

АВ

Соотношение
зонирования
территорий и
установления зон
с особыми
условиями
использования
территорий





От редакции

Уважаемые коллеги!

Благодарю вас за интерес, проявленный к нашей работе.

Сегодня правовое пространство трансформируется особенно динамично.

В этих условиях важно своевременно отслеживать наиболее значимые изменения законодательства, оставаясь в курсе актуальных тенденций и при этом не теряться в потоке избыточной информации.

На протяжении многих лет мы занимаемся правовой экспертизой, анализируем большой объем законов и иных нормативных правовых актов, судебной практики и профессиональных публикаций.

Результаты этой работы мы представляем вам в сжатом, систематизированном и концентрированном виде.

На сайте вы найдете учебную, научную и практическую литературу.

Искренне надеюсь, что представленные материалы окажутся полезными в вашей профессиональной деятельности и помогут в принятии правильных решений.

С уважением,
кандидат юридических наук
Алексей Борисов



Соотношение зонирования территорий и установления зон с особыми условиями использования территорий

05.08.2026

В действующем законодательстве Российской Федерации отсутствует определение понятия «зоны с особыми условиями использования территорий». Однако упоминания о зонах с особыми условиями использования территорий, или об отдельных видах таких зон содержатся во многих федеральных законах [\[284\]](#) и подзаконных нормативных правовых актах [\[285\]](#).

В научной литературе предлагается определение схожего по содержанию понятия «охранная зона». По мнению О.А. Золотовой, охранная зона - это зона с особыми условиями использования территорий, представляющая собой полосу земли вокруг объекта охранной зоны, создаваемая с целью охраны окружающей среды, жизни и здоровья граждан и/или объекта охранной зоны от негативного воздействия, в границах которой устанавливаются нормативно закрепленные ограничения в осуществлении хозяйственной и иной деятельности, в том числе в использовании земельных участков и их частей, а так же обязанности по поддержанию земельных участков и их частей в границах охранной зоны в состоянии, соответствующем цели ее установления [\[286\]](#). Приведенное определение позволяет выявить схожий характер охранных зон и зон, определяемых на основании рассматриваемых в настоящем исследовании видов зонирования территорий.

В научной литературе делается акцент на правовых проблемах охранных зон. Как отмечает Н.В. Кичигин, одна из проблем состоит в том, что многие действующие положения об охранных зонах уже не соответствуют реалиям сегодняшнего дня и требуют изменений и дополнений с учетом развития экономики, социальных отношений, права собственности и должны быть приведены в соответствие с современным законодательством. Порой положения об охранных зонах не пересматриваются десятки лет [\[287\]](#).

В законодательстве приводятся открытые перечени зон с особыми условиями использования территорий [\[288\]](#). Однако из этих перечней не представляется

возможным уяснить влияние зон с особыми условиями использования территорий на правовой режим земель и отграничить установление таких зон от зон, определяемых на основании рассматриваемых в настоящем исследовании видов зонирования территорий. Таким образом, следует рассмотреть положения законодательства и позиции ученых в отношении отдельных зон с особыми условиями использования территорий.

М.М. Бринчук рассматривает создание водоохранных зон [\[289\]](#) в качестве составной части природоохранных мер [\[290\]](#). При этом установление водоохранных зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрет на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законом. Однако собственники земель, землевладельцы и землепользователи, на землях которых находятся водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, обязаны соблюдать установленный режим их использования. Лица, виновные в нарушении режима использования территорий водоохранных зон и прибрежных защитных полос, несут ответственность на основе действующего законодательства [\[291\]](#).

По мнению О.Н. Колесовой, водоохранные зоны - это зоны с особыми условиями использования земель, являющиеся основанием для установления ограничений прав на землю. Ограничения возникают в силу статьи 65 ВК РФ, которая также определяет их содержание, и подлежат кадастровому учету в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. В составе водоохранных зон выделяются защитные прибрежные полосы и береговые полосы, границы которых подлежат кадастровому учету. Границы земельного участка не могут пересекать границы береговой полосы. Государственная регистрация ограничения права, связанного с нахождением земельного участка в пределах водоохранных зон, не требуется [\[292\]](#).

Отдельные положения относительно санитарно-защитных зон предусматриваются СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03. Согласно указанному СанПиНу, санитарно-защитная зона рассматривается в качестве защитного барьера, который обеспечивает уровень безопасности населения при эксплуатации объекта [\[293\]](#). Приведенное положение уточняется в научной литературе [\[294\]](#). Указанным СанПиНом определяются также конкретные ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон [\[295\]](#).

