

Обременения

Обременения

1. Понятия обременения
2. Классификация обременений
3. Учет обременений в документах кадастра недвижимости

1. Понятия обременения

Под обременением понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий запрещения, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретные объекты недвижимости.

Обременения могут быть приняты добровольно либо введены принудительно.

Обременения и ограничения хозяйственной деятельности устанавливаются органами власти для фиксирования зон с особыми правовыми режимами.

Это делается для достижения следующих целей:

1. Обеспечение условий для жизнедеятельности человека
2. Создание необходимых условий для нормальной эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов
3. Сохранение и воспроизводство определенных видов природных ресурсов

Эти цели могут быть достигнуты путем решения следующих задач:

1. При отводе земельных участков будут зафиксированы границы зон с особыми правовыми режимами.
2. Должно быть зафиксировано количественное и качественное состояние.
3. Определены конкретные признаки правового режима.
4. Должна быть установлена административная ответственность за нарушение использования данных зон.

Исходя из изложенного можно сформулировать следующее:

1. Понятие ограничения и обременения тождественны.
2. Основанием возникновения обременений является закон, акт уполномоченного органа, договор.
3. Обременение не связано с изъятием правомочий у лица, чье право обременяется.

Признаки обременения следующие:

1. Обременения как субъективные права имеют своим объектом вещь, однако обременяют и само право собственности.
2. Понимая под обременением ограниченные вещные права круг основания их возникновения можно определить следующим образом. Это юридические факты определенные в законе, административный акт или договор.
3. Установление дополнительных обязанностей собственников не должно рассматриваться как обременение его права поскольку они не касаются содержания права собственности и не стесняют его в реализации
4. Правоожидание не стесняет собственника в реализации его права т.к. не представляет его обладателю возможности своей волей осуществлять какие либо действия в отношении вещи.

2. Классификация обременений

Классификация обременений:

- 1.Аренда
- 2.Доверительное управление
- 3.Ипотека
- 4.Рента
- 5.Сервитут
- 6.Градостроительные ограничения
- 7.Резервирование земель
- 8.Зоны с особыми условиями использования территорий
9.

1. **По договору аренды** арендодатель передает арендатору недвижимое имущество не только во временное пользование и владение, но и во временное распоряжение. Можно арендованное имущество сдать в субаренду. Арендные права можно заложить или внести их в качестве вклада в уставной капитал юридического лица. Данные примеры относятся к долгосрочной аренде.
2. **Доверительное управление** объектом недвижимости заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которое в свою очередь осуществляет управление этим имуществом.
3. **Ипотека ОН** заключается в следующем: кредитор при неисполнении или ненадлежащем исполнении обеспеченного залогом обязательства, имеет право получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества. Преимуществом данного обременения является то, что имущество остается у залогообладателя не просто фактически, но и юридически.

4. Рента обременяет объект недвижимости, переданный под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на правообладателя имущества. В нашей стране распространена пожизненная рента.

5. Сервитут – это ограниченное вещное право на недвижимость, несоединенное с владением им, заключающееся в праве одного лица пользоваться какой либо одной или несколькими полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу.

Сервитут на землю бывает двух видов: публичный и частный. Публичный сервитут устанавливается законом или нормативно-правовым актом РФ, нормативно-правовым актом субъекта РФ, нормативно-правовым актом органа местного самоуправления, если это необходимо для обеспечения интересов государства местного самоуправления или местного населения.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

ЗК определил перечень установления публичного сервитута:

1. Право прохода или проезда через земельные участки
2. Использование земельного участка в целях инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.
3. Размещение на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним
4. Проведение дренажных работ на земельном участке.
5. Забор воды и водопой
6. Прогон скота через земельный участок
7. Временное использование земельного участка в целях проведения изыскательных, исследовательских и других работ.
8. Свободный доступ к прибрежной полосе
9. Использование земельного участка в целях охоты, ловли рыбы, сбора декоративных растений в установленные сроки и в установленном порядке.
10. Сенокос или пастьба скота на земельном участке в установленные сроки, за исключением таких земельных участков в пределах лесного фонда

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. За частный сервитут взимается плата.

Частный сервитут устанавливается в следующих случаях:

1. Проход или проезд через соседний земельный участок
2. Забор воды
3. Эксплуатация линий электропередачи и т.д.

Лесное законодательство устанавливает публичные сервитуты: это свободное пребывание граждан в лесном фонде.

Водное законодательство устанавливает публичные сервитуты:

1. Забор воды (без применения технических средств)
2. Водопой скота
3. Использование водных объектов в качестве водных путей для маломерных плавательных средств

Круг правообладателей публичного сервитута не определен, поэтому он регистрируется как ограничение.

Обременение земельного участка сервитутом может быть срочным и бессрочным.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом сделки.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок к другому лицу.

За частный сервитут взимается соразмерная плата, которая определяется соглашением, решением суда или нормативно-правовым актом.

