

**УСТАНОВЛЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ВОДООХРАННЫХ ЗОНАХ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ****Е.П. Даниленко, А.В. Ефремова***Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Россия*

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, к зонам с особыми условиями использования территорий в числе прочих отнесены водоохранные зоны. Водоохранные зоны устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, основные требования к ним установлены Водным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 10.01.2009 N 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов». Так, статьёй 65 Водного Кодекса РФ определено, что водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности. Основной целью установления водоохранных зон является предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. Кроме того, на территориях прибрежных защитных полос, установленных в границах водоохранных зон, вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. При этом Водным Кодексом РФ установлены размеры водоохранных зон, ширина которых составляет от пятидесяти до двухсот метров для рек различной протяженности.

Водным Кодексом РФ на земли, расположенные в границах водоохранных зон установлены определённые запреты и ограничения хозяйственной деятельности, включая распашку земель и выпас сельскохозяйственных животных, однако допускается строительство и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод.

В соответствии с Правилами установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 г. № 17, установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов должно осуществляться уполномоченным органом государственной власти с составлением описания границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водного объекта, определения координат и опорных точек границ, отображения границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов на картографических материалах. Фактически водоохранные зоны (также как и другие зоны с особыми условиями использования территорий) только отображаются, но не устанавливаются на карте градостроительного зонирования, что исключает соответствующие ограничения для правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях иных категорий земель.

Непосредственно на местности установление границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов должно производиться в том числе посредством размещения специальных информационных знаков на всем протяжении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов в характерных точках рельефа, а также в местах пересечения водных объектов дорогами, в зонах отдыха и других местах массового пребывания граждан. Основной целью установления границ водоохранных зон на местности является информирование граждан и юридиче-

ских лиц, являющихся землепользователями земельных участков, полностью либо частично расположенных в границах водоохранных зон, о специальном режиме осуществления хозяйственной деятельности на земельных участках и о дополнительных ограничениях хозяйственной и иной деятельности в границах прибрежных защитных полос, во избежание загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира в границах водоохранных зон.

Практика показывает, что установление границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов на равнинной местности, не имеющей достаточно характерных точек, не производится, а требования к частоте установления информационных знаков законодательно не установлены, в связи с чем собственники земельных участков, землевладельцы и землепользователи зачастую не осведомлены о том, что их земельные участки расположены в границах водоохранных зон, соответственно и не предполагают об ограничениях и запретах на определённые виды деятельности на таких земельных участках. Использование органами местного самоуправления достоверной и актуальной информации о водоохранных зонах сегодня крайне затруднено, однако при принятии градостроительных решений необходимость их учета очевидна. Неточная информация о водоохранных зонах или ее отсутствие может привести к непоправимым градостроительным ошибкам, что повлечёт последствия вплоть до создания угрозы жизни и здоровью населения, проживающего на соответствующих территориях.

Федеральным законом РФ от 21.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) и Положением об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости, утвержденным постановлением Правительства РФ от 18.08.2008 г. № 618, установлена обязанность органа государственной власти или органа местного самоуправления в срок не более чем десять рабочих дней со дня вступления в силу правового акта, которым устанавливается или изменяется водоохранная зона, либо отменяется установление зоны, представить в орган кадастрового учета документ, содержащий сведения о такой зоне в объёме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости. Состав сведений кадастра о зонах с особыми условиями использования территорий, в том числе водоохранным зонам, определен статьей 10 Закона о кадастре. К указанным сведениям, в том числе относятся описание местоположения границ зон, наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении или изменении зон, реквизиты указанных решений и источники официального опубликования этих решений. В качестве основания для внесения в кадастр сведений о зоне (решения об установлении зоны) может выступать непосредственно нормативный правовой акт, предусматривающий общие правила установления зон определенного вида, и документы, описывающие местоположение границы соответствующей зоны.

Также Законом о кадастре предписано органам государственной власти и органам местного самоуправления, к компетенции которых отнесены вопросы в сфере установления или изменения зон с особыми условиями использования территорий, до 01 января 2010 года предоставить сведения об уже существующих, но не учтенных в кадастре зон, установленных до дня вступления в силу Закона о кадастре.

