

Эксперты филиала ППК «Роскадастр» по Москве ответили на вопросы об установлении охранных зон в ЕГРН

В московский Роскадастр продолжают поступать вопросы об особенностях установления зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ). В рубрике «Вопрос-ответ» эксперты филиала Компании рассказали о тонкостях ведения реестра границ Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Вопрос: Наша организация планирует строить линейный объект, который предусматривает наличие охранной зоны. Как нам внести сведения о ней в реестр границ ЕГРН?

Ответ: С учетом положений частей 11, 13 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае установления охранной зоны в связи с размещением планируемого к строительству объекта, подготовка документов в отношении такой зоны, содержащих сведения о ее границах (а именно: графического описания местоположения границ данной зоны, перечня координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН), может осуществляться в том числе застройщиком. Также застройщик может обратиться с заявлением об установлении или изменении ЗОУИТ с приложением указанных документов в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны.

Согласно абзацу второму пункта 4 Правил, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532, в случае установления или изменения ЗОУИТ в отношении планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства, для которого требуется выдача разрешения на строительство, орган государственной власти, орган местного самоуправления (Уполномоченные органы), принявшие решение об установлении или изменении такой зоны, в течение 5 рабочих дней со дня поступления в указанный орган разрешения на строительство указанного объекта капитального строительства направляют в орган регистрации прав документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении ЗОУИТ.

Учитывая изложенное, полагаем, что внесение в ЕГРН сведений о границах охранной зоны *возможно только в случае направления Уполномоченным органом решения об установлении такой зоны* при наличии у него таких полномочий, определенных положением о ЗОУИТ соответствующего вида, установленным в соответствии с пунктом 1 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вопрос: Вправе ли правообладатель линейного объекта связи обратиться за установлением охранной зоны?

Ответ: В силу требований статьи 105 Земельного кодекса к числу ЗОУИТ относятся охранные зоны линий и сооружений связи. При этом в настоящее время положение об охранных зонах линий и сооружений связи не утверждено.

До момента утверждения указанного положения статьей 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрены переходные нормы, в том числе применительно к порядку установления охранных зон линий и сооружений связи. Исходя из документа, до 1 января 2033 года ЗОУИТ считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены нормативным правовым актом, предусматривающим установление ЗОУИТ в границах, установленных указанным актом, без принятия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении таких зон либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ зоны с особыми условиями использования территории.

В указанном случае внесение сведений о границах указанных зон в ЕГРН обеспечивается правообладателями объектов, в отношении которых они установлены.

Учитывая изложенное, полагаем, что положения части 12 статьи 26 Закона № 342-ФЗ в части порядка внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН применительно к охранным зонам линий и сооружений связи до момента утверждения положения о соответствующей ЗОУИТ в соответствии с требованиями статьи 106 Земельного кодекса могут быть реализованы правообладателями указанных объектов.

Вопрос: В каком порядке сетевой организации согласовать охранную зону объекта электросетевого хозяйства?

Ответ: Порядок установления охранных зон определен Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий

использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (Порядок № 160).

Пунктом 6 Порядка № 160 предусмотрено требование о согласовании границ охранных зон с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим федеральный государственный энергетический надзор (Ростехнадзор).

Так, сетевая организация обращается в Ростехнадзор с заявлением о согласовании границ охранный зоны в отношении отдельных объектов электросетевого хозяйства и представленными в виде электронного документа и в бумажном виде сведениями о границах, которые должны содержать текстовое и графическое описания местоположения границ такой зоны, а также перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости. Решение о согласовании границ охранный зоны принимается ведомством в течение 15 рабочих дней со дня поступления указанных заявления и сведений.

После согласования данных границ Ростехнадзор направляет в течение 5 рабочих дней в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении о согласовании границ охранный зоны в отношении отдельных объектов электросетевого хозяйства, включая их наименование и содержание ограничений использования объектов недвижимости в их границах.

«Основное условие для эксплуатации объектов электросетевого хозяйства в границах охранных зон – соблюдение установленных ограничений и требований, направленных на обеспечение безопасности и надёжности работы электросетевого комплекса. В границах таких зон запрещено: устанавливать рекламные конструкции, антенны, мачты, которые могут создавать помехи для работы; проводить взрывные работы, использовать пиротехнику, а также осуществлять деятельность, способствующую загрязнению окружающей среды или повреждению оборудования», – отметила заместитель директора филиала ППК «Роскадастр» по Москве **Александра Смирнова**.

Вопрос: Вправе ли правопреемник юридического лица запрашивать сведения ЕГРН об имуществе правопреемника?

Ответ: В соответствии с положениями статей 57-59, 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право образованного юридического лица на имущество, переданное ему в результате реорганизации, возникает с момента

внесения в Единый государственный реестр юридических лиц соответствующей записи.

При реорганизации юридического лица прекращаются права у реорганизуемого юридического лица (правопредшественник) на соответствующие недвижимые вещи, перешедшие к образованному юридическому лицу, и государственная регистрация права собственности правопреемника на недвижимое имущество носит правоподтверждающий, а не правоустанавливающий характер.

Таким образом, полагаем, что правопреемнику юридического лица сведения ЕГРН ограниченного доступа *могут быть выданы* на основании пункта 1 части 13 статьи 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Напомним, узнать, находится ли земельный участок в границах охранных зон, можно, заказав выписку из ЕГРН или с помощью Публичной кадастровой карты на Единой цифровой платформе [«Национальная система пространственных данных»](#).

По любым вопросам, касающимся деятельности учреждения, можно обращаться по номеру Ведомственного центра телефонного обслуживания: **8-800-100-34-34** (звонок бесплатный).

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала ППК «Роскадастр» по Москве

+ 7 (495) 587-78-55 (вн.23-33)

press@77.kadastr.ru

kadastr.ru

Москва, шоссе Энтузиастов, д. 14