



DOI: 10.22363/2313-2337-2020-24-4-1063-1077

Научная статья

ЮРИДИЧЕСКАЯ СУДЬБА ОБЪЕКТОВ, РАЗМЕЩЕННЫХ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ С НАРУШЕНИЕМ УСТАНОВЛЕННЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ

М.С. Муравьева

Российский государственный университет правосудия,
г. Москва, Российская Федерация

Автор рассматривает проблему размещения зданий, сооружений и других объектов в зонах с особыми условиями использования территорий с нарушением установленных законом ограничений использования земельных участков. До августа 2018 года этот вопрос в законодательстве урегулирован не был, равно как и не был должным образом регламентирован правовой режим охранных зон и иных зон с особыми условиями использования территорий. При этом судебная практика по спорам о сносе указанных объектов не отличалась единообразием. В связи с принятием в августе 2018 года законодательных актов, затронувших и правовое регулирование самовольных построек, и регламентацию правового режима зон с особыми условиями использования территорий, в работе предприняты попытки анализа действующего законодательства, сложившихся позиций судов и осмысления причин, вызвавших принятие новых законодательных актов. Автор приходит к выводу, что в настоящее время юридическая судьба объектов, размещенных в зонах с особыми условиями использования территорий с нарушением установленных в отношении земельных участков ограничений, зависит от целого ряда обстоятельств, выявленных судебными органами при рассмотрении споров и получивших закрепление в нормах права. Методологическую базу исследования составляют общенаучные (в частности, логический) и специальные юридические (формально-юридический) методы научного познания. Логический метод (анализ, синтез, дедукция, индукция, аналогия и др.) позволил выявить различные правовые основания сноса объектов, построенных в зонах с особыми условиями использования территорий с нарушением установленных ограничений. С помощью формально-юридического метода, в частности, проанализирована практика применения судами норм гражданского законодательства о самовольных постройках применительно к размещению объектов в зонах с особыми условиями использования территорий.

Ключевые слова: ограничения, земельные участки, самовольные постройки, позиции судов, зоны, особые условия, территории, охранные зоны, негаторный иск, добросовестность, некапитальные строения, сооружения

Конфликт интересов. Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

© Муравьева М.С., 2020.



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

Дата поступления в редакцию: 15 августа 2020 г.

Дата принятия к печати: 15 октября 2020 г.

Для цитирования:

Муравьева М.С. Юридическая судьба объектов, размещенных в зонах с особыми условиями использования территорий с нарушением установленных ограничений // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Юридические науки. 2020. Т. 24. № 4. С. 1063–1077. DOI: 10.22363/2313-2337-2020-24-4-1063-1077.

DOI: 10.22363/2313-2337-2020-24-4-1063-1077

Research Article

THE LEGAL FATE OF THE OBJECTS PLACED IN AREAS WITH SPECIAL CONDITIONS FOR THE USE OF TERRITORIES IN VIOLATION OF ESTABLISHED RESTRICTIONS

Marina S. Muravyeva

Russian State University of Justice,
Moscow, Russian Federation

Abstract. The author considers the problem of placing buildings, structures and other objects in zones with special conditions for the use of territories in violation of the restrictions on the use of land plots established by law. Until August 2018, this issue was not regulated in the legislation, as well as the legal regime of protected zones and other zones with special conditions for the use of territories was not properly regulated. At the same time, the judicial practice on disputes over the demolition of these objects was not uniform. In connection with the adoption (in August 2018) of legislative acts affecting both the legal regulation of unauthorized buildings and regulation of the legal regime of zones with special conditions for the use of territories, the work makes attempts to analyze the current legislation, the main positions of the courts and understand the reasons that caused the adoption of new legislative acts. The author comes to the conclusion that at present the legal fate of objects located in zones with special conditions for the use of territories in violation of the restrictions established for land plots depends on a number of circumstances identified by the judicial authorities when considering disputes and having been enshrined in the norms of law. The methodological basis of the research is made up of general scientific (in particular, logical) and special legal (formal legal) methods of scientific knowledge. The logical method (analysis, synthesis, deduction, induction, analogy, etc.) made it possible to identify various legal grounds for the demolition of objects built in zones with special conditions for the use of territories in violation of the established restrictions. With the help of the formal legal method, the court practice of the applying the norms of civil legislation on unauthorized constructions in relation to the placement of objects in zones with special conditions for the use of territories was analyzed.

Key words: restrictions, land plots, unauthorized constructions, judicial positions, zones, special conditions, territories, protective zones, negative claim, good faith, non-capital buildings, constructions.

Conflicts of interest. The author declared no conflicts of interest.

