

УДК 332.3

**ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

**Лукманова А.Д., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
тел. +79273119487, lyk_alfiya@mail.ru**

**Старухина Л.Е., преподаватель, тел. +79613724155,
lada_starukhina@mail.ru**

**Кузьмина Д.Б., студент, тел. +79603843895, kdara840@gmail.com
ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ**

Ключевые слова: землеустройство, ЗОУИТ, кадастр недвижимости, ограничения прав, охранные зоны, территориальное планирование.

В статье рассматриваются особенности землеустройства в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ). Анализируются правовые основы их формирования, классификация, а также специфика землеустроительных и кадастровых работ. Особое внимание уделено современным проблемам и перспективам совершенствования регулирования. На примере Республики Башкортостан показана практическая реализация учёта ЗОУИТ в ЕГРН.

Современная система землеустройства направлена не только на рациональное использование земельных ресурсов, но и на их охрану и соблюдение установленных ограничений. Важное место занимают зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), формируемые для защиты инфраструктуры, окружающей среды и обеспечения безопасности населения [1].

Актуальность темы обусловлена ростом количества таких зон, усложнением их правового режима и необходимостью точного учета ограничений в кадастровой деятельности [2, 3].

ЗОУИТ представляют собой территории, в пределах которых устанавливаются специальные правила использования земельных участков, ограничивающие или запрещающие отдельные виды

деятельности для охраны окружающей среды, культурного наследия и инфраструктуры [1, 4].

Правовой режим ЗОУИТ определяется земельным и градостроительным законодательством и связан с обеспечением публичных интересов, что влечёт ограничение прав собственников [4].

ЗОУИТ классифицируются по назначению и характеру ограничений. Наиболее распространены: охранные зоны инженерных коммуникаций; санитарно-защитные зоны; водоохранные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия; особо охраняемые природные территории.

Каждый вид имеет собственный правовой режим, определяющий допустимое использование земель [1, 3].

Землеустроительные работы в пределах ЗОУИТ имеют особенности, связанные с необходимостью учета ограничений при формировании границ участков. Важную роль играет точность определения границ и их отражение в ЕГРН, поскольку ошибки могут привести к спорам и нарушению прав [2, 5]. Требуется взаимодействие с органами власти и профильными организациями.

На практике возникают проблемы: недостаточная актуальность сведений о границах зон, несогласованность нормативных актов, а также сложности информирования правообладателей, что приводит к конфликтам [4, 5].

Показателен пример Республики Башкортостан — лидера по количеству ЗОУИТ, внесённых в ЕГРН. На начало 2026 года учтено 153 950 зон, в 2025 году — 145 971, при этом за год внесено 23 341 граница.

Структура включает:

- охранные зоны трубопроводов — 101 266;
- электроэнергетики — 35 805;
- санитарно-защитные — 5 992;
- геодезических сетей — 3 318;
- линии связи — 2 885;
- иные — 4 684.

Всего выделяется 28 видов зон. Их учет обеспечивает безопасность эксплуатации инфраструктуры и охрану окружающей среды. Лидерство региона связано с развитой промышленностью и

активной работой по наполнению ЕГРН. Данные размещаются в НСПД и доступны открыто.

Совершенствование землеустройства в ЗОУИТ связано с развитием цифровых технологий и ГИС. Это повышает точность границ и актуальность данных. Перспективно создание единой цифровой платформы ЗОУИТ, обеспечивающей доступность информации. Важно также совершенствование законодательства и устранение противоречий [4].

Землеустройство в ЗОУИТ — сложный процесс, требующий учета правовых, технических и организационных аспектов [3, 4]. Эффективное управление возможно при точном кадастровом учете, актуальности данных и развитии нормативной базы. В условиях цифровизации его значение будет возрастать.

Библиографический список:

1. Титова К. А., Баевский О. А. Особые условия использования территорий: законодательно неурегулированные вопросы // Городские исследования и практики. — 2016.
2. Карыка А. М. Ограничения прав на землю в границах зон с особыми условиями использования территорий: вопросы практического и теоретического осмысления // Юрист. — 2024. — № 2. — С. 62–66.
3. Киракосян А. А. Зоны с особыми условиями использования территорий // Молодой ученый. — 2025. — № 12.
4. Зарубин О. А., Байков Д. Ю., Москалева С. А. и др. Технология подготовки описания местоположения границ зон с особыми условиями использования территории для внесения сведений в ЕГРН // Международный научно-исследовательский журнал. — 2025. — № 2 (152).
5. Колесников Г. Н. Правовые ограничения использования земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории // Юрисконсульт в строительстве. — 2024. — № 6.

LAND MANAGEMENT IN ZONES WITH SPECIAL CONDITIONS OF TERRITORIAL USE

Lukmanova A.D., Starukhina L.E., Kuzmina D.B.
FGBOU VO Bashkir State Agrarian University

Keywords: *land management, special conditions for the use of land, real estate cadastre, rights restrictions, protected areas, territorial planning.*

This article examines the specifics of land management in zones with special conditions for the use of land (ZOUIT). It analyzes the legal basis for their formation, classification, and the specifics of land management and cadastral work. Particular attention is paid to current issues and prospects for improving regulation. Using the Republic of Bashkortostan as an example, the practical implementation of ZOUIT registration in the Unified State Register of Real Estate is demonstrated.