



07.12.2016

Береги берега

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №7145 (277)

<https://rg.ru/2016/12/06/vs-podtverdil-zapret-na-zastrojku-sanitarnyh-zon-vozle-vodoemov.html>

Верховный суд подтвердил запрет на застройку санитарных зон вдоль рек и водохранилищ



Верховный суд затронул болезненную проблему, которая волнует многих. Речь идет о постройке дач, коттеджей и целых усадеб в так называемой санитарной зоне водоемов. Чиновники на местах зачастую легко и просто продают в частные руки участки именно в этих запретных зонах. При этом и местные чиновники, и даже судьи бывают уверены, что новые российские законы отменили советские запреты на застройку санитарных зон. Верховный суд расставил все точки над и в этих разночтениях. И дал четкие указания судьям: советское табу на неприкосновенность санитарных зон остается в силе. И никакие новые законы, включая Водный кодекс, не отменили этот запрет.

Такие выводы сделала Судебная коллегия по административным делам Верховного суда РФ, когда рассматривала спор о регистрации в

частную собственность участка земли в санитарной зоне водохранилища, которое поит город.

Принятые в советские годы санитарные нормы для прибрежных зон действуют сегодня и их никто не отменял

Покупательница участка была крайне недовольна тем, что ей отказали в регистрации земли и местные суды встали на ее сторону. Они обязали Росреестр зарегистрировать землю в санитарной зоне как частную собственность.

Верховный суд с коллегами не согласился, и сам принял законное решение, что бывает крайне редко. Вопрос частных берегов актуален не только для Челябинской области, где этот иск и рассматривался. Застройка у кромки озер, рек и водохранилищ сегодня приняла какой-то неуправляемый характер. О таком важном для жизни и здоровья людей понятии, как санитарные нормы, в отдельных регионах стараются вообще не вспоминать, продавая берега в частные руки. Вина в сложившейся ситуации лежит не столько на покупателях, сколько на чиновниках, которые такие участки продают. Самое главное в подобных случаях, на что и указал своим коллегам Верховный суд, звучит следующим образом - принятые в далекие советские годы санитарные нормы для прибрежных зон в полном объеме действуют сегодня и их никто не отменял.

Итак, в районный суд Челябинска пришла гражданка с просьбой поставить на место областное подразделение Росреестра за то, что там не хотят регистрировать ее право собственности на земельный участок на берегу Шершневого водохранилища.

Отказ в регистрации истица посчитала незаконным, так как участок она купила на совершенно законных основаниях у местной администрации.

Да, ее участок земли находится во втором поясе санитарной зоны водохранилища. Но эти зоны, по ее мнению, были установлены давным-давно еще старыми советскими законами, которые перестали действовать, как только заработал Водный кодекс. Поэтому гражданка требовала суд обязать местный Росреестр зарегистрировать ее право собственности на сотки у воды.

Местные суды, сначала районный, а потом и областной, встали на сторону хозяйки участка. А областной суд еще и отказал проигравшему местному подразделению Росреестра в передаче его жалобы для рассмотрения в кассационном порядке.

Но челябинский Росреестр, будучи уверенным, что его запрет законный, своего все-таки добился, и его жалобу приняла Судебная коллегия по административным делам Верховного суда. По ее мнению, оба решения челябинских судов приняты с "существенными нарушениями норм права".

Что увидел в материалах челябинских судов Верховный суд? Гражданка истица купила участок для личного подсобного хозяйства в Сосновском районе у местной администрации. Спустя неделю обратилась в

Управление Росреестра по Челябинской области с заявлением о регистрации права собственности на землю. Положенная в таких случаях правовая экспертиза представленных на регистрацию документов показала, что участок истицы частично расположен во втором поясе санитарной зоны местного водохранилища. Поэтому гражданке отказали.

Районный суд, когда рассматривал это дело, исходил из того, что местное управление Росреестра не представило доказательств, что участок ограничен в обороте.

