**Комментарий**

На взгляд заведующего кафедрой агроинформатики факультета почвоведения МГУ имени М.В.Ломоносова Дмитрия Хомякова для понимания ситуации нужно вспомнить историю закрепления этих положений в земельном и водном законодательстве страны.

В «Земельном кодексе Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее –Кодекс) присутствует ст. 27 - Ограничения оборотоспособности земельных участков. В ней закреплено (п.2), что земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Список этот окончательный и приведен в п.4, где поименованы объекты, находящимися в федеральной собственности, а участки ими занятые - изъяты из оборота.

В нашем случае, очевидно, что рассматриваемые территории и участки на них расположенные из оборота **никогда не изымались**. Тогда о чем идет речь?

А вот о чем. В этом же п. 2 сказано, что земельные участки, отнесенные к землям, **ограниченным** в обороте, не предоставляются **в частную собственность**, за исключением случаев, установленных федеральными законами. А п.3 гласит, что содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается настоящим Кодексом, федеральными законами.

Таким образом, **гражданский оборот разрешен**, только за исключением предоставления участков **в частную собственность**, **но пользоваться этими землями и арендовать их возможно.**

Кстати обременения и регламентации любой хозяйственной деятельности осуществляется действующими положениями водного, экологического и санитарно-эпидемиологического законодательства, которые **никто не отменяет**.

Пункт 5 статьи 27 Кодекса содержит перечень находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, которые **ограничиваются** в обороте.

Только через 6 лет после начала действия Кодекса этот пункт был дополнен подпунктом 14, который говорит об участках в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (Федеральный закон от 19.06.2007 № 102-ФЗ «О внесении изменений в статьи 16 и 19 Водного кодекса Российской Федерации и статью 27 Земельного кодекса Российской Федерации», ст. 2).

Сейчас предлагается снять ограничения на приватизацию земельных участков, расположенных во втором поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Однако границы зон с особыми условиями использования территории никто менять не собирается, следовательно, установленные ограничения использования земельных участков, полностью расположенных в таких зонах остаются. Задача федеральных, региональных и муниципальных властей должным образом оформлять правоустанавливающие документы, а контрольно-надзорным органам проводить соответствующие мероприятия и следить за целевым использованием земель и выявлять недобросовестных собственников. Поиск и наказание виновных, если таковые появятся, будет существенно облегчен. Повысится уровень ответственности. Кстати увеличится и доходная часть для региональных бюджетов, за счет поступающего земельного налога и налога на зарегистрированные объекты недвижимости.

Граждане страны получат возможность оформить свои постройки и дома, осуществить мероприятия в рамках «дачной амнистии», а так же подарить или передать в наследство свои участки с расположенными на них объектами недвижимости. Дачники, садоводы и огородники, использующие земельные участки только на основании членских книжек в кооперативах и товариществах, смогут оформить землю в собственность и приобрести государственные гарантии защиты прав на землю. Кстати, на мой взгляд, это сделает отношение жителей к вопросам экологии и санитарии более ответственным, поскольку собственник, прежде всего, заинтересован в качестве и приумножении стоимости своей недвижимости, обеспечении комфортных и безопасных условий проживания. Здесь, несомненно, будут сочетаться интересы конкретных граждан и общества в целом.

Регулирование земельных отношений простым нигде и никогда не бывает. Следовательно, нужен взвешенный и объективный подход, адекватная оценка и разумные решения, позволяющие выйти из сложнейшей ситуации перехода к новой экономической реальности от плановой социалистической экономики, которая полностью пока в России в ряде сфер деятельности не завершена.

[Главная](https://rosreestr.gov.ru/site/) [Пресс-центр](https://rosreestr.gov.ru/site/press/) [Архив](https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/) Росреестр предложил разрешить гражданам и предпринимателям приватизировать земли во втором поясе зон санитарной охраны

# РОСРЕЕСТР ПРЕДЛОЖИЛ РАЗРЕШИТЬ ГРАЖДАНАМ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМ ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ЗЕМЛИ ВО ВТОРОМ ПОЯСЕ ЗОН САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ

Поделиться:    https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/rosreestr-predlozhil-razreshit-grazhdanam-i-predprinimatelyam-privatizirovat-zemli-vo-vtorom-poyase-/

