


## Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ

---

«О внесении изменений в  
Градостроительный кодекс Российской  
Федерации и отдельные законодательные  
акты Российской Федерации»


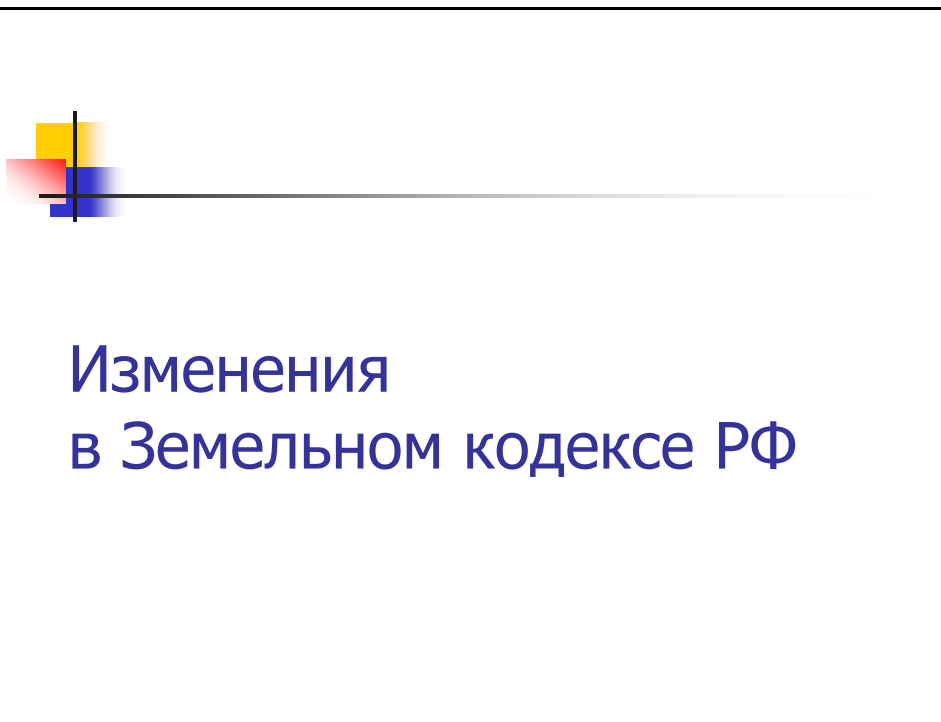


### Определение понятия «зоны с особыми условиями использования»

---

- **зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;


Пункт 4 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ)



---

## Изменения в Земельном кодексе РФ


- Глава XIX. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
  - Статья 104. Цели установления зон с особыми условиями использования территорий
  - Статья 105. Виды зон с особыми условиями использования территорий
  - Статья 106. Установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий
  - Статья 107. Последствия установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 104 ЗК РФ

---


- 1. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в следующих целях:
  - 1) защита жизни и здоровья граждан;
  - 2) безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;
  - 3) обеспечение сохранности объектов культурного наследия;
  - 4) охрана окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
  - 5) обеспечение обороны страны и безопасности государства.



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 104 ЗК РФ

---

- 2. В границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются **ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель**, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и
  - ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или)
  - ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 104 ЗК РФ

---

- 3. Земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 105 ЗК РФ

---


- Могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:
  - 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
  - 2) защитная зона объекта культурного наследия;
  - 3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
  - 4) охранная зона железных дорог;
  - 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
  - 6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
  - 7) охранная зона линий и сооружений связи;
  - 8) приаэродромная территория;
  - 9) зона охраняемого объекта;



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 105 ЗК РФ

---

- Могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:
  - 10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
  - 11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
  - 12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
  - 13) водоохранная (рыбоохранная) зона;
  - 14) прибрежная защитная полоса;
  - 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 105 ЗК РФ


---

- Могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:
  - 16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
  - 17) зоны затопления и подтопления;
  - 18) санитарно-защитная зона;
  - 19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
  - 20) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
  - 21) зона наблюдения;



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 105 ЗК РФ

- Могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:
  - 22) зона безопасности с особым правовым режимом;
  - 23) рыбоохранная зона озера Байкал;
  - 24) рыбохозяйственная заповедная зона;
  - 25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
  - 26) охранная зона гидроэнергетического объекта;
  - 27) охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена;
  - 28) охранная зона тепловых сетей.