Article received 15 August 2020

Article accepted 15 October 2020

For citation:

Muravyeva, M.S. (2020) The legal fate of the objects placed in areas with special conditions for the use of territories in violation of established restrictions. *RUDN Journal of Law*. 24 (4), 1063–1077. DOI: 10.22363/2313-2337-2020-24-4-1063-1077.

Введение

Вопрос о сносе либо сохранении объектов, размещенных в зонах с особыми условиями использования территорий (далее — ЗОУИТ) с нарушением установленных в таких зонах ограничений использования земельных участков, не является новым. Данная проблема отмечалась учеными в юридической литературе, в частности, при исследовании вопросов защиты прав собственников застроенных земельных участков, расположенных в охранных зонах линейных сооружений (Khaustov, 2016:43).

С принятием в августе 2018 года законодательных актов, изменивших как правовое регулирование самовольных построек, так и порядка установления ЗОУИТ, вопрос о юридической судьбе объектов, возведенных с нарушением установленных в таких зонах ограничений и запретов, заслуживает, по нашему мнению, детального рассмотрения. В рамках данного исследования необходимо дать общую характеристику ЗОУИТ и ограничений использования земельных участков в таких зонах, выявить особенности квалификации построенных в ЗОУИТ объектов как самовольных построек и последствия возведения таких построек, определить юридическую судьбу размещенных в ЗОУИТ объектов, не подпадающих под признаки самовольных построек.

Краткая характеристика ЗОУИТ

В настоящее время отсутствует легальное определение ЗОУИТ (Zolotova, 2020:10). По смыслу норм новой главы XIX Земельного кодекса Российской Федерации (далее — Земельный кодекс) ЗОУИТ — это определенная территория, в границах которой устанавливаются ограничения использования земельных участков или их частей, обусловленные рисками размещения определенных объектов или территорий либо необходимые для их защиты и сохранения (Vorontsova, Zaslavskaya, 2019:11).

Перечень видов зданий, сооружений, которые разрешено создавать в границах ЗОУИТ, параметры таких объектов, относятся к ограничениям использования земельных участков в ЗОУИТ, которые в силу пп. 1, 2 ст. 106 Земельного кодекса должны быть зафиксированы в положении о каждом виде ЗОУИТ, принимаемом Правительством Российской Федерации.

В действующих в настоящее время правилах установления ЗОУИТ (до принятия Правительством Российской Федерации соответствующих положе-

ний) также содержатся требования к допустимым для размещения в ЗОУИТ зданиям, сооружениям, иным объектам¹.

В силу п. 2 ст. 56 Земельного кодекса в результате установления ЗОУИТ и ограничений использования земельных участков в таких зонах возникает ограничение прав на землю. По мнению ученых, в этом и заключается основная суть режима таких зон (Galinovskaya, 2020:53; Anisimov, 2020).

Проблема квалификации размещенных в ЗОУИТ объектов как самовольных построек

Размещение на земельном участке постройки с нарушением имеющихся обременений земельного участка, ограничений прав на него признается частным случаем нарушения целевого назначения земельного участка. При этом строительство (возведение) здания, сооружения с нарушением целевого назначения земельного участка рассматривается в научной литературе в качестве публично-правового нарушения, влекущего признание постройки самовольной (Krasnova, Misnik, Vlasenko, 2019:142).

До принятия Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ² в судебной практике сложилось две основных позиции к применению п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — Гражданский кодекс)³, представляющих особый интерес в рамках настоящего исследования.

Согласно одной из позиций судов (Ershov, 2018:432–446; Ershov, 2017:5–15) объекты недвижимости, возведенные в пределах ЗОУИТ, установленных в связи с размещением опасных производственных объектов, должны быть снесены вне зависимости от того, знало ли лицо, построившее объект, об установленных ограничениях использования земельного участка и было ли получено таким лицом разрешение на строительство. Указанный подход основан на том, что целью правового регулирования в данном случае является обеспечение публичных интересов в создании и поддержании безопасных условий проживания населения, предотвращении риска и угрозы возникновения различных негативных последствий.

В Определении Верховного Суда Российской Федерации от 27.09.2016 по делу № 309-ЭС16-5381, А71-15106/2014 об устранении препятствий без-

¹ Так, например, установлен запрет на размещение в охранных зонах тепловых сетей спортивных и игровых площадок, неорганизованных рынков, остановочных пунктов общественного транспорта, стоянок всех видов машин и механизмов, гаражей, огородов и т.п.

² Федеральный закон от 03.08.2018 № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона “О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации” // СПС «КонсультантПлюс».

³ К самовольным постройкам относились в том числе здание, сооружение или другое строение, размещенные на земельном участке с нарушением вида разрешенного использования земельного участка. По общему правилу такая постройка подлежала сносу, кроме случаев признания на нее права собственности (пп. 1, 2 ст. 222 Гражданского кодекса РФ).

