



Success On Legal Grounds

Автор:

Фирсова М.В.
Руководитель
юридического
департамента
Tensor Consulting Group



Московская область обладает достаточно разветвленной сетью водоемов как естественного, так и искусственного происхождения. На сегодняшний день большая часть побережья застроена коттеджными поселками. И строительство не останавливается в силу их привлекательности для проживания и прибыльности самого строительства. Доказательство тому – цены. В последнее время стоимость квадратного метра недвижимости в поселке у воды соперничала с недвижимостью на Рублевке!

Остается только один вопрос – правомерности самой застройки у воды. После истории с «Водником» проблема становится актуальной как никогда.

Разнообразие в подходах к этому вопросу порождает само законодательство. Одни из законодательных норм дают «зеленый свет» на строительство коттеджей, другие устанавливают запрет. Базовыми в этом вопросе считаются следующие документы: ФЗ № 7-ФЗ от 10.01.02 «Об охране окружающей природной среды»; ФЗ № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; Водный кодекс РФ, СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и водопроводов питьевого водоснабжения»; СП 2.1.4.1075-01 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения города Москвы».

Федеральным законодательством определены несколько видов подразделения земельных участков прилегающих к водному объекту: водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы и зоны санитарной охраны водных объектов используемых для целей водоснабжения. Из представленного перечня только в одном случае, в зонах санитарной охраны (ЗСО), жилищное строительство может быть прямо запрещено.

Согласно подпункту 2.3 СанПиН 2.1.4.1110-02 граница первого пояса ЗСО должна быть не менее 100 м от водозабора.

Назначение второго пояса ЗСО – защита питьевого водохранилища от микробного и химического загрязнения, которое может произойти через поверхностный сток. Пояс устанавливается для берегов водоемов, непосредственно связанных с питьевым (в первую очередь, для берегов впадающих в него рек), а также для участков ближайшего (первого) к питьевому водохранилищу склона, обращенного в его сторону. При этом минимальное расстояние границы второго пояса определяется в 250 метров от водозабора, когда речь идет о водотоке, а в некоторых случаях указывается и расстояние в 5 километров (при нахождении водозабора на водоемах). В последнем случае от уреза воды при нормальном подпорном уровне должно быть отсчитано 500-1000 метров.

Например, согласно п. 3.2.1. Санитарных правил СП 2.1.4.1075-01 на территории второго пояса не допускается размещение объектов, обуславливающих опасность химического и микробного загрязнения почвы, грунтовых вод и воды источника водоснабжения, а именно:

- дачных, садово-огородных участков и участков под индивидуальное строительство на расстоянии менее 150 м от уреза воды и при крутизне

Опубликовано:

Журнал "Москва и Регионы"
Май 2010 г.

склона прилегающих территорий более 3 градусов.

Так же в пределах второй зоны ЗСО, как указано в п.п. 3.2.5 Санитарных правил СП 2.1.4.1075-01, «вновь строящиеся отдельно стоящие дома усадебного типа, коттеджи, индивидуальные жилые дома должны оборудоваться установками локальной очистки сточных вод». Отсюда можно сделать вывод, что при соблюдении указанных условий жилищное строительство в границах второй ЗСО не запрещено.

Наряду с этим многие девелоперские компании считают, что достаточно расположить дом в 150 м от уреза воды, и вроде бы все нормативы соблюдены. Но если вчитываться в п.3.2.1 Санитарных правил, то при буквальном толковании речь идет о земельном участке и его расположении. То есть не сам дом должен быть расположен в 150 м от уреза воды, а земельный участок в целом.

Но поскольку однозначного ответа нет, то рекомендация здесь может быть одно – обратиться за разъяснением в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека. Положение утверждено Постановлением Правительства РФ от 30.06.2004 г. № 322. Согласно п. 5.1. служба осуществляет надзор и контроль за исполнением обязательных требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей и в области потребительского рынка. Согласно п. 6.2. служба дает юридическим и физическим лицам разъяснения по вопросам, отнесенным к компетенции Службы.

Самым показательным и существенным в решении водных коллизий сегодня может быть судебная практика. Она уже сформировалась. И здесь примечательно то, что в большинстве случаев ключевым моментом в рассмотрении споров является применение положений статьи 27 Земельного кодекса РФ, и признание спорного земельного участка ограниченным в обороте. При этом применению этой нормы сопутствуют положения, применяемые к другим земельным спорам. Например, требования к определению местоположения и границ земельного участка.

Классическим примером может служить Постановление ФАС МО от 17 февраля 2009 г. № КГ-А40/302-09 (Дело № А41-7300/08).

Согласно заключению Территориального отдела Управления Роспотребнадзора по Московской области в Можайском, Наро-фоминском и Рузском районах Московской области от 25.12.2007 г. № 1244, полученным заявителем по запросу Комитета по управлению имуществом Можайского района Московской области, земельный участок в Можайском районе, в деревне Старое Село попадает во второй пояс зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (СП 2.1.4.1075-01 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы»).

С учетом этого заключения Администрация района Московской области 15.01.2008 г. сообщила Главе Крестьянского (фермерского) хозяйства о том, что переоформить право пожизненного наследуемого владения земельным участком площадью 51328 кв. м возможно только на право аренды. Причина: земельный участок находится во втором поясе зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, в связи с чем относится к землям, ограниченным в обороте и не может быть предоставлен в собственность.

К интересным выводам пришел суд в Постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 19 января 2009 г. по делу № А41-4925/08, где по формальным основаниям земельный участок не был признан ограниченным в обороте, в связи с его нахождением в границах второй зоны ЗСО. В данном случае истец также планировал приобрести земельный участок в собственность путем переоформления права пожизненного наследуемого владения. Однако ему было отказано со

ссылкой на пп. 14 п. 5 ст. 27 Земельного кодекса РФ, ст. 2 Закона Московской области от 07.06.96 г. N 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области", постановления Главного санитарного врача Российской Федерации от 08.11.01 г. N 32 "О введении в действие санитарных правил СП 2.1.4.1075-01", а также на письмо Территориального отдела Управления Роспотребнадзора по Московской области в Можайском, Наро-Фоминском и Рузских районах от 30.01.08 г. N 187 где утверждалось, что данный земельный участок находится в границах второй зоны ЗСО.

Суд пришел к выводу о необходимости удовлетворения требований истца и признании незаконным отказа в предоставлении земельного участка в собственность. Основанием для этого послужили следующие факты.

Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 08.11.01 г. N 32 утверждены Санитарные правила 2.1.4.1075-01 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения города Москвы», на основании которых должен быть разработан Проект зон санитарной охраны Московского водопровода, устанавливающий точные границы зон санитарной охраны. Однако проект зон санитарной охраны Московского водопровода в установленном порядке не утвержден, в связи с чем не представляется возможным точное определение границ 2-го и 3-го поясов зон санитарной охраны Московского водопровода.

Таким образом ответчик не смог доказать факт нахождения спорного участка в границах второй зоны ЗСО.