



Домский собор

# ОБСУЖДЕНИЕ ПРОБЛЕМНЫХ ВОПРОСОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СВЯЗИ С ВВЕДЕНИЕМ В ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ

Фонд  
«Институт экономики города»<sup>1</sup>

Вопрос (24.7) о том, могут ли правообладатели недвижимости, расположенной в соответствующих зонах ограничений, потребовать возмещения убытков, возникших в результате установления ограничений, от лиц, деятельность которых вызвала установление ограничений, либо от органов, установивших такие ограничения

Ответ на этот вопрос следует из норм статьи 57 Земельного кодекса РФ.

Применительно к СЗЗ ответ очевиден – «да». Этот ответ комментировался выше, в том числе, применительно и к вопросу о формировании экономических мотиваций, побуждающих преобразовывать сложившееся землепользование в сторону улучшения ранее сложившейся экологической ситуации.

Применительно к ВОЗ следует рассмотреть отдельно несколько случаев.

**Случай 1** – появление новых объектов недвижимости в пределах ВОЗ. Такие объекты могут появиться только в случае, если они не входят в список запрещений, предусмотренных для ВОЗ. Поэтому применительно к таким объектам не возни-

кает ограничения прав использования. Нет ограничений – не может быть и требования возмещения убытков от отсутствующих ограничений.

**Случай 2** – расширение ранее установленных в соответствии с законодательством границ ВОЗ, которые начинают перекрывать существующие объекты недвижимости, ранее располагавшиеся за пределами ВОЗ. Правообладатели таких объектов могут потребовать возмещения убытков, вызванных ранее отсутствовавшим ограничением использования таких объектов. При этом:

а) согласно части 3 статьи 57 Земельного кодекса РФ, возмещение убытков будет осуществляться за счет соответствующих бюджетов (поскольку собственником водного объекта – источника установления ограничений – является государство);

б) размеры возмещения убытков будут определяться как разница стоимости имущества на день, предшествующий принятию решения об ограничении прав использования недвижимости (на день до расширения границ ВОЗ), и стоимости имущества, снизившейся в результате установления ограничений (часть 4 статьи 57 Земельного кодекса РФ).

Может возникнуть следующая правовая ситуация. Предположим, существует фабрика, которая попала в расширенную ВОЗ. Казалось бы, что формально на следующий день после дня принятия решения о рас-

<sup>1</sup> Продолжение. Начало см. в №12 – 2005 г., №1–8 – 2006 г.