опасной эксплуатации магистральных газопроводов, в том числе в виде освобождения земельного участка, Судебная коллегия согласилась с позицией суда первой инстанции, который обязал ответчика снести дом как самовольную постройку, несмотря на то, что ответчику было неизвестно о нарушении им режима охраны ЗОУИТ.

Судебная коллегия подчеркнула, что установление режима использования земельных участков, на которых размещены опасные объекты, имеет своей целью не только охрану самих объектов при их эксплуатации, обслуживании и ремонте, но и сохранность жизни и здоровья населения, обеспечение его безопасности. То есть рассматриваемое правовое регулирование направлено на обеспечение баланса государственных, общественных и частных интересов в данной области общественных отношений⁴.

В Определении от 13.04.2018 № 308-ЭС17-23400 по делу № А32-41815/2016 Верховный Суд Российской Федерации подтвердил наличие оснований для удовлетворения негаторного иска ввиду строительства ответчиком спорных объектов с нарушением режима охранной зоны магистрального трубопровода, несмотря на выданное разрешение на строительство объекта на земельном участке.

При этом суд отметил, что на момент строительства объектов уже действовали нормативные акты, регламентирующие минимальные расстояния от подземных магистральных трубопроводов.

Согласно другой позиции судов решение о противоправности постройки суды могут принять только после исследования вопроса об информированности возводившего постройку лица о фактическом расположении зоны, а также действовавшего в момент возведения постройки законодательства⁵.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в Определении от 26.09.2017 № 9-КГ17-11, во-первых, отметила, что на момент строительства как газопровода, так и садового дома положения примененных судами законов не действовали.

Во-вторых, Судебная коллегия указала, что суд не высказался о том, могли ответчик в принципе соблюсти требования к минимальным расстояниям в отсутствие до 2010 года в местных органах власти сведений о фактическом расположении трубопровода.

В этой связи выводы судов о том, что садовый дом подлежит сносу как самовольная постройка, были признаны несостоятельными на основании статьи 4 (пункт 1) Гражданского кодекса⁶.

⁴ Аналогичный подход содержится в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016), Определении Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2019 № 310-ЭС19-137 по делу № А09-11603/2015.

⁵ Определение Верховного Суда РФ от 26.09.2017 № 9-КГ17-11 // СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Схожие выводы содержатся в Апелляционном определении Верховного суда Республики Татарстан от 10.07.2014 по делу № 33-9251/2014.

При принятии Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ за основу был принят второй из приведенных подходов.

В абзаце втором статьи 222 Гражданского кодекса (в редакции указанного закона) законодателем уточнено, что для квалификации здания, сооружения в качестве самовольной постройки значение имеет факт информированности возводившего постройку лица о правовом режиме земельного участка.

Полагаем, что при рассмотрении судами споров, связанных с признанием постройки самовольной, приведенная норма абзаца второго статьи 222 Гражданского кодекса будет применяться вне зависимости от того, действовала ли данная редакция Гражданского кодекса на момент возведения постройки.

В Определении Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2020 № 4-КГ20-15 указано, что ответчик не мог знать об ограничении прав на земельные участки во время строительства спорных строений, поскольку собственник трубопровода не обеспечил обозначения подземной трассы трубопровода как на картах землепользования, так и на местности.

При разрешении спора суды, установив факт отсутствия информации о ЗОУИТ в публичном доступе на момент возведения спорных строений, не приняли это во внимание.

Однако отсутствие данной информации являлось новым обстоятельством в силу действия новых законодательных норм. Ответчик, действуя добросовестно, имел полное право на пересмотр судебного решения о признании его спорных построек самовольными лишь по факту их нахождения в ЗОУИТ в связи с отсутствием информации о данных зонах в публичном доступе.

Суд не учитывал факт нахождения спорных жилого дома и хозяйственных построек ответчика в пределах ЗОУИТ при отсутствии в ЕГРН сведений о границах его минимальных расстояний и отсутствии положения о зоне с особыми условиями.

Согласно пояснительной записке к проекту федерального закона, нашедшего воплощение в Федеральном законе от 03.08.2018 № 339-ФЗ⁷, указанная новелла направлена на защиту добросовестных застройщиков (Tserkovnikov, 2017:27; Bevzenko, 2019). В отношении значительного числа ЗОУИТ не всегда ранее была обеспечена информированность застройщиков о наличии ЗОУИТ и их границах в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН), что позволяло говорить о добросовестности застройщиков (Petrishchev, Podmarkova, 2019:61; Bogdanov, 2020:55).

В рассматриваемом случае вина как необходимый элемент состава правонарушения, выражающегося в возведении постройки с нарушением установ-

⁷ Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (в части уточнения положений о самовольных постройках)» // СПС «КонсультантПлюс».

ленных требований, отсутствует, на что указывалось как в литературе (Khaustov, 2016:45), так и в судебных актах.

В Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 24.09.2019 № 38-КГ19-7 обращено внимание на то, что снос самовольной постройки является мерой ответственности и должен производиться с учетом вины застройщика. Довод о том, что снос в данном случае может производиться на основании общих положений статьи 304 Гражданского кодекса, признан необоснованным.

В указанном деле суд апелляционной инстанции установил отсутствие вины как ответчика, так и его правопродшественника в нарушении ЗОУИТ, вследствие чего основания для возложения на ответчика обязанности снести садовый дом, тем более за его счет, у суда отсутствовали.

В Определении Верховного Суда Российской Федерации от 16.06.2020 № 4-КГ19-77 Судебная коллегия отметила, что нижестоящим судом в процессе рассмотрения дела не были исследованы обстоятельства соблюдения обязанности установления границ ЗОУИТ и наличия ограничений в отношении земельного участка, а также выполнение обязанности эксплуатирующей организации газораспределительной сети по информированию заинтересованных лиц о месте расположения газопровода, как и вопрос о наличии вины ответчика и его правопродшественника в несоблюдении минимально допустимых расстояний до газопровода.

В соответствии с правилами новой главы XIX Земельного кодекса датой установления ЗОУИТ считается дата внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН.

До введения указанной нормы момент установления ЗОУИТ в отношении различных видов зон не отличался единообразием и не всегда обеспечивал информированность застройщиков о наличии ЗОУИТ (Ignat'eva, 2019:305). В то же время в научной литературе и судебной практике сформировалась позиция о том, что правовой режим земель охранных зон является обязательным, даже если сведения о них не включены в ЕГРН, но при этом сами охранные зоны установлены в соответствии с требованиями законодательства (Zolotova, 2015:45).

В частности, в отношении охранных зон тепловых сетей встречается подход судов, согласно которому зона считается установленной в силу факта создания самого объекта, даже если сведения о такой зоне и ее границах отсутствуют в ЕГРН⁸. Следует, однако, отметить, что, по мнению некоторых судов, охранные зоны тепловых сетей должны быть документально подтверждены⁹.

⁸ Определение Верховного Суда РФ от 06.10.2017 № 308-ЭС17-14491 по делу № А32-36556/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

⁹ См. Определение ВАС РФ от 07.07.2014 № ВАС-8401/14 по делу № А56-21851/2013, постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.03.2014 по делу № А56-21851/2013.

В связи с этим в отношении ЗОУИТ, установленных до 1 января 2022 года, в части 8 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ¹⁰ (далее — Закон № 342-ФЗ) было закреплено правило, согласно которому до 1 января 2025 года ЗОУИТ считаются установленными, даже если сведения о таких зонах отсутствуют в ЕГРН. При этом такие зоны должны быть установлены одним из способов, применяемых ранее в отношении различных ЗОУИТ (например, решение или согласование уполномоченного органа, решение суда, нормативный правовой акт).

Таким образом, вопрос о том, знал или мог ли знать собственник построенного объекта о действии ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка, сохранит свою актуальность, как минимум, до 1 января 2025 года. В литературе справедливо отмечается, что данный вопрос будет являться оценочным при рассмотрении споров в суде (Filatkina, 2019:100).

Из приведенных ранее судебных актов видно, что в случае отсутствия сведений о ЗОУИТ в ЕГРН суды при исследовании вопроса информированности застройщика обращают внимание на такие обстоятельства, как наличие информационных (опознавательных, предупредительных) знаков, наличие сведений об охранных зонах в органах местного самоуправления, наличие информации о ЗОУИТ в градостроительном плане земельного участка, на схеме территориального планирования муниципального образования, в общедоступных источниках.

Часть 37 ст. 26 Закона № 342-ФЗ предусматривает, при каких условиях, действующих на дату начала возведения объекта на земельном участке, расположенном в границах ЗОУИТ, публичный доступ к сведениям о ЗОУИТ и границах такой зоны считается в силу закона обеспеченным. Например, если сведения о границах ЗОУИТ содержатся в градостроительном плане земельного участка.

Представляется, что приведенная часть 37 ст. 26 Закона № 342-ФЗ может стать определенным ориентиром при оценке судами информированности застройщиков о наличии границ ЗОУИТ. В то же время при применении ст. 222 Гражданского кодекса судам, на наш взгляд, необходимо учитывать и то, что собственник построенного объекта мог получить информацию о наличии ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка из иных источников, не указанных в данной норме.

Интересно, что в одном из дел, дошедших до Верховного Суда Российской Федерации, суды отказали в сносе гипермаркета, построенного в ЗОУИТ с нарушением установленных ограничений, несмотря на информированность ответчика об ограничениях использования земельного участка, с указанием на недобросовестное поведение истца.