А слова про то, что спорный участок находится в санитарной зоне, взяты Росреестром из постановления Совета Министров РСФСР от 1977 года (N465). Документ утверждал зоны санитарной охраны "водопроводных сооружений и источников водоснабжения Челябинска".

На ту же тему было не менее старое решение исполкома облсовета от 1976 года. Районный суд сказал, что эти документы были признаны недействующими, когда в 2006 году появился Закон "О введении в действие Водного кодекса РФ".

С такими выводами Верховный суд РФ категорически не согласился. По его мнению, Водный кодекс России предусматривает для объектов, вода из которых используется для питья и "хозяйственного водопользования", зоны санитарной охраны. Этого требует закон о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В этом законе сказано, что в санитарных зонах охраны источников питьевой воды отведение участков для строительства домов, промышленных и сельхозобъектов запрещено или сильно ограничено.

Санитарные нормы к водным объектам установлены свежим Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", принятым в 1999 году.

В этом законе, подчеркивает Судебная коллегия по административным делам Верховного суда, нет положений о том, что ранее изданные акты, которыми были установлены границы зон санитарной охраны, утратили силу. В законе просто предусмотрен другой порядок установления таких зон.

Вот главная мысль, которую высказал Верховный суд, - действие во времени и в пространстве нормативных правовых актов СССР по вопросам границ зон санитарной охраны ни Водным кодексом, ни "санитарным" законом не ограничено.

Следовательно, Закон "О введении в действие Водного кодекса РФ", на который сослались челябинские суды, не отменяет постановление еще советского правительства от далекого 1977 года.

Верховный суд подчеркнул, что границы второй санитарной зоны Шершневого водохранилища, установленные при советской власти, не изменились до настоящего времени.

По Земельному кодексу (статья 27) участки в первом и втором санитарных поясах водохранилищ, которые используются для питья и

хозяйственно-бытового водоснабжения, если они находятся в государственной и муниципальной собственности, ограничиваются в обороте.

А такие участки в частную собственность не предоставляются, за редким исключением - если на то есть специальный разрешающий закон, принятый на федеральном уровне. Такого закона, сказал Верховный суд РФ, для подобных участков в санитарной зоне сегодня в стране нет.

Вот еще крайне важный момент, на который обратил внимание в первую очередь своих коллег в регионах Верховный суд РФ.

На сегодняшний день сведения о поясе санитарной охраны Шершневского водохранилища внесены в Государственный кадастр недвижимости в качестве информационного слоя на основании нескольких документов еще советских лет.

А именно: постановления Совета Министров РСФСР от 1977 года N 465. Оно утверждало санитарные зоны водопроводных сооружений и источников водоснабжения Челябинска. А также решения исполкома Челябинского облсовета от 1976 года, который утвердил зоны санитарной охраны источников водоснабжения Челябинского водопровода.

О таком важном для здоровья людей понятии, как санитарные нормы, в регионах часто стараются не вспоминать

Закон, по которому работает Росреестр, был принят в 1997 году. И он называется "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". По этому закону ведомству предоставлено право делать правовую экспертизу документов, которые ему приносят граждане и организации.

Кроме этого по закону Росреестр должен проверять законность сделки. Исключением в этом случае будут сделки, которые удостоверил нотариус. А еще в законе, по которому действует Росреестр, подчеркнуто (статья 20), в каких случаях в государственной регистрации прав может быть отказано. Один из таких случаев - если документы представлены на госрегистрацию по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующих законов.

Применительно к нашему случаю документы покупательницы оказались именно такими.

Поэтому Верховный суд подчеркнул, что на регистрацию в соответствующее ведомство дама принесла документы, судя по которым, участок земли в санитарной зоне был передан из государственной собственности в частную. А такие участки по закону ограничены в обороте. Это означает, что представленные документы противоречат требованиям действующего законодательства.

Так что челябинский Росреестр, делает вывод Верховный суд, был прав и его отказ совершенно законен. А вот у местного суда, как

утверждает судебная коллегия по административным делам, не было оснований для удовлетворения иска покупательницы.