В проекте санитарно-защитной зоны должны быть определены: 1) - размер и границы санитарно-защитной зоны; 2) мероприятия по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия; 3) функциональное зонирование территории санитарно-защитной зоны и режим ее использования (пункт 3.10 СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Законодательством предусматривается также определение зеленых зон [\[296\]](#) и лесопарковых зон [\[297\]](#). По мнению М.М. Бринчука, основным элементом правового режима зеленых зон является запрет на соответствующих территориях

хозяйственной и иной деятельности, оказывающей негативное воздействие и препятствующей осуществлению ими функций экологического, санитарно-гигиенического и рекреационного назначения[298].

Как отмечает Н.В. Кичигин, в законодательстве следует более четко разграничивать по своему функциональному назначению и правому режиму городские леса, лесопарковые зоны и зеленые зоны, чтобы не допустить дублирования правовых режимов указанных территорий[299]. Тогда как по мнению О.А. Золотовой, режим зеленых и лесопарковых зон и порядок их установления практически идентичен, но функционально эти территории различны[300].

Э.К. Трутнев и Л.Е. Бандорин предлагают разграничение санитарно-защитных и водоохранных зон, отмечая, что «санитарно-защитные и водоохранные зоны призваны не допустить или снизить вредное воздействие, в первом случае - на другие объекты, во втором случае - на источник установления зоны. Не допустить вредное воздействие - означает воспрепятствовать размещению новых объектов.»[301]. Схожей позиции придерживается также Д.Ф. Абузярова[302]. Тогда как О.А. Золотова предлагает более детализированную классификацию охранных зон[303].

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона[304], зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности[305], зона охраняемого природного ландшафта[306](пункт 1 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»[307]). Указанные зоны с особыми условиями использования территорий также имеют границы и правовой режим[308].

В научной литературе отсутствует единообразие относительно соотношения зонирования территорий и установления зон с особыми условиями использования территорий. Например, Э.К. Трутнев включает установление зон с особыми условиями использования территорий в состав зонирования[309]. Схожей позиции придерживается О.М. Козырь[310]. Тогда как по мнению Н.Л. Лисиной, территориальное зонирование следует отличать от особых зон-ограничений[311]. Важно отметить, что зоны с особыми условиями использования территорий, также как и территориальные зоны, являются объектами землеустройства[312].

С учетом изложенного можно сделать вывод, что зоны с особыми условиями использования территорий и зоны, определяемые на основании рассматриваемых в настоящем исследовании видов зонирования территорий, имеют как пространственный (определение границ зон), так и правовой (определение правового режима земель или воздействие на правовой режим земель) элементы.

Однако каждый рассматриваемый в настоящем исследовании вид зонирования территорий осуществляется в отношении территории, не привязанной к конкретным объектам (например, территории муниципального образования, особо

охраняемой природной территории), являющейся в свою очередь объектом соответствующего вида зонирования территорий (носит комплексный характер). Тогда как зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в отношении территорий, граничащих с конкретными объектами установления таких зон (например, промышленное предприятие, река) и носят локальный характер.

По мнению О.А. Золотовой, охранные зоны устанавливаются в отношении земельных участков, отнесенных к любой категории земель, к любому виду разрешенного использования и независимо от форм собственности на такие земельные участки [\[313\]](#). Как отмечает Н.В. Кичигин, зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон, а накладываться на территориальные зоны различных видов, определенные в ст. 35 ГрК РФ [\[314\]](#).

Проблемы наложения зон с особыми условиями использования территорий и территориальных зон нередко составляют предмет судебных разбирательств. В качестве примера рассмотрим Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан 27.09 2012 по делу № 33-9468/12. В описательной части указанного Определения отмечается, что Н. и Ш. обратились в суд с иском к администрации города о расторжении договора аренды, признании незаконным отказа Управления по земельным ресурсам администрации города в предоставлении в собственность земельного участка, об обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка и рассчитать его выкупную стоимость.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что на основании свидетельств о праве на наследство каждый из них является собственником 1/2 доли строения. Земельный участок, расположенный под указанным строением, оформлен ими в аренду на основании договора. Ответчиком отказано в предоставлении данного земельного участка в собственность по причине того, что земельный участок расположен во втором поясе санитарной охраны водных объектов.

В связи с этим истцы просили расторгнуть договор аренды земельного участка, признать незаконным отказ Управления по земельным ресурсам администрации города, возложить на администрацию города обязанность заключить с истцами договор купли-продажи земельного участка и рассчитать его выкупную стоимость.