¹⁰ Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

В Определении Верховного Суда Российской Федерации от 05.03.2020 № 310-ЭС19-11707 по делу № А48-2996/2016 суд подчеркнул, что несоблюдение указанных в градостроительных регламентах и градостроительных планах в отношении земельных участков и объектов ограничений использования земельного участка, в том числе в границах ЗОУИТ (пункт 9 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ), дает основания считать постройку самовольной.

В случае, если строительство объекта заведомо осуществлено с нарушением установленных в ЗОУИТ ограничений использования земельного участка, суд не вправе, ссылаясь только на недобросовестное поведение истца, отказать в иске о запрете использовать такую постройку и об обязанности восстановить положение, обеспечивающее безопасную эксплуатацию электросетевого объекта.

Примечательно, что новая редакция статьи 222 Гражданского кодекса допускает не только снос самовольных построек, но и приведение их в соответствие с обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса), то есть в том числе в соответствии с новыми положениями о ЗОУИТ.

Юридическая судьба возведенных в ЗОУИТ объектов, не отвечающих признакам самовольных построек

Немаловажный вопрос, требующий, на наш взгляд, рассмотрения, — подлежит сносу или сохранению объект, возведенный в ЗОУИТ с нарушением легальных ограничений использования земельного участка, когда такой объект не подпадает под признаки самовольной постройки. Например, в тех случаях, когда собственник объекта не был и не мог быть информирован об ограничениях в отношении принадлежащего ему земельного участка, на котором возведен объект. Другим обстоятельством, исключающим снос постройки ЗОУИТ по статье 222 Гражданского кодекса, является то, что постройка в принципе не отвечает параметрам объекта недвижимости.

В силу части 27 статьи 26 Закона № 342-ФЗ в случае, если в иске о сносе (о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями) объектов капитального строительства суд отказал, но такие объекты были размещены в границах ЗОУИТ, которая установлена до 1 января 2022 года и сведения о границах которой внесены в ЕГРН, то такие объекты, тем не менее, должны быть снесены или приведены в соответствие с ограничениями использования земельных участков в границах ЗОУИТ. При этом размещение или использование (назначение) объектов не соответствует ограничениям использования земельных участков, установленным в новом положении о ЗОУИТ в целях охраны жизни граждан, обеспечения безопасности полетов воздушных судов или в целях обеспечения безопасной эксплуатации объектов, для охраны которых установлена указанная зона.

Снос или приведение в соответствие с установленными требованиями производятся на основании полученного уведомления, предусмотренного постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2019 № 588. Если собственники объектов не согласны со сносом или приведением объекта в соответствие с установленными требованиями, то такие действия могут быть осуществлены исключительно в судебном порядке и при условии предварительного возмещения собственникам объектов убытков (ч. 28 ст. 26 Закона № 342-ФЗ). Таким образом, юридическая судьба указанных объектов капитального строительства зависит от того, какие цели преследует установление тех или иных ограничений в ЗОУИТ (Stepanova, 2019:103). Отметим, что в указанной норме речь идет только об объектах капитального строительства, при этом условием сноса объектов является то, что их размещение противоречит требованиям нового положения о соответствующем виде ЗОУИТ, а не ранее действующим, на момент возведения постройки, правилам.

В части 27 статьи 26 Закона № 342-ФЗ затрагивается, по нашему мнению, основополагающий принцип баланса частных и публичных интересов. Категория «публичные интересы» и проблема поиска баланса частных и публичных интересов постоянно находятся в поле зрения ученых и правоприменителей (Petovar, 2011:8; Safin, Luneva, 2019).

А.Я. Рыженков указывает, что частный интерес в земельных отношениях заключается в стабильности прав на земельные участки, эффективной системе гарантий таких прав, в частности, при их принудительном прекращении, при этом к общественным интересам в земельном праве могут быть отнесены политические, экономические интересы, интересы безопасности и пр. (Ryzhenkov, 2017:142).

Исследуя частные и публичные интересы, А.А. Кондрашев, В.В. Терешкова поднимают важный вопрос о том, «всегда ли публичный интерес свойственен только большим социальным группам». По их мнению, публичный интерес являет собой общественный интерес, гармонизируемый государством в кооперации с гражданским обществом с помощью правовых средств с целью удовлетворения потребностей группового характера, имеющих существенное значение для развития общества. Субъектами, формулирующими публичный интерес, могут быть не только социальная общность (как крупная по численности группа), но и различные, даже незначительные по количественным характеристикам микросоциальные группы граждан, объединенные по различным признакам.

Частный интерес артикулируется в конкретно-исторических условиях либо отдельным гражданином, либо сравнительно небольшой группой граждан, и, как правило, направлен на защиту определенного блага или ценности. Причем получение этой ценности или блага индивидуализирует соответствующих субъектов, одновременно выступая своего рода маркером для противопоставления общественным или публичным интересам (Kondrashev, Tereshkova, 2018:53).

