязнения и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов [1, 3, 7-9, 15].

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от заиления, засорения, загрязнения и истощения вод, понимаются: сооружения и си-

стемы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе инфильтрационных, талых, дренажных, дождевых и поливочных вод), если они предназначены для приема таких вод; сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе инфильтрационных, талых, дренажных, дождевых и поливочных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов; централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения; локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе инфильтрационных, талых, дренажных, дождевых и поливочных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и ВК РФ.

Наряду с разрешенными действиями, на территории водоохранной зоны существует целый ряд ограничений.

В границах водоохраных зон запрещается использовать сточные воды в целях регулирования плодородия почв; сброс сточных, в том числе дренажных, вод; осуществлять авиационные меры по борьбе с вредными организмами; размещать кладбища, скотомогильники, объекты размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; размещать специализированные хранилища пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие. Помимо этого запрещается размещать автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и ВК РФ), станции технического обслуживания, используемые для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществлять мойку транспортных средств; разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями запрещаются распашка земель; выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн; размещение отвалов размываемых грунтов.

Помимо рассмотренных выше, существуют поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, которые принято называть водными объектами общего пользования (ВООП), то есть общедоступными водными объектами.

Полоса земли вдоль береговой линии ВООП (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы ВООП составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров, для которых ширина береговой полосы составляет 5 метров.

Каждый гражданин нашей страны вправе иметь доступ к ВООП и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, а также вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой ВООП для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств. Тем не менее, согласно ст. 6 ВК РФ на ВООП могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты.

Установление водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы не означает, что их земли не могут быть использованы для хозяйственной деятельности (дачного строительства, садоводства и индивидуального жилищного строительства). Земельные участки в водоохранной зоне также можно покупать, заниматься их приватизацией и арендой. Помимо этого их можно и застраивать, вот только придется соблюдать все ограничения. Естественно, что при строительстве и эксплуатации объектов в границах водоохранной территории должны быть соблюдены все санитарные нормы и правила, а так же обеспечена безопасность самого водного объекта.

Согласно ст. 23 Земельного кодекса РФ для прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе могут устанавливаться публичные сервитуты.

Водоемы не являются объектами недвижимости и их нельзя взять как землю в аренду или в собственность. Но вот если водоем находится внутри участка, находящегося в частной собственности, то он автоматически становится вашим. Но в соответствии со статьей 8 ВК РФ это может быть только пруд или обводненный карьер, но не озеро. Поделить такой участок не получится, а если участок будет продан, то водоем перейдет в собственность нового владельца. Отдельно оформлять водоемы не нужно [1, 2, 6, 17].

При необходимости строительства каких-либо сооружений в водоохранной зоне сначала необходимо чётко понять, что именно допускается строить и какими положениями законодательства это регулируется [12, 14-17]. При этом следует помнить, что согласно статье 8.42 КоАП РФ [10] предусмотрено адми-

нистративное наказание за нарушение условий использования водоохраных зон в виде следующих штрафов:

- для граждан – 3-4,5 тыс. руб.;
- для должностных лиц – 8-12 тыс. руб.;
- для юридических лиц - 200 - 400 тыс. руб.

Как видите, в случае нарушений при индивидуальном жилищном строительстве (штраф будет на гражданина), потери будут не такими уж и большими. Если бы не одно «но»: в случае выявления нарушения, суд обязует его устранить, что означает либо приведение объекта в соответствие с требованиями, либо снос, в том числе - принудительный.

Для нарушений в пределах санитарной защитной зоны источников питьевого водоснабжения штрафы немного выше:

- для граждан - 3-5 тыс. руб.;
- для должностных лиц – 10-15 тыс. руб.;
- для юридических лиц – 300-500 тыс. руб.