В судебном заседании было установлено, что спорный земельный участок: 1) входит в территориальную зону: «Жилая зона, индекс Ж-1»; 2) полностью входит в зону: «Санитарная зона охраны водозаборов, II пояс»; 3) полностью входит в зону: «Санитарно-защитная зона от промышленного района».

Учитывая, что границы второго пояса зоны санитарной охраны водотоков и водоемов определяются в зависимости от природных, климатических и гидрологических условий, то есть устанавливаются в каждом конкретном случае, согласно данным кадастра недвижимости и Проекту «Санитарно-топографическое

обследование зон санитарной охраны водопроводных сооружений и источников водоснабжения», утвержденному распоряжением Кабинета Министров, спорный земельный участок находится в пределах границы территории второго пояса зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города, а, значит, в силу вышеприведенных норм закона не может быть предоставлен в частную собственность.

В связи с этим правовые основания для предоставления истцам в собственность спорного земельного участка у суда первой инстанции отсутствовали, поэтому решение суда не может быть признано законным и обоснованным и подлежит отмене[315].

В приведенном примере имеет место коллизия правовых режимов территориальной зоны и зоны с особыми условиями использования территории. Однако суд рассмотрел дело исходя из приоритета правового режима зоны с особыми условиями использования территорий перед правовым режимом территориальной зоны. Такой подход представляется обоснованным.

Вместе с тем важное значение имеет соблюдение процедуры установления зон с особыми условиями использования территорий. Например, как следует из Постановления ФАС Северо-Западного округа от 17.10.2012 по делу № А21-6274/2011, 13.11.2009 ООО «Т.» получило разрешение на строительство многоквартирного дома. Решением окружного Совета депутатов города К. от 29.06.2009 № 146 утверждены Правила землепользования и застройки городского округа «Город К.».

Картой градостроительного зонирования городского округа «Город К.», являющейся приложением № 1 к Правилам землепользования и застройки, установлены границы территориальных зон. Согласно названной карте земельный участок, предоставленный ООО «Т.» в аренду под строительство, полностью расположен в территориальной зоне Ж-2. Данная зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами 5 - 8 этажей; допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

В соответствии с картой зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия, являющейся приложением № 2 к Правилам землепользования и застройки, восточная часть земельного участка отнесена к зоне с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия - зона регулирования хозяйственной деятельности. В указанной зоне согласно Правилам землепользования и застройки разрешается выборочное новое строительство зданий, близких к историческому типу застройки, запрещается новое многоэтажное и многоквартирное строительство.

Суд установил и материалами дела подтверждается, что Правительство К. области не утверждало границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы

использования земель в границах охранных зон, указанные в оспариваемой части Правил землепользования и застройки.

При таких обстоятельствах суд обоснованно признал, что Правила землепользования и застройки в оспариваемой Обществу части не соответствуют законам, имеющим большую юридическую силу.

Установив, что применение Правил землепользования и застройки в оспариваемой части создает препятствия для осуществления ООО «Т.» предпринимательской деятельности, связанной со строительством жилых домов на предоставленном ООО «Т.» для этой цели земельном участке, суд обоснованно признал недействующими спорные положения данного нормативного правового акта[316].

В научной литературе рассматривается соотношение правового режима охранных зон, категории земель и вида разрешенного использования земельного участка. Как отмечает О.А. Золотова, правовой режим земель охранных зон коррелирует с категорией и видом разрешенного использования земельных участков. Это выражается в установлении дополнительных ограничений в границах охранной зоны, которых требует правовой режим земельного участка[317].

По нашему мнению в целях наиболее точного определения правового режима земель необходимо обеспечить исчерпывающее отображение границ зон с особыми условиями использования территорий в правилах землепользования и застройки. Для отображения в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, установленных на момент подготовки проекта правил землепользования и застройки, в законодательстве целесообразно предусмотреть порядок согласования проекта таких правил с органами государственной власти и органами местного самоуправления, в компетенцию которых входит установление зон с особыми условиями использования территорий, в части отображения таких зон в правилах землепользования и застройки.

[284] См., например, Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // СЗ РФ. 2002. № 2. Ст. 133, ЗК РФ, ВК РФ, Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278, Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1650, Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017, Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» // СЗ РФ. 2004. № 52. Ст. 5270.