Выплата соразмерной платы за сервитут может иметь единовременный характер и периодический характер.

В настоящее время разработана методика определения соразмерной платы за сервитут.

6. Градостроительные ограничения

Градостроительное регулирование землепользования заключается в установлении градостроительных требований к землепользованию в городах.

Градостроительное регулирование закреплено в нормах ЗК и ГрК РФ. Оно сводится к зонированию территории НП и установления для ЗУ, находящихся в границах той или иной зоны. Определенные требования по их использованию и застройки.

Территория ИП делится на следующие территориальные зоны:

1. Жилая зона
2. Общественно-деловая зона
3. Производственная зона
4. Зона транспортных и инженерных инфраструктур
5. Рекреационная зона
6. Сельскохозяйственная зона
7. Зона военных объектов (военные училища, полигоны, военные базы)
8. Зона специального назначения (кладбища, свалки, скотомогильники)
9. Иные зоны

Зонирование территории утверждается и изменяется нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

Основными нормативно-правовыми документами регулирующими использование земли и градостроительство в городах должны быть **правила землепользования и застройки**. Данные правила, а также разработанные из этих правил градостроительные регламенты определяют виды разрешенного использования земельного участка.

Градостроительный регламент – это совокупность установленными правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны.

Разрешенное использование – это использование земельного участка в соответствии с обязательными требованиями и ограничениями к состоянию и допустимым изменениям состояния ЗУ и расположенных других ОН на нем.

Примеры видов разрешенного использования:

1. Для ИЖС
2. Для дачного строительства
3. Для ЛПХ
4. Для КФХ (крестьянское фермерское хозяйство)
5. Для строительства объектов здравоохранения
6. Для строительства многоквартирных домов
7. Для строительства торгового комплекса
8. Для животноводства
9. Для сенокошения
10. Для выпаса скота

Перечень требований, включенных в разрешенное использование устанавливается вне зависимости от вида прав на земельный участок.

К требованиям относят:

1. Высота и плотность застройки
2. Сохранение зеленых насаждений
3. Запрещение видов пользования, оказывающих негативное воздействие на здоровье человека

Для каждой территориальной зоны устанавливается единый градостроительный регламент, который определяет основу правового режима земельного участка, а также что находится над и под поверхностью земельного участка.

Градостроительный регламент обязателен для исполнения всеми собственниками, пользователями, владельцами и арендаторами.

Данные о градостроительных режимах регистрируются и хранятся в кадастре.

7. Резервирование земель

Возможность ограничения не только права собственности, но и иных вещных прав на земельный участок.

Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд осуществляется в случаях:

- 1.Выполнение международных обязательств
- 2.Размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов размещения этих объектов:
 - Объекты федеральных энергосистем
 - Объекты использования атомной энергии
 - Объекты обороны и безопасности
 - Линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность естественных монополий
 - Объекты, обеспечивающие космическую деятельность
3. Иными обстоятельствами

Таким образом перечень оснований для резервирования остается открытым. Земли могут резервироваться не более чем на 7 лет, исключение составляют линейные объекты (до 20 лет).

Решение о резервировании принимается в рамках территориального планирования.

Решение о резервировании земель принимается в соответствии со след:

- 1.Документы территориального планирования, на основании которых принимается решение по планировке территории
- 2.Государственные программы геологического изучения недр, а также воспроизводства минерально-сырьевой базы
- 3.Решение об утверждении границ зон планируемого размещения ОКС федерального, регионального или местного значения.

Решение о резервирование должно содержать:

- 1.Цели и сроки резервировании земель
- 2.Реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование.
- 3.Ограничение прав на зарезервированные земельные участки
- 4.Сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также с перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение и схема резервируемых земель должна содержать сведения для внесения в кадастр недвижимости. Также решение подлежит к опубликованию в СМИ субъекта РФ либо органа местного самоуправления.

Законодательство предусматривает ряд оснований прекращения резервирования:

- 1.Отмена решения о резервировании
- 2.Истек срок резервирования
- 3.Изъятие, в том числе путем выкупа зарезервированного земельного участка для государственных и муниципальных нужд
- 4.Решение суда

8. Зоны с особыми условиями использования территорий

К таким зонам относятся:

1. Охранная зона ОЗ
2. Зона регулирования застройки ЗРЗ
3. Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ
4. Зона санитарной охраны ЗСО
5. Водоохранные зоны ВОЗ
6. Прибрежные полосы ПП
7. Санитарно-защитные зоны

1. К режимобразующим объектам, на которые устанавливаются **охранные зоны** относятся:

1. Линии и сооружения связи (подземные кабельные и воздушные линии связи)
2. Электрические сети (воздушные ЛЭП)
3. Магистральные трубопроводы (нефтепроводы)
4. Газораспределительные сети (трасса наружных и подземных газопроводов)
5. Автомобильные дороги

Для каждого режимобразующего объекта устанавливается ширина охранной зоны.

