

УДК 332.362

ПРОБЛЕМЫ РАЗМЕЩЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПРИБРЕЖНОЙ ЗОНЕ

*С.Е. Ерофеев, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
тел. 8(8422) 55-95-07, zem-kafedra44@yandex.ru*
Е.А. Вавилова, студентка 4 курса ФАЗРПП, vea250896@mail.ru
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

Ключевые слова: *земельный участок; береговая зона; ширина береговой полосы.*

В данной статье приведен анализ проблем размещения земельных участков в прибрежной зоне, дана характеристика береговой зоны, определена ширина береговой полосы.

Объекты недвижимости, расположенные в непосредственной близости от водоемов, являются особо привлекательными для покупателей. При покупке таких объектов необходимо учитывать установленные законом ограничения на строительство и эксплуатацию объектов недвижимости на земельных участках вблизи водных объектов.

На побережьях рек, водохранилищ, других водных объектов по всей России наблюдается интенсивная застройка объектами жилой и коммерческой недвижимости.

Контроль за такой застройкой осуществляет Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор). Строительство в непосредственной близости от водных объектов законодательно урегулировано Водным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами.

Береговая зона - это область взаимодействия суши и водоёма (водотока), состоящая из собственно берега (надводной части), береговой линии и берегового склона.

Береговая зона состоит из двух частей - надводной (берег) и подводной (береговой склон), разделенных береговой линией, под которой понимается среднее многолетнее положение уреза воды, или линии пересечения берегового склона с поверхностью моря при отсутствии волнения. Положение уреза воды меняется от года к году, а также в результате кратковременных колебаний уровня моря. Известно, что за последние

100 лет уровень Мирового океана повышался в среднем со скоростью 1,5 мм в год. Кратковременные колебания уровня бывают периодическими (приливно-отливными) и эпизодическими (сгонно-нагонными).

Береговая зона это полоса вдоль границы суши и моря, наиболее изменчивая область морей и океанов. Основное воздействие на береговую зону оказывают морские волны. Игнорирование законов развития береговой зоны обычно приводит к негативным последствиям. В первую очередь катастрофически размываются берега, что наносит большой материальный ущерб населению всех прибрежных государств. Чтобы защитить природную среду береговой зоны, необходимо изучать изменения, происходящие в ней.

Ширина водоохранной зоны для рек и ручьев устанавливается от 50 до 200 метров, для озер и водохранилищ - 50 метров, ширина водоохранной зоны моря составляет 500 метров.

Строительство коттеджных поселков, жилых домов и объектов коммерческой недвижимости в непосредственной близости от водных объектов всегда сопряжено со строительством в водоохранной зоне - территории, примыкающей к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ.

В водоохранной зоне устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной деятельности в целях предотвращения загрязнения водных объектов сохранения среды обитания животных и растений. В границах прибрежной защитной полосы водоохранной зоны, запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них

летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускается строительство объектов недвижимости при условии их оборудования сооружениями, обеспечивающими защиту водных объектов от загрязнения и засорения. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы шириной от 30 до 50 метров, для использования которых установлены дополнительные ограничения. Полоса земли вдоль береговой линии водоема (береговая полоса) предназначается для общего пользования, ширина береговой полосы составляет по общему правилу двадцать метров.

«Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ регламентирует, что полоса земли вдоль береговой линии (границы во-

дногo объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ гласит, что запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования. Водные объекты и их береговые полосы находятся в государственной или муниципальной собственности и являются общедоступными.

Строительство в непосредственной близости у водоемов. Действующий водный кодекс разрешает строительство в водоохраных зонах при условии соблюдения установленных ограничений и оборудования объектов недвижимости очистными сооружениями. Для строительства объектов в водоохраных зонах на землях особо охраняемых природных территорий предусмотрена обязательная государственная экологическая экспертиза проектной документации. В границах береговой полосы строительство запрещено.

Ответственность за нарушение водоохранного законодательства. Среди основных нарушений при возведении объектов в водоохраных зонах можно отметить размещение горюче-смазочных жидкостей в прибрежной полосе и отсутствие или не герметичность ливневой канализации. Самым грубым и достаточно распространенным нарушением со стороны застройщиков является строительство объектов недвижимости без разрешения на строительные работы (самовольная застройка).

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП) в ряде случаев предусмотрена ответственность за нарушение условий застройки и использования территорий вблизи водных объектов.

Частью 2 статьи 8.12 КоАП предусмотрена ответственность за нарушение режима использования земельных участков и лесов в водоохраных зонах. Статьей 8.12 КоАП предусмотрена ответственность за нарушение водоохранного режима на водосборах водных объектов; за невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по

приведению водных объектов, их водоохраных зон и прибрежных полос в состояние, пригодное для пользования; за нарушение требований к охране водных объектов, которое может повлечь их загрязнение, засорение и (или) истощение.

Статьей 8.42 КоАП предусмотрена ответственность за использование прибрежной защитной полосы водного объекта, водоохранной зоны водного объекта с нарушением ограничений хозяйственной и иной деятельности.

Статьей 9.5 КоАП предусмотрена ответственность за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию.

Библиографический список

1. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017).
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018).
3. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017).
4. Федеральный закон от 14.03.1995 N 33-ФЗ (ред. от 28.12.2016) «Об особо охраняемых природных территориях».
5. «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 29.12.2017).

PROBLEMS IN PLACEMENT OF LAND PLOTS IN THE COASTAL ZONE

Erofeev S.E., Vavilova E.A.

Keywords: *the ground area; coastal zone; width of the shore.*

This article analyzes the problems of land allocation in the coastal zone, characterizes the coastal zone, defines the width of the coastal strip.