[285] См., например, Положение об определении функциональных зон в лесопарковых зонах, площади и границ лесопарковых зон, зеленых зон, постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» // СЗ РФ. 2009. № 3. Ст. 415,

постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.1996 № 1170 «Об утверждении Положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации» // СЗ РФ. 1996. № 42. Ст. 4803, постановление Правительства Российской Федерации от 27.02.2004 № 112 «Об использовании земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, проведении на них мелиоративных и культуртехнических работ, установлении охранных зон и сохранении находящихся на этих землях объектов» // СЗ РФ. 2004. № 10. Ст. 866. Приказ Росрыболовства от 11.02.2010 № 86 «Об утверждении Порядка признания зон с особыми условиями использования территорий рыбоохранными зонами и рыбохозяйственными заповедными зонами» // Российская газета от 14.04.2010 (№ 78).

[286] Золотова О.А. Правовой режим земель охранных зон: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. С. 7 – 8.

[287] Боголюбов С.А., Кичигин Н.В. Законодательное регулирование деятельности федеральных органов исполнительной власти по обеспечению экологической безопасности. М., 2007. С. 127.

[288] Согласно пункту 3 статьи 44 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», в целях охраны окружающей среды городских и сельских поселений создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно-защитные зоны, озелененные территории, зеленые зоны, лесопарковые зоны и иные изъятые из интенсивного хозяйственного использования защитные и охранные зоны с ограниченным режимом природопользования. Согласно пункту 4 статьи 1 ГрК РФ, зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

[289] Согласно статье 65 ВК РФ водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

[290] По мнению М.М. Бринчука, водоохранная зона создается как составная часть

природоохранных мер, а также мероприятий по улучшению гидрологического режима и технического состояния, благоустройству водных объектов и их прибрежных территорий (Бринчук М.М. Экологическое право: учебник. М., 2010. С. 515.).

[291] Сиваков Д.О. Режим водоохранных зон: охрана вод и лесов // Законодательство и экономика. 2008. № 10.

[292] Колесова О.Н. Правовой режим водоохранной зоны // Журнал российского права. 2012. № 4. С. 50 - 57.

[293] Из пункта 2.1 СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 следует, что в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

[294] Например, по мнению М.М. Бринчука, санитарно-защитные зоны призваны создать барьер между жилой застройкой и предприятиями и иными объектами, являющимися источниками вредных химических, физических и биологических воздействий на состояние окружающей среды (Бринчук М.М. Экологическое право: учебник. М., 2010. С. 511.).

[295] В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования (пункт 5.1 СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03).

[296] Зеленые зоны устанавливаются в целях обеспечения защиты населения от неблагоприятных природных и техногенных воздействий, сохранения и оздоровления окружающей среды (пункт 3 Положение об определении

функциональных зон в лесопарковых зонах, площади и границ лесопарковых зон, зеленых зон).

[297] Лесопарковые зоны устанавливаются в целях организации отдыха населения, сохранения санитарно-гигиенической, оздоровительной и эстетической ценности природных ландшафтов пункт 2 Положение об определении функциональных зон в лесопарковых зонах, площади и границ лесопарковых зон, зеленых зон).

[298] Бринчук М.М. Экологическое право: учебник. М., 2010. С. 510 - 511.

[299] Использование и охрана лесов: проблема реализации законодательства: сборник статей / Отв. ред. Е.Л. Минина. М., 2012. С. 116.

[300] Золотова О.А. Зеленые и лесопарковые зоны // Правовое регулирование использования и охраны лесов: Сборник докладов научно-практической конференции / Под общ. ред. Е.Л. Мининой. М.: ГОУ ВПО МГУЛ, 2011. С. 201.

[301] Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации. М., 2010.

[302] Охранные зоны создаются как с целью защиты объектов государственной охраны и обеспечения нормальных условий их эксплуатации, так и с целью защиты окружающей среды от неблагоприятного воздействия, исходящего от указанных объектов (Абузярова Д.Ф. Придорожные полосы автомобильных дорог как зоны с особыми условиями использования // Юрист. 2010. № 6. С. 37 - 39.).

[303] Для целей установления по правовым основаниям типо-видовых характеристик охранных зон и изучения их правовых режимов, с учетом отнесения объекта охранной зоны к природному или антропогенному, О.А. Золотова выделяет два типа охранных зон. По цели установления охранные зоны первого типа делятся на две группы: охранные зоны, целью установления которых является охрана объектов охранных зон, и охранные зоны, установленные с целью защиты окружающей среды, жизни и здоровья населения; второго типа - на три группы: охранные зоны, целью установления которых является охрана объектов охранных зон, охранные зоны, установленные с целью защиты окружающей среды, жизни и здоровья населения и охранные зоны, установленные как для охраны окружающей среды, так и объекта охранной зоны (Золотова О.А. Правовой режим земель охранных зон: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. С. 9.).