2. ЗРЗ – это территория в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственная деятельность, а также определяются требования к реконструкции зданий и сооружений.

3. ЗОПЛ – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство или реконструкцию существующих зданий в целях сохранения природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные с объектами культурного наследия.

В настоящее время сформирован список объектов всемирного наследия.

4. ЗСО – территория или акватория, на которых устанавливается особый санитарно-эпидемиологический режим для предотвращения ухудшения качества воды источников централизованного водоснабжения и охраны водопроводных сооружений.

ЗСО организуется в составе трех поясов:

1 пояс включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений. Назначение: защита места забора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения, повреждения.

2 и 3 пояса включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды в источниках водоснабжения. Организация ЗСО начинается с разработки ее проекта.

5. ВОЗ – территория, примыкающая к территории рек, озер и других поверхностных водных объектов, на которые устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, а также сохранения среды обитания животного и растительного мира.

Ширина водоохраной зоны определяется законодательством в зависимости от длины реки или площади акватории.

Ширина ВОЗ для реки устанавливается следующим образом:

Длина реки, км	Ширина водоохраной зоны, м
До 10	50
11-50	100
51-100	200
101-200	300
201-500	400
Свыше 500	500

6. В пределах ВОЗ устанавливаются **прибрежные защитные полосы** на территории которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

7. Санитарно-защитная зона – это территория, установленная с учетом гигиенических требований и санитарных правил и норм.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена:

1. Для уменьшения уровня воздействия до требований гигиенических нормативов
2. Для создания защитного барьера между территориями предприятия и территории жилой застройки
3. Организация дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих фильтрацию атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата

Размер санитарно-защитной зоны зависит от класса вредности промышленного предприятия:

Класс вредности	Размер СЗЗ, м
Класс 1	1000
Класс 2	500
Класс 3	300
Класс 4	100
Класс 5	50

На всех этапах разработки всех видов градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции предприятия прорабатывается территориальная организация зон, озеленение и благоустройство.

Земельные участки в границах зон с особым режимом использования территории у собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением особого правового режима.

3. Учет обременений в документах кадастра недвижимости

В настоящее время процедуре кадастрового учета подлежат зоны с особыми условиями использования территории

Под кадастровым учетом зон с особыми условиями использования территории должны пониматься действия уполномоченного органа по внесению в кадастр недвижимости сведений о зонах, которые подтверждают факт существования такой зоны с характеристиками, позволяющими выделить такую зону из всех остальных зон или подтверждают факт прекращения такой зоны.

Для учета зон с особыми условиями использования территорий применяется объективная система взаимодействующих и взаимосвязанных показателей. **Данная система (Гальченко С.А.) включает в себя три составляющие:**

1. Система показателей для зон санитарно-защитного и охранного назначения.
2. Система показателей для зон природоохранного значения.
3. Система показателей для курортных и лечебно-оздоровительных зон, земель рекреационного назначения, а также зеленых зон.

Первая составляющая определяет показатели для следующих зон:

- 1.СЗЗ (категория субъекта земельных отношений, уровень административного подчинения, класс вредности объекта, площадь и координаты объекта и зоны объекта, категория земель, площадь и наименование угодий, вид загрязнения...)
- 2.Охранные зоны вдоль ж/д и а/д (категория субъектов земельных отношений, уровень административного подчинения, координаты и площадь объекта и зоны, площадь и наименование угодий, вид загрязнения, виды и площади ограничения)

Вторая составляющая определяет показатели для следующих зон:

- 1.Природоохранные зоны заповедников-заказников (категория и назначение, координаты и площадь объекта и зон, перечень субъектов земельных отношений, перечень ограничений хозяйственной деятельности, структура угодий)
- 2.Нерестоохранные зоны, водоохранные зоны, прибрежные полосы, зоны санитарной охраны источников водоснабжения (уровень административного подчинения, координаты и площади зон, категории субъектов земельных отношений, вид ограничений, качественная характеристика земельных угодий).

Третья система должна отражать их статус, координаты, площадь, структуру угодий зон, перечень субъектов земельных отношений, перечень ограничений, качественную характеристику земельных угодий.

Таким образом, должны быть определены картографически и на местности границы зон с особыми условиями использования.

Проектирование границ происходит в следующей последовательности:

1. Размещение зоны в соответствии с нормативно-правовыми документами
2. Корректировка границы зоны в соответствии с экономическими, природными и социальными условиями местности

Корректировка может производиться как в большую, так и в меньшую сторону. Зоны могут накладываться друг на друга, примыкать друг к другу или находиться друг относительно друга на некотором расстоянии. Составление карты сопровождается составлением экспликации и реестра земель с особым режимом использования, в котором указывается субъект земельных отношений, установленный режим, вид обременения, площади земель с обременениями по видам угодий.