По смыслу части 27 статьи 26 Закона № 342-ФЗ, даже в случае правомерного размещения объектов в ЗОУИТ (размещения без вины застройщика) их снос или приведение в соответствие с установленными требованиями могут быть осуществлены, тем не менее, в публичных интересах. При этом гарантии защиты прав собственников таких объектов закреплены в части 28 статьи 26 Закона № 342-ФЗ (снос по решению суда, предварительное возмещение убытков).

Полагаем, что указанные гарантии не являются достаточными, не в полной мере соответствуют ст. 35, 55 Конституции Российской Федерации и «принципу пропорциональности», применяемому Европейским Судом по правам человека при решении вопроса о достижении баланса частных и публичных интересов, в том числе при вмешательстве в право собственности.

На наш взгляд, рассматриваемые нормы не позволяют говорить о сбалансированности интересов и подлежат дальнейшему совершенствованию. Достижению баланса интересов могло бы способствовать установление положения о том, что снос правомерно размещенных объектов в ЗОУИТ может производиться только в случае, если затраты на снос объекта не превышают затраты на переустройство объектов, в целях охраны которых установлена указанная зона.

Помимо объектов недвижимости с нарушением установленных ограничений использования земельных участков в ЗОУИТ могут размещаться некапитальные строения, сооружения¹¹. В этом случае надлежащим способом защиты собственников объектов, в связи с размещением которых установлены ЗОУИТ, является негаторный иск (статья 304 Гражданского кодекса)¹².

Анализ судебных актов по негаторным искам собственников объектов, в связи с размещением которых установлены ЗОУИТ, к собственникам размещенных в таких зонах некапитальных объектов, показывает, что суды удовлетворяют иски о сносе (демонтаже) объектов при доказанности нарушений установленных в ЗОУИТ ограничений или запретов, при этом информированность или вина ответчика, как правило, не имеют значения.

Так, Арбитражный суд Поволжского округа в постановлении от 29.01.2019 № Ф06-42058/2018 по делу № А72-19060/2017 отметил, что эксплуатация торговой площадки предполагает временное пребывание людей, поэтому нахождение данной площадки непосредственно в охранной зоне газопровода создает угрозу жизни и здоровью людей.

¹¹ Согласно п. 10.2 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ некапитальные строения, сооружения — строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

¹² Пункт 29 постановления 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» // СПС «КонсультантПлюс».

В решении Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-9936/2020 отмечено, что вина ТСЖ «Факел» в размещении детской площадки в охранной зоне тепловых сетей отсутствует, поскольку Товарищество собственников жилья не знало и не могло знать о нахождении под землей теплотрассы.

Однако, удовлетворяя искивые требования, в рассматриваемом случае суд исходит из необходимости обеспечения безопасности, охраны жизни и здоровья людей, гарантированных государством.

Заключение

Резюмируя вышеизложенное, можем констатировать актуальность выбранной темы исследования в социально-экономическом, правоприменительном и правотворческом аспектах. В настоящее время юридические последствия размещения объектов в ЗОУИТ с нарушением имеющихся ограничений, в отличие от ранее действующего законодательства, зависят от многих факторов, выработанных судебной практикой и имеющих оценочный характер: квалификация построенного объекта в качестве объекта недвижимости, осведомленность построившего объект лица о наличии ограничений использования земельного участка, границах ЗОУИТ, цели установления ЗОУИТ.

Решение рассматриваемой проблемы тесно связано с вопросом поиска баланса частных и публичных интересов. Учет вышеуказанных обстоятельств необходим, по нашему мнению, для обеспечения сбалансированности частных интересов (интересов собственников объектов, возведенных в ЗОУИТ, в защите права собственности), и публичных интересов (интересов государства, общества в сохранении жизни, здоровья граждан, обеспечении безопасной эксплуатации объектов, в связи с размещением которых установлены зоны).

Библиографический список / References

- Anisimov, A.P. (ed.) (2020) *Aktual'nye problemy teorii zemel'nogo prava Rossii: monografiya [Actual problems of the theory of land law in Russia: monograph]*. Abanina E.N., Aver'yanova N.N., Anisimov A.P. et. al. Moscow, Yustitsinform Publ. (in Russian).
Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е.Н. Абанина, Н.Н. Аверьянова, А.П. Анисимов и др.; под общ. ред. А.П. Анисимова. М.: Юстицинформ, 2020. 800 с.
- Bevzenko, R.S. (2019) Kommentarii k st. 8.1 Grazhdanskogo kodeksa RF [Commentaries on Article 8.1 of the Civil Code of the Russian Federation]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiiskoi Federatsii*. (11), 127–169. (in Russian).
Бевзенко Р.С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 11. С. 127–169.
- Bevzenko, R.S. (2019) Kommentarii k st. 8.1 Grazhdanskogo kodeksa RF [Commentaries on Article 8.1 of the Civil Code of the Russian Federation]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiiskoi Federatsii*. (12), 68–115. (in Russian).
Бевзенко Р.С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 12. С. 68–115.