[304] Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта

культурного наследия (абзац первый пункта 2 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

[305] Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений (абзац второй пункта 2 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

[306] Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия (абзац третий пункта 2 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

[307] СЗ РФ. 2002. № 26.Ст. 2519.

[308] Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации (пункт 3 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

[309] По мнению Э.К. Трутнева, «зонирование» — это общий термин, объемлющий различные виды и результаты соответствующих действий. Например, практикуется зонирование на стадии планирования развития территорий с фиксацией общих ограничений и представлений о будущем использовании территории (еще без установления юридически значимых регламентов), существует зонирование с установлением юридически значимых регламентов использования недвижимости («правовое зонирование»), есть зонирование с установлением границ действия

соответствующих ограничений (водоохранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны охраны памятников и т.д.), есть функциональное и строительное зонирование в пределах частей территорий и отдельных земельных участков, функциональное зонирование на уровне различных этажей проектируемых сооружений и т.д. (Правовое зонирование города. Введение в проблемы градорегулирования в рыночных условиях / Под ред. Э.К. Трутнева. М. 2002. С. 7.).

[310] Как отмечает О.М. Козырь, зонирование территории как метод установления ограничений по использованию земель ранее уже применялось в российском законодательстве не только в отношении земель поселений, включая в том числе установление зон охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов, зон особо охраняемых природных территорий, в том числе округов санитарной (горно-санитарной) охраны; санитарных, защитных и санитарно-защитных зон; водоохранных зон и прибрежных защитных полос; зон санитарной охраны источников водоснабжения; зон чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия и иных зон в соответствии с действующим санитарным, водным, экологическим законодательством, законодательством об охране памятников истории и культуры (Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Постатейный научно-практический комментарий Земельного кодекса Российской Федерации / Подготовлен для системы «Консультант Плюс». 2002.).

[311] Лисина Н.Л. Указ. соч. С. 164.

[312] Объекты землеустройства - территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон (абзац третий статьи 1 Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» // СЗ РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.).

[313] Охранные зоны располагаются на земельных участках любых категорий и видов разрешенного использования, находящихся в собственности, владении и пользовании Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, физических и юридических лиц (Золотова О.А. Правовой режим земель охранных зон: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. С. 3.).

[314] Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Отв. ред. С.А. Боголюбов. М., 2012. С. 179.

[315] Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан 27.09.2012 по делу № 33-9468/12. Документ опубликован не был. Режим доступа: система «Консультант Плюс».

[316] Постановление ФАС Северо-Западного округа от 17.10.2012 по делу № А21-6274/2011. // Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации. [Электронный ресурс]. URL: Документ опубликован не был. Режим доступа: система «Консультант Плюс».
http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/00463dbb-8f0a-4188-9df7-fa4b7f0eb4da/A21-6274-2011_20121017_Postanovlenie%20kassacii.pdf

[317] Золотова О.А. Правовой режим земель охранных зон: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. С. 9.

ПРОДОЛЖАЙТЕ ПОЛУЧАТЬ ПРАВОВУЮ АНАЛИТИКУ

Благодарим вас за интерес к нашему обзору.

Этот дайджест — лишь часть аналитических материалов, которые ежедневно готовит наша редакция. Мы внимательно отслеживаем изменения законодательства, анализируем судебную практику, разъяснения государственных органов и формируем практические выводы, которые помогают принимать обоснованные решения.

Большая часть наших материалов доступна только подписчикам. Подписка открывает доступ к полной базе аналитики, эксклюзивным обзорам, расширенным комментариям экспертов, подборкам судебной практики и другим профессиональным материалам, которые не публикуются в открытом доступе.

В знак благодарности за то, что вы скачали этот обзор, мы подготовили для вас **персональный промокод**, который позволит оформить подписку на специальных условиях.

ВАШ ПРОМОКОД

PDF50



Используйте его при оформлении подписки и получите специальные условия доступа к закрытым материалам.



Мы уверены, что качественная правовая аналитика должна не просто информировать о произошедших изменениях, а помогать понимать их значение, оценивать возможные риски и принимать взвешенные решения. Именно поэтому мы уделяем особое внимание глубине анализа, практической применимости выводов и объективности каждой публикации.



Добро пожаловать в сообщество профессионалов, которые ценят достоверную информацию и экспертный подход.