30.03.2021

Росреестр по поручению Правительства РФ разработал поправки в Земельный кодекс РФ о снятии ограничений на приватизацию земельных участков, расположенных во втором поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (ЗСО). Законопроект [опубликован](http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#departments=44&stages=20&StartDate=22.3.2021&EndDate=28.3.2021&npa=114326) на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

Сейчас, согласно пункту 2 статьи 27 Земельного кодекса РФ, данные земельные участки ограничены в обороте и не могут быть переданы в частную собственность. При этом второй пояс ЗСО водотоков (реки, каналы) и водоемов (водохранилища, озера) при значительной протяженности может иметь ширину **свыше 2 километров**. Таким образом, под ограничения попадают тысячи граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, которые не могут оформить в собственность земельные участки под принадлежащими им объектами недвижимости. Например, за период с 1980 по 2010 годы (годы введения действующих ограничений по второму поясу ЗСО Московского водопровода) в границах второго пояса ЗСО в Московской области построены **около 7,5 тысяч объектов капитального строительства**, включая 33 многоквартирных жилых дома, более 5 тысяч индивидуальных жилых домов, свыше 2 тысяч объектов нежилого назначения, включая промышленные объекты, объекты торговли и логистические комплексы.

Таким образом, граждане, которым в пользование предоставлены земельные участки в границах данного пояса, не могут воспользоваться «дачной амнистией» по переоформлению земли, лишены возможности продать, подарить или передать в наследство свои участки. Дачники, садоводы и огородники, использующие земельные участки только на основании членских книжек в кооперативах и товариществах, не могут оформить землю в собственность и фактически продолжают оставаться бесправными и лишенными государственных гарантий защиты прав на землю.

*«В силу исторических особенностей развития территории в границах второго пояса ЗСО рек, каналов, водохранилищ расположены крупные промышленные предприятия, транспортные и логистические центры, а также индивидуальные жилые дома. Разработанные нами поправки позволят гражданам, десятилетиями проживающим в данных зонах, оформить право собственности на земельный участок, а также положительно скажутся на развитии региональных экономик и пополнении местных бюджетов»*, – подчеркнул **заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий**.

Кроме того, законопроект позволит эффективнее привлекать к ответственности нарушителей санитарно-эпидемиологических норм на территориях около водостоков и водоемов. Надзорные органы могут взыскать с недобросовестного **собственника** (в отличие от арендатора) земельный участок или объект недвижимости в счет уплаты штрафа.

*«Наличие хозяев на границах объектов в зонах санитарной охраны дополнительно обеспечивает их сохранность. С точки зрения надзора, если у каждого участка появится хозяин, то будет с кого спросить за соблюдение природоохранного законодательства, за чистоту и качество окружающей среды. Арендаторы уходят от ответственности. Надеемся, что законопроект поможет решить эту проблему»,* - считает **первый заместитель председателя Центрального совета Всероссийского общества охраны природы (ВООП) Элмурод Расулмухамедов**.

Как, в свою очередь, сообщил **заведующий кафедрой агроинформатики факультета почвоведения МГУ имени М.В. Ломоносова Дмитрий Хомяков**, разработанный Росреестром законопроект не предполагает изменение границ зон с особыми условиями использования территории, следовательно, все установленные ограничения на использование земельных участков, расположенных в таких зонах, остаются.

*«Поиск и привлечение к ответственности собственников таких участков, допустивших нарушения природоохранного законодательства, будет существенно облегчен. Также это сделает отношение жителей к вопросам экологии и санитарии более ответственным, поскольку собственник прежде всего заинтересован в качестве и приумножении стоимости своей недвижимости, обеспечении комфортных и безопасных условий проживания. Здесь, несомненно, будут сочетаться интересы конкретных граждан и общества в целом»,* - считает эксперт.

В настоящее время Росреестр совместно с субъектами Российской Федерации проводит комплексный анализ информации о землях, расположенных в соответствующем поясе. Завершение подготовки законопроекта планируется в июне 2021 года.

[https://rosreestr.gov.ru/upload/iblock/61f/c03fa347c1d21feae20e00a48ca61182.jpg](http://government.ru/) [https://rosreestr.gov.ru/upload/iblock/c4f/eecf7d70e497e08bfb44f3b55eba5101.jpg](https://www.gosuslugi.ru/)