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ


- 1. Правительство РФ утверждает **положение в отношении каждого вида зон** с особыми условиями использования территорий, за исключением зон с особыми условиями использования территорий, которые возникают в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия), в котором должны быть определены:
  - 1) порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования указанных зон;
  - 2) исчерпывающий перечень объектов, территорий, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, или критерии таких объектов, виды территорий;

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 1. В **положении в отношении каждого вида зон** с особыми условиями использования территорий, ..., должны быть определены:
  - 3) **срок**, на который устанавливаются указанные зоны, за исключением случаев установления зон бессрочно;
  - 4) **требования к предельным размерам указанных зон** и (или) правила определения размеров зон, за исключением случаев, если требования к таким предельным размерам и (или) правилам определения размеров зон установлены федеральным законом;
  - 5) **порядок обозначения границы зоны** с особыми условиями использования территории и (или) **местоположения объекта**, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, на местности;


## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 1. В **положении в отношении каждого вида зон** с особыми условиями использования территорий, ..., должны быть определены:
  - б) **перечень ограничений использования ЗУ**, которые **могут быть установлены** в границах указанных зон, за исключением случаев, если перечень этих ограничений установлен федеральным законом,
  - а также **перечень ограничений хозяйственной и иной деятельности**, которые могут быть установлены на водном объекте в случае, если в границы зоны с особыми условиями использования территории включаются акватория водного объекта, ее часть.
  - Данным положением могут быть установлены разные перечни таких ограничений в зависимости от видов или характеристик объектов и (или) территорий, в отношении которых устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий:



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 1. В **положении в отношении каждого вида зон** с особыми условиями использования территорий, ..., должны быть определены:
  - 7) правила определения размеров территорий в случае, если в границах зоны с особыми условиями использования территории могут выделяться две или более территории, в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, в том числе для достижения различных целей установления такой зоны, предусмотренных пунктом 1 статьи 104 настоящего Федерального закона (далее также - **подзоны**),
  - а также перечень ограничений использования земельных участков, водных объектов, которые могут быть установлены в границах указанных территорий (за исключением случаев, если перечень этих ограничений в отношении каждой территории установлен федеральным законом);



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 1. В **положении в отношении каждого вида зон** с особыми условиями использования территорий, ..., должны быть определены:
  - 8) информация о возможности или невозможности установления отдельных ограничений использования земельных участков, водных объектов, их частей при установлении зоны с особыми условиями использования территории, ее подзон из перечней ограничений, предусмотренных подпунктами 6 и 7 настоящего пункта, в зависимости от характеристик объектов или территорий, в отношении которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории;



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 1. В **положении в отношении каждого вида зон ...** должны быть определены:
  - 9) **ФОИВ, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зон** с особыми условиями использования территории, за исключением случаев, если федеральным законом принятие указанных решений отнесено к полномочиям органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления;
  - 10) сведения о праве иных лиц, не являющихся правообладателями зданий, сооружений, в связи с размещением которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, застройщиками, обеспечивающими строительство, реконструкцию таких зданий, сооружений, обратиться с заявлением об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории;

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ


- 1. В **положении в отношении каждого вида зон** с особыми условиями использования территорий, ..., должны быть определены:
  - 11) исчерпывающий перечень документов, представляемых для принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны, способы их представления, а в случае подачи данных документов в форме электронных документов - требования к формату электронных документов;
  - 12) случаи, при которых требуется изменение зоны с особыми условиями использования территории, а также при необходимости случаи, при которых требуется изменение зоны, установленной в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, после ввода такого ОКС в эксплуатацию по итогам оценки фактического воздействия такого объекта, сроки обращения правообладателя такого объекта в уполномоченные органы с заявлением об изменении зоны;

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 1. В **положении в отношении каждого вида зон** с особыми условиями использования территорий, ..., должны быть определены:
  - 13) основания прекращения существования зоны с особыми условиями использования территории.
  - Указанным положением может быть предусмотрено прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории одновременно с прекращением существования объекта, в отношении которого установлена такая зона;
  - 14) исчерпывающий перечень оснований для отказа в принятии решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.


## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- При **определении перечня ограничений** использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах зоны, должны устанавливаться
  - исчерпывающий **перечень видов зданий, сооружений, их *разрешенного использования*** (назначения),
  - и (или) **требования к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается или запрещается в границах указанной зоны,**
  - и (или) **требования к зданиям, сооружениям, размещение которых *допускается* в границах указанной зоны, исходя из оценки их влияния на объект, территорию, в целях охраны которых установлена указанная зона, или из оценки влияния объекта, территории, в целях охраны которых установлена указанная зона, на размещаемые здания, сооружения.**
  - исчерпывающий **перечень видов деятельности, осуществление которых допускается и (или) запрещается в границах зоны**




## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 5. При пересечении границ различных зон с особыми условиями использования территорий действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту здания, сооружения, в связи с размещением которых была установлена одна из зон с особыми условиями использования территорий, при условии, что такие ограничения установлены не в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полетов воздушных судов.



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ


- 6. Если иное не предусмотрено статьей 106 ЗК РФ, **установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории *осуществляются на основании решения*** уполномоченного органа государственной власти, органа местного самоуправления.
- 7. **В решении** об установлении зоны с особыми условиями использования территории **указываются**:
  - 1) наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, адрес или местоположение таких объектов, территории, за исключением установления зон, указанных в подпунктах 9 и 10 статьи 105 ЗК РФ.



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

---


- 7. В решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются:
  - 1) ...
  - **В случае установления зоны с особыми условиями использования территории в связи с размещением вновь создаваемого ОКС** в решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются **наименование объекта** капитального строительства **в соответствии с проектной документацией такого объекта и адрес земельного участка**, на котором планируется строительство такого объекта;



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ


---

- 7. В решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются:
  - 2) конкретные ограничения использования земельных участков из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, за исключением случая, предусмотренного пунктом 8 статьи 106 ЗК РФ.
  - Включение в решение об установлении зоны с особыми условиями использования территории ограничений использования земельных участков, не предусмотренных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории, не допускается;



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 9. В решении «об изменении зоны с особыми условиями использования территории» **указываются сведения об изменении:**
  - **границы зоны** с особыми условиями использования территории, ее **подзоны** и (или)
  - **ограничения** использования земельных участков, расположенных в границах данной зоны, ее подзоны, **которые отличаются от указанных ограничений**, предусмотренных в решении об установлении данной зоны с особыми условиями использования территории.



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 10. **Обязательным приложением к решению** об установлении зоны с особыми условиями использования территории, а также к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ данной зоны, **являются сведения о границах данной зоны, которые должны содержать**
  - **графическое описание местоположения границ данной зоны,**
  - **перечень координат** характерных точек этих границ **в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.**

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 10. ... ФОИВ, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, устанавливаются
  - форма графического описания местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории,
  - требования к точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории,
  - требования к формату электронного документа, содержащего указанные сведения.
 Приказ МЭР от 23.11.2018 г. № 650, действует с 18.02.2019 г.

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 11. **Подготовка сведений о границах зоны** с особыми условиями использования территории **обеспечивается**
  - собственниками зданий, сооружений, в связи с размещением которых устанавливаются или изменяются соответствующие зоны (концессионером, частным партнером в период действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, предметом которых является эксплуатация (использование) таких здания, сооружения, если иное не предусмотрено указанными соглашениями),
  - иным правообладателем таких здания, сооружения, если данная обязанность предусмотрена документом, на основании которого им осуществляются владение и (или) пользование такими зданием, сооружением,

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 11. Подготовка сведений о границах зоны с особыми условиями использования территории обеспечивается
  - застройщиками в случае установления зоны с особыми условиями использования территории в связи с размещением планируемого к строительству объекта,
  - ОГВ или ОМСУ, уполномоченными на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории – при отсутствии правообладателей, застройщиков или в случае установления зон с особыми условиями использования территорий по основаниям, не связанным с размещением зданий, сооружений,
  - ОГВ или ОМСУ, уполномоченными на установление границ зоны с особыми условиями использования территории, возникающей в силу федерального закона.

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 13. **Застройщик до дня обращения в уполномоченные в соответствии с ГрК РФ на выдачу разрешений на строительство ОГВ, ОМСУ, организации с заявлением о выдаче разрешения на строительство обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соотв-его вида, в ОГВ или ОМСУ, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории **в случае:****

  - **планируемого строительства ОКС**, в связи с размещением которого в соответствии с ФЗ, положением о зоне с особыми условиями использования территории подлежит установлению зона,
  - **реконструкции ОКС**, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона или ранее установленная зона подлежит изменению.