Таким образом, все вышеизложенное позволяет сделать следующий вывод. Если земельный участок располагается в водоохраной зоне, то на нем можно делать практически все, но с некоторыми ограничениями, подробно рассмотренными выше. Как трактует Водный кодекс: «в границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды». Другими словами, вы вправе осуществлять на территории водоохраной зоны хозяйственную деятельность при выполнении конкретных условий. При этом земельные участки в пределах водоохраных зон не изымаются из хозяйственного оборота. В случае, если водный объект является водным объектом общего пользования, то есть общедоступным водным объектом, то вы не можете препятствовать доступу всех желающих подходить к водоему каким-либо способом.

В заключение хотелось бы отметить, что новое водное законодательство [1] существенно облегчило жизнь землепользователя водоохраных зон, отменив запрет на приватизацию земельных участков в водоохраных зонах, разрешив хозяйственную деятельность, строительство и эксплуатацию различного рода зданий и сооружений, значительно уменьшив размеры охранных зон. С одной стороны это очень хорошо, а с другой стороны возникает вопрос: «А что достанется в наследство нашим потомкам?».

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ [Электронный ресурс] - Режим доступа: Консультант Плюс. - Загл. с экрана.
2. Гаврюшина Н. В., Ильиных А. Л. Особенности кадастрового учета частей объектов недвижимости при заключении договора аренды // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 3 (23). – С. 88–93.

3. Гиниятов И. А., Ильиных А. Л. О состоянии управления земельными ресурсами агропромышленного комплекса в аспекте его информационного обеспечения // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013. IX Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 15–26 апреля 2013 г.). – Новосибирск: СГГА, 2013. Т. 3. – С. 55–61.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] - Режим доступа: Консультант Плюс. - Загл. с экрана.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ [Электронный ресурс] - Режим доступа: Консультант Плюс. - Загл. с экрана.
6. Ильиных А. Л. К вопросу об основных требованиях к картографическим материалам, используемым в землеустройстве, кадастре недвижимости и мониторинге земель // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013. IX Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 15–26 апреля 2013 г.). – Новосибирск: СГГА, 2013. Т. 3. – С. 50–54.
7. Ильиных А. Л., Киселева А. О. Системный подход к геоинформационному обеспечению кадастра недвижимости и мониторинга земель // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014. X Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 8–18 апреля 2014 г.). – Новосибирск: СГГА, 2014. Т. 2. – С. 162–167.
8. Карпик А.П. Основные принципы формирования геодезического информационного пространства // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 4/С. – С. 73–78.
9. Карпик А.П., Хорошилов В.С. Сущность геоинформационного пространства территорий как единой основы развития государственного кадастра недвижимости// Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2012. – № 2/1. – С. 134–136.
10. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ [Электронный ресурс] - Режим доступа: Консультант Плюс. - Загл. с экрана.
11. Письмо Минрегиона РФ от 25.06.2009 № 19669-ИП/08 «О проведении государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительства» [Электронный ресурс] - Режим доступа: Консультант Плюс. - Загл. с экрана.
12. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» [Электронный ресурс] - Режим доступа: Консультант Плюс. - Загл. с экрана.
13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] - Режим доступа: Консультант Плюс. - Загл. с экрана.
14. СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. Постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 N 78) [Электронный ресурс] - Режим доступа: Консультант Плюс. - Загл. с экрана.
15. Труханов А. Э. Анализ современного состояния государственного кадастрового учета объектов недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013. IX Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 15–26 апреля 2013 г.). – Новосибирск: СГГА, 2013. Т. 3. – С. 124–129.

16. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: Правовая система «Консультант Плюс». – Загл. с экрана.

17. Территориальные основы государственного управления: монография: В 2-х томах / Шалмина Г. Г., Татаренко В. И., Катункина Е. В., Москвин В. Н., Загарин А. В., Тарасевич В. В., Симагина О. В., Шалмин Н. П.; под ред. Шалминой Г. Г. – Новосибирск: СГГА, 2003. – 750 с.

© А. Л. Ильиных, И. А. Гиниятов, 2015