- Bogdanov, E.V. (2020) Pravovoe regulirovanie vznikoveniya prava sobstvennosti na novuyu veshch [Legal Regulation the Emergence of Ownership of a New Thing]. *Sovremennoe pravo*. (3), 53–57. (in Russian).
Богданов Е.В. Правовое регулирование возникновения права собственности на новую вещь // Современное право. 2020. № 3. С. 53–57.
- Ershov, V.V. (2018) *Pravovoe i individual'noe regulirovanie obshchestvennykh otноshenii: Monografiya [Legal and individual regulation of public relations Legal and individual regulation of public relations: Monograph]*. Moscow, RGUP Publ. (in Russian).
Ершов В.В. Правовое и индивидуальное регулирование общественных отношений: Монография. М.: РГУП, 2018. 625 с.
- Ershov, V.V. (2017) Priroda “pozitsii sudov”: teoreticheskie i prakticheskie problemy [The nature of the “positions of the courts”: theoretical and practical problems]. *Rossiiskoe pravosudie*. (12), 5–15. (in Russian).
Ершов В.В. Природа «позиций судов»: теоретические и практические проблемы // Российское правосудие. 2017. № 12. С. 5–15.
- Filatkina, Yu.E. (2019) Upravlenie yuridicheskimi riskami, svyazannymi s ogranicheniem ispol'zovaniya i khozyaistvennogo oborota zemel'nykh uchastkov [Management of legal risks associated with the limitation of the use and economic turnover of land plots]. *Journal Property Relations in the Russian Federation*. (3), 96–101. (in Russian).
Филаткина Ю.Е. Управление юридическими рисками, связанными с ограничением использования и хозяйственного оборота земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 3. С. 96–101.
- Galinovskaya, E.A. (ed.) (2020) *Zony s osobymi usloviyami ispol'zovaniya territorii (problemy ustanovleniya i soblyudeniya pravovogo rezhima): nauchno-prakticheskoe posobie [Zones with special conditions for the use of territories (problems of establishing and observing the legal regime): a scientific and practical guide]*. Galinovskaya E.A., Boltanova E.S., Volkov G.A. et al. Moscow, INFRA-M Publ. (in Russian).
Зоны с особыми условиями использования территорий (проблемы установления и соблюдения правового режима): научно-практическое пособие / Е.А. Галиновская, Е.С. Болтанова, Г.А. Волков и др.; отв. ред. Е.А. Галиновская. М.: ИЗиСП при Правительстве Российской Федерации: ИНФРА-М, 2020. 304 с.
- Ignat'eva, I.A. (2019) *Ispol'zovanie zemel' i zemel'nykh uchastkov s ob"ektami elektroenergetiki: pravo i praktika: uchebnoe posobie [The use of land and land plots with electric power facilities: law and practice: a tutorial]*. Moscow, Prospekt Publ. (in Russian).
Игнатьева И.А. Использование земель и земельных участков с объектами электроэнергетики: право и практика: учебное пособие. М.: Проспект, 2019. 368 с.
- Khaustov, D.V. (2016) Actual legal problems of guarantees of the property owners right in protected areas of linear engineering facilities. *Neft', gaz i pravo*. 5 (131), 43–48. (in Russian).
Хаустов Д.В. Актуальные правовые проблемы гарантий прав собственников застроенных земельных участков, расположенных в охранных зонах линейных инженерных сооружений // Нефть, газ и право. 2016. № 5 (131). С. 43–48.
- Kondrashev, A.A., Tereshkova, V.V. (2018) Balance private and public interests in the light of international standards and the Russian constitutional law. *Gosudarstvo i pravo*. (9), 52–63. DOI: 10.31857/S013207690001513-6. (in Russian).
Кондрашев А.А., Терешкова В.В. Баланс частных и публичных интересов в контексте международных стандартов и конституционного законодательства Российской Федерации // Государство и право. 2018. № 9. С. 52–63. DOI: 10.31857/S013207690001513-6.