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 14. ОГВ, ОМСУ, принявшие решение об установлении или изменении зоны на основании заявления застройщика, в течение **двух рабочих дней со дня принятия** указанного **решения направляют** (в том числе с использованием ЕСМЭВ и подключаемых к ней региональных СМЭВ) **его копию** в ОГВ, ОМСУ, организацию, уполномоченные в соответствии с ГрК РФ на выдачу разрешений на строительство ОКС, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории.

## Изменения в Градостроительном кодексе РФ


- В статье 51 ГрК РФ установлено требование о:
  - представлении с заявлением о выдаче разрешения на строительство **копии решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории** в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, ...  
(пункт 9 части 7)
  - **направлении копии разрешения на строительство** в ОГВ, ОМСУ, принявшие решение об установлении зоны.  
(часть 15.1)





## Изменения в Градостроительном кодексе РФ

- В статье 55 ГрК РФ:
  - пункт 13 части 3 и часть 10.2 утратили силу
  - в случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 ГрК РФ, **в течение трех рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию** ФОИВ, орган исполнительной власти субъекта РФ, ОМСУ, ..., выдавшие такое разрешение, **направляют** (в том числе с использованием ЕСМЭВ и подключаемых к ней региональных СМЭВ) **копию такого разрешения в ОГВ или ОМСУ, принявшие решение об установлении или изменении зоны** в связи с размещением объекта, в отношении которого выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (часть 14).



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ


- 15. Если для **строительства, реконструкции ОКС**, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, **не требуется выдача разрешения на строительство, застройщик обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны** с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, в ОГВ или ОМСУ, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны, **в срок не позднее пяти рабочих дней со дня утверждения проектной документации** на строительство, реконструкцию объекта строительства.

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 16. В случае, если **в связи с размещением ОКС, планируемого к строительству**, реконструкции, подлежат установлению зоны с особыми условиями использования территорий разного вида, предусмотренные пунктами 13 и 15 статьи 106 ЗК РФ, застройщиком должны быть выполнены требования в отношении зоны каждого вида.
- 19. В случае, если зона **возникает в силу федерального закона, принятие решения** об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории не требуется.
- В этом случае уполномоченными в соответствии с федеральными законами ОГВ или ОМСУ осуществляется подготовка сведений о границах такой зоны с особыми условиями использования территории.

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 20. ОГВ, ОМСУ муниципального района не позднее пяти рабочих дней со дня принятия решения об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, ОГВ, ОМСУ, подготовившие сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории в случаях, предусмотренных пунктом 19 статьи 106 ЗК РФ, направляют (в том числе с использованием ЕСМЭВ и подключаемых к ней региональных СМЭВ) **копию указанного решения или сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории в ОМСУ городского округа, поселения**, применительно к территориям которых установлена зона с особыми условиями использования территории.




## Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

---

- Органы государственной власти и органы местного самоуправления **обязаны направлять в орган регистрации прав документы** (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости **в случае принятия ими решений (актов) в том числе**
  - **об установлении, изменении или о прекращении существования зоны** с особыми условиями использования территорий.

(Пункт 9 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ)




## Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

---


- **Обязательным приложением к документам** (содержащимся в них сведениям), направляемым в орган регистрации прав в соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 32 Закона о регистрации недвижимости, являются **подготовленные в электронной форме**
  - графическое описание местоположения границ зон с особыми условиями использования территории,
  - перечень координат характерных точек границ таких зон.

(часть 18.1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ)




## Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

- 20.1. ОГВ, ОМСУ, принявшие решения (акты) об **установлении**, изменении или о прекращении существования **зоны** с особыми условиями использования территорий, **направляют в ОРП документы** (содержащиеся в них сведения) **в течение пяти рабочих дней:**
  - с **даты принятия указанных решений** (актов),
  - **со дня поступления** в ОГВ, ОМСУ, принявшие решение об установлении или изменении такой зоны, **разрешения на строительство** указанного ОКС, в случае установления или изменения зон с особыми условиями использования территорий в отношении планируемых к строительству или реконструкции ОКС, для которых требуется выдача разрешения на строительство.
  - с **даты установления границ зон** с особыми условиями использования территорий, **возникающих в силу ФЗ.**



## Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ


- Срок внесения в ЕГРН сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия документов (содержащихся в них сведений),
    - - не позднее 15 рабочих дней с даты поступления, за исключением установленных частью 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ случаев.
- (часть 1 статьи 34 Закона № 218-ФЗ)



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

---

- **21. Правообладатели** земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах зоны с особыми условиями использования территории, **должны быть уведомлены органом регистрации прав** в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости"
  - **о внесении сведений о зоне** с особыми условиями использования территории в ЕГРН или
  - **об изменении таких сведений.**



## Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

---

- Орган регистрации прав **в течение пяти рабочих дней со дня внесения** в ЕГРН сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, **обязан уведомить** правообладателя (правообладателей) об указанных изменениях в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, с учетом особенностей, предусмотренных частью 5.1 статьи 34.

(часть 5 статьи 34 Закона № 218-ФЗ)

## Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

- В случае внесения в ЕГРН сведений **о зонах** с особыми условиями использования территорий, изменений в такие сведения ОРП **уведомляет правообладателей** земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, полностью или частично расположенных в границах данных зон,
  - **в электронной форме**
    - через единый портал или официальный сайт с использованием единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА) указанных правообладателей (личный кабинет) или
    - по адресам электронной почты указанных правообладателей, содержащимся в ЕГРН,
  - **в письменной форме** посредством почтового отправления с уведомлением о вручении, если правообладатели не зарегистрированы с использованием ЕСИА на едином портале или официальном сайте либо в ЕГРН отсутствуют сведения об адресе электронной почты для связи с правообладателем
    - по почтовому адресу правообладателя, сведения о котором содержатся в ЕГРН,
    - по адресу, присвоенному объекту недвижимости – в отсутствие сведений о почтовом адресе правообладателя.

(часть 5.1 статьи 34 Закона № 218-ФЗ)

## Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

- ОРП **обязан уведомить правообладателей** земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, расположенных полностью или частично в границах зоны, **о вводе данного ОКС в эксплуатацию в случае поступления** в ОРП от ОГВ, ОМСУ, организации, указанных в части 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, **заявления о ГКУ построенного или реконструированного ОКС, в связи с размещением которого была установлена или изменена зона** с особыми условиями использования территории, и прилагаемых к указанному заявлению документов в отношении соответствующего объекта недвижимости (в том числе разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) с учетом особенностей, предусмотренных частью 5.1 статьи 34.

(часть 5.2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ)

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 22. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются
  - **бессрочно**
  - **на определенный срок.**
  
- 17. В решении о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории указываются сведения о
  - прекращении существования данной зоны и
  - прекращении действия ограничений использования земельных участков, расположенных в границах данной зоны.

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 18. ОГВ, ОМСУ, принявшие решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории на основании заявления застройщика, **принимают решение о прекращении существования зоны или об отмене решения об изменении зоны** в срок **не позднее чем три месяца со дня истечения одного года со дня окончания срока действия разрешения на строительство ОКС,** в связи с размещением которого была установлена или изменена зона, если до истечения указанного срока
  - данный **объект не введен** в эксплуатацию или
  - **не внесены изменения в разрешение на строительство** в части продления срока действия такого разрешения.

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 22. Зона прекращает существование без принятия решения о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории:
  - по истечении срока, если зона установлена на определенный срок;
  - со дня прекращения существования объекта, в связи с размещением которого она установлена, если положением о зоне соответствующего вида предусмотрено прекращение существования такой зоны одновременно с прекращением существования объекта строительства.
  - в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если это защитная зона объекта культурного наследия, зона охраны объекта культурного наследия.