На территории Белгородской области в государственный кадастр недвижимости органами государственной власти и местного самоуправления такие сведения до настоящего времени не представлены. По мнению Департамента недвижимости Министерства экономического развития РФ, изложенном в письме от 17.12.2009 г. № 22066-ИМ/Д23, сведения о зонах могут быть внесены в государственный кадастр недвижимо-

сти любыми заинтересованными лицами (в том числе правообладателями объектов, в связи с обеспечением условий эксплуатации которых устанавливаются соответствующие зоны). Однако граждане – правообладатели земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон, также не являются лицами, заинтересованными во внесении в кадастр сведений о водоохранных зонах. Основной причиной, по нашему мнению, являются финансовые затраты и трудоёмкость землеустроительных работ по формированию водоохранных зон. Так, по состоянию на 01.08.2013 г. в государственном кадастре недвижимости Белгородского кадастрового округа учтена лишь одна водоохранная зона, установленная Решением исполнительного комитета Белгородского областного совета народных депутатов № 267 от 30.08.1991 г. «О создании сети особо охраняемых природных территорий области». Зона внесена в кадастр 20.06.2012 г. по обращению Управления Лесами Белгородской области, ей присвоен учётный номер 31.03.2.7. В соответствии с представленными в орган кадастрового учёта документами, вид водоохранной зоны указан как «Границы особо охраняемой природной территории регионального значения водоохранной зоны реки Осколец в с. Кандаурово в границах Осколецкой территориальной администрации муниципального образования Губкинский городской округ Белгородской области». Сформированная органами власти зона фактически является частью водоохранной зоны реки Осколец, простирающейся, в соответствии с Водным Кодексом РФ, от истока до устья р. Осколец. Согласно кадастровой карте, в границах сформированной зоны частично расположен земельный участок с кадастровым номером 31:03:....:77 (см. рис.). При этом в кадастре отсутствуют сведения об ограничениях использования объектов недвижимости, расположенных в границах зоны.

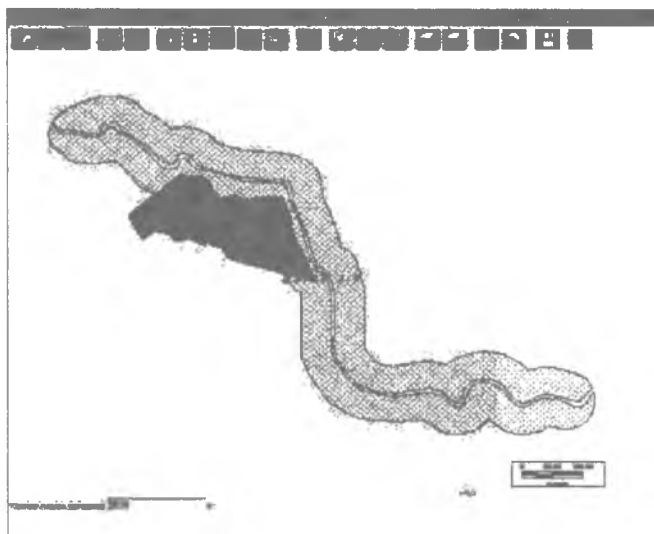


Рис. Водоохранная зона на р. Осколец

Таким образом, отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о водоохранных зонах Белгородской области свидетельствует о том, что на земельные участки, фактически расположенные в водоохранных зонах рек и водохранилищ, в нарушение водного законодательства могут не быть наложены ограничения в использовании. Отсутствие ограничений в использовании земельных участков, приводит к бесконтрольному использованию земельных участков, что может привести к крайне негативным экологическим последствиям.

Выходом из создавшейся ситуации нам видится принятие нормативных актов, юридически накладывающих на такие земельные участки ограничения и обременения.

Механизм наложения ограничений должен включать в себя помимо принятия соответствующего акта органа государственной власти (местного самоуправления) процедуру формирования границ водоохранной зоны, учёта её в государственном кадастре недвижимости и государственную регистрацию ограничений прав на земельные участки.

Основываясь на действующих нормативных правовых актах, можно предложить два варианта решения проблемы:

1. Ограничения в использовании земельных участков в водоохранной зоне автоматически будет считаться установленным после учёта водоохранной зоны в государственном кадастре недвижимости, с последующей передачей сведений о земельных участках, попавших в зону действия водоохранной зоны в органы местного самоуправления и органы по регистрации прав. При этом сведения об ограничениях (обременениях) земельного участка должны быть указаны в разделе В.3 кадастрового паспорта и в разделе КВ.3 кадастровой выписки о земельном участке. При выдаче кадастровых выписок правообладателям земельных участков сведения о включении определенного земельного участка в границы водоохранной зоны могут быть указаны в строке 16 раздела В.1 кадастрового паспорта либо в строке 16 раздела КВ.1 кадастровой выписки в виде индивидуального обозначения (вида, типа, номера, индекса и тому подобного) такой зоны. Если в границы водоохранной зоны располагается только часть земельного участка, в кадастровый паспорт или кадастровую выписку может быть внесена соответствующая информация. Если такая часть земельного участка не сформирована и государственный кадастровый учет её не осуществлен, в строке 16 дополнительно должно быть указано, что в кадастре отсутствуют сведения о части земельного участка, входящей в водоохранную зону. Также при наличии соответствующей технической возможности границы зоны могут отображаться в разделе В.2 кадастрового паспорта или кадастровой выписки.