- Krasnova, I.O., Misnik, G.A., Vlasenko, V.N. (ed.) (2019) *Praktika razresheniya zemel'nykh sporov: Nauchno-prakticheskoe posobie [Land Dispute Resolution Practice: A Scientific and Practical Guide]*. Moscow, RGUP Publ. (in Russian).
Практика разрешения земельных споров: Научно-практическое пособие / Под ред. И.О. Красновой, Г.А. Мисник, В.Н. Власенко. М.: РГУП, 2019. 172 с.
- Petovar, K. (2011) The right of servitude between public interest and undisturbed use of private property. *Spatium International Review*. (26), 8–13.
- Petrishchev, V.S., Podmarkova, A.S. (2019) Ocherednaya reforma norm o samovol'nom stroitel'stve: otsenka novell [Another reform of the rules on unauthorized construction: assessment of novels]. *Zakon*. (2), 56–69. (in Russian).
Петрищев В.С., Подмаркова А.С. Очередная реформа норм о самовольном строительстве: оценка новелл // Закон. 2019. № 2. С. 56–69.
- Ryzhenkov, A.Ya. (2017) *Printsipy zemel'nogo prava: monografiya [Principles of land law: monograph]*. Moscow, Yurlitinform Publ. (in Russian).
Рыженков А.Я. Принципы земельного права: монография. М.: Юрлитинформ, 2017. 216 с.
- Safin, Z.F., Luneva, E.V. (ed) (2019) Aktual'nye problemy okhrany prava sobstvennosti na prirodnye resursy i ob"ekty: mezhdistsiplinarnyi podkhod [Actual problems of protection of property rights to natural resources and objects: an interdisciplinary approach]. *A collection of articles by the participants of the International Scientific and Practical Conference dedicated to the memory of Corresponding Member of the Academy of Sciences of the Republic of Tatarstan, Doctor of Law, Professor, Honored Lawyer of the Republic of Tatarstan A.A. Ryabova (Kazan, October 26–27, 2018)*. Moscow, Statut Publ. (in Russian).
Актуальные проблемы охраны права собственности на природные ресурсы и объекты: междисциплинарный подход: Сборник статей участников Международной научно-практической конференции, посвященной памяти члена-корреспондента Академии наук Республики Татарстан, доктора юридических наук, профессора, заслуженного юриста Республики Татарстан А.А. Рябова (Казань, 26–27 октября 2018 г.) / С.А. Боголюбов, М.М. Бринчук, К.Б. Валиуллина и др.; под ред. З.Ф. Сафина, Е.В. Луневой. М.: Статут, 2019. 302 с.
- Stepanova, L.I. (2019) Novoe v regulirovanii statusa zon s osobymi usloviyami ispol'zovaniya territorii [New in the regulation of the status of zones with special conditions of use of territories]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii*. (4), 97–110. (in Russian).
Степанова Л.И. Новое в регулировании статуса зон с особыми условиями использования территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 4. С. 97–110.
- Tserkovnikov, M.A. (2017) O dobrosovestnosti v institutakh veshchnogo prava [On good faith in institutes of property law]. *Civil Law Review*. 17 (2), 24–30. DOI: 10.24031/1992-2043-2017-17-2-24-30. (in Russian).
Церковников М.А. О добросовестности в институтах вещного права // Вестник гражданского права. 2017. Том 17. № 2. С. 24–30. DOI: 10.24031/1992-2043-2017-17-2-24-30.
- Vorontsova, A.A., Zaslavskaya, N.M. (2019) The legal regime of use-restricted zones. *Environmental Law*. (2), 8–12. (in Russian).
Воронцова А.А., Заславская Н.М. Правовой режим зон с особыми условиями использования территорий // Экологическое право. 2019. № 2. С. 8–12.
- Zolotova, O.A. (2015) Pravovoe regulirovanie rezhima zemel' okhrannykh zon: osnovnye voprosy sudebnoi praktiki [Legal regulation of land protection zones: the main issues of judicial practice]. *Sudya*. (9), 41–45. (in Russian).

Золотова О.А. Правовое регулирование режима земель охранных зон: основные вопросы судебной практики // Судья. 2015. № 9. С. 41–45.

Zolotova, O.A. (2020) On the Concept and Types of Use-Restricted Zones. *Environmental Law*. (3), 9–13. DOI: 10.18572/1812-3775-2020-3-9-13. (in Russian).

Золотова О.А. К вопросу о понятии и видах зон с особыми условиями использования территорий // Экологическое право. 2020. № 3. С. 9–13. DOI: 10.18572/1812-3775-2020-3-9-13.

Об авторе:

Муравьева Марина Сергеевна — аспирант, кафедры земельного и экологического права, Российский государственный университет правосудия; 117418, Российская Федерация, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69 А

ORCID ID: 0000-0001-7639-485X

e-mail: marina.muraviyeva@gmail.com

About the author:

Marina S. Muravyeva — postgraduate student, the Land and environmental law sub-faculty, the Russian State University of Justice; 69 A Novocheremushkinskaya str., Moscow, 117418, Russian Federation

ORCID ID: 0000-0001-7639-485X

e-mail: marina.muraviyeva@gmail.com