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 106 ЗК РФ

- 24. **Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона**, ограничения использования земельных участков в таких зонах **считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в ЕГРН.**
- **Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из ЕГРН, если иное не предусмотрено статьей 106 ЗК РФ, федеральным законом.**



## Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

- **Основания исключения из ЕГРН сведений о зоне с особыми условиями использования территории:**
  - поступление решения о прекращении существования зоны
  - истечение срока, на который установлена зона с особыми условиями использования территории,
  - прекращение существования объекта недвижимости, в связи с размещением которого установлена зона с особыми условиями использования территории, в случае, если в соответствии с положением о зоне с особыми условиями использования территории такая зона прекращает существование одновременно с прекращением существования указанного объекта,
  - исключение объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации  
(пункт 9 части 1 статьи 32, часть 18 статьи 34 Закона № 218-ФЗ)

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 107 ЗК РФ


- **1. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории на ЗУ, расположенных в границах такой зоны, не допускаются:**
  - **строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования ЗУ,** предусмотренных решением об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории,
  - **иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям,** если иное не предусмотрено пунктами 2 и 4 статьи 107 ЗК РФ.
  - реконструкция зданий, сооружений - только путем их приведения в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны.

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 107 ЗК РФ

- 2. **Со дня установления или изменения зоны** в отношении планируемых к строительству, реконструкции ОКС и **до дня ввода указанных объектов в эксплуатацию независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зоны** с особыми условиями использования территории, **допускается**, за исключением случая установления зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с пунктом 15 статьи 106 ЗК РФ:
  - 1) **использование земельных участков**, расположенных в границах данной зоны, **в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования** земельных участков для целей, **не связанных со строительством** или реконструкцией ОКС;


## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 107 ЗК РФ

- 2. ... **до дня ввода объектов в эксплуатацию ...**, **допускается**, за исключением случая установления зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с пунктом 15 статьи 106 ЗК РФ:
  - 2) **использование ЗУ**, расположенных в границах данной зоны, **для строительства**, реконструкции ОКС **на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления или изменения зоны** с особыми условиями использования территории, **или в случае начала строительства**, реконструкции до дня установления или изменения данной зоны, если для строительства, реконструкции указанного объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство;
  - 3) **использование зданий**, сооружений, расположенных в границах такой зоны, в соответствии с их видом разрешенного использования.



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 107 ЗК РФ

- 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости допускается только **с учетом ограничений прав на использование земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории.**



## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 107 ЗК РФ

- 4. В течение **трех лет** со дня установления такой зоны либо в течение **двух лет** со дня ввода в эксплуатацию построенного, реконструированного **ОКС**, в связи с размещением которого установлена или изменена такая зона, осуществляется:
  - *приведение в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны,*
    - *разрешенного использования (назначения) и (или) параметров зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до дня установления зоны,*
    - *разрешенного использования земельных участков,*
  - *или снос зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, размещение которых в зоне с особыми условиями использования территории не допускается.*

## Зоны с особыми условиями использования территорий статья 107 ЗК РФ

- 5. **Снос** объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах зон, **осуществляется** в случае, если
  - в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, **размещение объектов недвижимого имущества запрещается**, или
  - собственник объекта недвижимости в установленный соглашением или законом срок **не изменил его разрешенное использование (назначение)** на вид разрешенного использования, допустимый в соответствии с указанными ограничениями и градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории.

## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

- 8. **До 1 января 2022 г.** зоны с особыми условиями использования территорий **считаются установленными** при отсутствии сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны **установлены до 04.08.2018 одним из следующих способов:**
  - 1) **решением** исполнительного ОГВ или ОМСУ, принятым в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия этого решения;
  - 2) **согласованием** уполномоченным ОГВ границ зоны в соответствии с законодательством, действовавшим на день данного согласования, в случае, если порядок установления зоны был предусмотрен указанным законодательством;

## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

- 3) **нормативным правовым актом**, предусматривающим установление зон в границах, установленных указанным актом, **без принятия решения** ОГВ или ОМСУ об установлении таких зон **либо согласования** уполномоченным ОГВ границ зоны с особыми условиями использования территории;
- 4) **решением суда**.
- 9. В случаях, если это было предусмотрено законодательством, действовавшим на день установления зоны, указанной в части 8 статьи 26 Закона № 342-ФЗ, такая **зона считается установленной если**:
  - установлено или утверждено описание местоположения границ зоны в текстовой и (или) графической форме
  - или границы такой зоны обозначены на местности.

## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»


- 10. Зоны, которые **установлены до 04.08.2018 НПА или решениями об их установлении**, при соблюдении условий, указанных в частях 8 и 9 статьи 26 Закона № 342-ФЗ, **считаются установленными вне зависимости от соответствия решений** об их установлении требованиям, установленным в соответствии со ст. 106 ЗК РФ.
- Внесение изменений в указанные решения или принятие новых решений об установлении таких зон и (или) их границ в соответствии с требованиями ЗК РФ не требуется, за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 26 Закона № 342-ФЗ.

## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

- 12. **В случае отсутствия сведений о зонах в ЕГРН в Росреестр** (его тер.орган), документы, необходимые для внесения сведений о зоне в ЕГРН, *в целях обеспечения внесения данных сведений в ЕГРН в срок не позднее 1 января 2022 г. направляют:*
  - **правообладатель зданий, сооружений**, в связи с размещением которых до 04.08.2018 установлена зона, указанный в пункте 11 ст. 106 ЗК РФ;
  - **органы ГВ или МСУ**, принявшие до 04.08.2018 решение об установлении зоны, – при отсутствии такого правообладателя или в случае установления зоны по основаниям, не связанным с размещением ОКС, либо
  - **органы ГВ или МСУ**, уполномоченные на установление границ зоны, возникающей в силу федерального закона

## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»


- 14. Если зона, требование об установлении которой предусмотрено в соответствии с федеральным законом, не была установлена до 04.08.2018 либо не были установлены границы такой зоны, такая зона и ее границы **должны быть установлены в срок не позднее 1 января 2022 г.**, за исключением случая, предусмотренного частью 13 статьи 26 Закона № 342-ФЗ.
- 13. С 1 января 2020 г. определенные в соответствии с требованиями законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения
  - ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны прекращают существование,
  - а ограничения использования земельных участков в них не действуют.



## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

---


- 15. Зоны охраны объектов культурного наследия, в отношении которых до 04.08.2018 установлены защитные зоны объектов культурного наследия, должны быть установлены в срок **не позднее 1 января 2020 г.**
- 16. До утверждения Правительством РФ положения о зоне соответствующего вида в соответствии со ст. 106 ЗК РФ **решение об установлении такой зоны принимается** или **ее установление путем согласования** границ зоны осуществляется
  - в соответствии с требованиями ст. 106 ЗК РФ
  - в порядке, установленном Правительством РФ до 04.08.2018 для зоны соответствующего вида.



## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

---


- 17. В целях, предусмотренных частью 14 статьи 26 Закона № 342-ФЗ, **правообладатели зданий**, сооружений, которые введены в эксплуатацию до 04.08.2018 и в связи с размещением которых подлежит установлению зона, **до 1 января 2022 г. обязаны обратиться с заявлением об установлении зоны** в ОГВ или ОМСУ, уполномоченные на принятие решения об установлении зоны, с приложением документов, предусмотренных положением о зоне соответствующего вида.



## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

---

- 18. В случае, если *разрешение на строительство объекта капитального строительства выдано до 04.08.2018* или в соответствии с частью 52 настоящей статьи (до 04.08.2018 получено положительное заключение экспертизы) для строительства, реконструкции ОКС, в отношении которых подлежит установлению или изменению зона, **застройщики до 1 января 2022 г. обязаны обратиться с заявлением об установлении зоны** в ОГВ или ОМСУ, уполномоченные на принятие решения об установлении зоны, с приложением документов, предусмотренных положением о зоне соответствующего вида.




## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

---

- 33. В границах зон с особыми условиями использования территорий, *установленных до 04.08.2018*, в том числе в силу закона (за исключением зон с особыми условиями использования территорий, указанных в части 27 статьи 26 Закона № 342-ФЗ), независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах таких зон, *допускаются*:
  - 1) *использование земельных участков* в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования таких земельных участков *для целей, не связанных со строительством, с реконструкцией ОКС;*






## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

---


- 33. В границах зон с особыми условиями использования территорий, *установленных до 04.08.2018*, в том числе в силу закона (за исключением зон с особыми условиями использования территорий, указанных в части 27 статьи 26 Закона № 342-ФЗ), независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах таких зон, допускаются:
  - 2) *использование земельных участков для строительства, реконструкции ОКС на основании разрешений на строительство, выданных до 04.08.2018, или в случае начала строительства, реконструкции ОКС до 04.08.2018, если для строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства не требуется выдача разрешений на строительство;*



## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

---


- 33. В границах зон с особыми условиями использования территорий, *установленных до 04.08.2018*, в том числе в силу закона (за исключением зон с особыми условиями использования территорий, указанных в части 27 статьи 26 Закона № 342-ФЗ), независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах таких зон, допускаются:
  - 3) *использование зданий, сооружений, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до 04.08.2018 или которые построены, реконструированы в соответствии с пунктом 2 части 33 ст. 26 Закона № 342-ФЗ и в соответствии с их видом разрешенного использования (назначением).*



## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

---


- 34. **Изменение видов разрешенного использования** указанных в части 33 ст.26 Закона № 342-ФЗ земельных участков, иных объектов недвижимого имущества **допускается только с учетом ограничений** прав на использование земельных участков, установленных в границах зоны.
- 37. **Публичный доступ к сведениям о зоне** с особыми условиями использования территории и границах такой зоны **считается обеспеченным**, если на дату начала создания объекта недвижимого имущества на земельном участке, расположенном в границах зоны, **соблюдалось хотя бы одно из следующих условий**:
  - 1) сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории внесены в ЕГРН;



## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»


---

- 37. **Публичный доступ к сведениям о зоне считается обеспеченным, если, соблюдалось хотя бы одно из следующих условий**:
  - 2) в документах, выданных в отношении земельного участка при его ГКУ и (или) ГРП на него, отображены сведения о нахождении земельного участка полностью или частично в границах зоны;
  - 3) сведения о границах зоны указаны в градостроительном плане земельного участка;
  - 4) решение об установлении зоны и границ такой зоны опубликовано в порядке, установленном для опубликования указанных решений, и границы такой зоны обозначены на местности в соответствии с требованиями НПА РФ;




## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

- 37. **Публичный доступ к сведениям о зоне считается обеспеченным, если, соблюдалось хотя бы одно из следующих условий:**
  - 5) сведения о границах зоны отображены на карте град. зонирования в составе утвержденных ПЗЗ или в документации по планировке территории, и границы такой зоны обозначены на местности в соответствии с требованиями НПА РФ;
  - 6) правообладатель ЗУ, расположенного в границах зоны, был уведомлен об ограничениях использования ЗУ в границах такой зоны в порядке, установленном в соответствии с ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 04.08.2018);
  - 7) сведения о здании, сооружении, в связи с размещением которых установлена зона, включены в документы, указанные в пунктах 2 и 3 настоящей части.



## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»


- 52. Для получения разрешения на строительство такого ОКС **копия решения об установлении или изменении зоны не требуется в** случае, если **до 04.08.2018**
  - в ОГВ, ОМСУ или организации, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, *подано заявление о выдаче разрешения на строительство ОКС, в связи со строительством, реконструкцией которого в соответствии с законодательством РФ подлежит установлению или изменению зона,*
  - или *в отношении проектной документации получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации.*



## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

---

- 53. В случае, если подготовка проектной документации ОКС осуществлялась на основании *задания* застройщика или технического заказчика на проектирование, *выданного до установления Правительством РФ требований к составу и содержанию разделов проектной документации* в соответствии с частью 13 статьи 48 ГрК РФ (в ред. Закона № 342-ФЗ), *но не ранее чем 1 января 2016 г., внесение изменений в такую проектную документацию* в части ее приведения в соответствие с указанными требованиями, в том числе в целях экспертизы такой проектной документации, **не требуется.**



## Статья 26 Закона № 342-ФЗ «Переходные положения»

---

- 54. В случае, если **до 04.08.2018 поступило заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с приложением** предусмотренных пунктом 13 части 3 статьи 55 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до 04.08.2018) текстового и графического **описаний границ охранной зоны, перечня координат** характерных точек границ такой зоны,
  - описания и перечень координат характерных точек границ такой зоны являются обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию,
  - данное разрешение является решением об установлении охранной зоны построенного ОКС.

## Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

- 
- Если для ГКУ представлено заявление ОГВ, ОМСУ и разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное в том числе в период с **01.01.2018 по 01.08.2018**, ОРП **одновременно с кадастровым учетом** объекта недвижимого имущества **обеспечивает внесение сведений о зоне** с особыми условиями использования территории в ЕГРН в соответствии со ст. 34 Закона № 218-ФЗ, если в соответствии с Гр.К РФ указанное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию являлось решением об установлении зоны с особыми условиями использования территории и к нему приложены
    - технический план
    - описание местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории.

(часть 11 статьи 70)