2. После формирования и утверждения границ водоохранной зоны соответствующий орган государственной власти предоставляет в орган по государственной регистрации прав нормативно-правовой акт с приложением перечня земельных участков, на которые накладываются ограничения в использовании. Регистрирующий орган вносит соответствующие сведения в государственный реестр прав на недвижимое имущество и уведомляет правообладателей земельных участков о наложенных ограничениях.

В обоих вариантах необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса РФ, ограничения прав на землю подлежат государственной регистрации, и в соответствии с ч. 3 ст. 15 Закона о кадастре, сведения об ограничении (обременении) вещного права на соответствующий объект недвижимости, включаются в кадастр после осуществления государственной регистрации соответствующего ограничения (обременения). Таким образом, внесение сведений в кадастр недвижимости о том, что в отношении земельного участка, который полностью либо частично входит в границы соответствующей водоохранной зоны, установлено ограничение (обременение) права в связи с установлением зоны, возможно только после государственной регистрации такого ограничения (обременения) права.

## Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
2. Водный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.
3. Градостроительный кодекс РФ. Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.
4. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

5. Письмо Министерства экономического развития РФ 17.12.2009 г. № 22066-ИМ/Д23 «О внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о зонах с особыми условиями использования территорий».

6. Трубкин, Н. В. Правовая природа зон с особыми условиями использования территорий в разрезе подготовки правил землепользования и застройки. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.terplanproekt.ru/Verhnee\\_menyu/NASH\\_VZGLYAD/Gradostroitelnoe\\_zonirovanie](http://www.terplanproekt.ru/Verhnee_menyu/NASH_VZGLYAD/Gradostroitelnoe_zonirovanie)

7. Дударев, А. В. О вопросе формирования и учета зон с особыми условиями использования территории и их влиянии на развитие территории. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.itpgrad.ru/node/86>

УДК 528.952:004.93

## **НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ОРТОГОНАЛЬНЫХ ЦИФРОВЫХ МОДЕЛЕЙ РЕЛЬЕФА В ГЕКСАГОНАЛЬНЫЕ**

**Ю.М. Дмитрук, В.Р. Черлинка**

*Национальный университет им. Ю. Федьковича, г. Черновцы, Украина*

**Введение.** Современные ГИС-технологии тесно связаны с моделированием, прогнозированием развития различных ситуаций, их анализом и предотвращением рисков. В качестве основы для действий такого рода широкое применение нашли цифровые модели рельефа (ЦМР). Вопрос их точности, детальности и репрезентативности актуален и важен в силу разнообразия направлений практического применения, в частности прогнозирования эрозионных явлений, наводнений, управления земельными ресурсами, анализа и расчета экологических показателей, различных видов мониторинга и т.п.

Выбор для таких целей класса моделей является сверхважным и актуальным. Наиболее распространенные на сегодня типы моделей рельефа – растровые (GRID) и TIN [1] широко используются в науках о Земле. Однако качество полученных на их основании данных, в частности о перемещении потоков вещества и энергии, значительно колеблется в зависимости от типа модели [2]. Поскольку пространственная и временная динамика процессов связана с количеством, силой и насыщенностью водных потоков, корректность физической модели рельефа для расчета их распространения очень существенна. Методология построения растровых ЦМР постоянно улучшается, а поэтому возможности их практического применения, в частности в гидрологических приложениях растут [3].

Наиболее распространенные ортогональные ЦМР при гидрологических расчетах используют алгоритм D-8 различных модификаций [4]. Однако существуют модели такого типа другой размерности [5], в частности модель на основе множества регулярно расположенных ячеек в форме гексагонов, которая имеет ряд безусловных преимуществ перед ортогональной. Так, отсутствует неясность относительно определения дистанций, поскольку центры всех шести соседних ячеек находятся на одинаковых расстояниях от центра супергексагона, что позволяет минимизировать погрешности и точнее описывать вероятности перераспределения потоков воды [6].

Разработке этого вопроса посвящено сравнительно небольшое количество работ [7], где показано, что при меньшем количестве возможных направлений векторов перераспределения влаги (6), получается более корректный результат, чем при аналогичном D-8.

Учитывая этот факт, использование ЦМР на основе множества регулярно расположенных ячеек в форме гексагонов имеет большой теоретический и практический интерес, а методы их получения нуждаются в детальном изучении и апробации.