

# **Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения**



Территория страны разделена на условные зоны, каждой из которых определена своя категория землепользования. Если на территории располагаются объекты промышленного назначения, инженерные коммуникации, газопровод или иные трубопроводы, то такие земли относятся к категории земель специального назначения. Узнайте подробнее, на какие виды делятся земли специального применения.

## **Что такое земли специального назначения**

**На законодательном уровне к землям специального назначения относят территорию, на которой располагаются следующие объекты, возведенные для осуществления и поддержки работоспособности технических конструкций:**

- Промышленных сооружений;
- Объектов радиовещания;
- Строений телевидения;
- ЛЭП и накопительные энергоресурсы;
- Коммуникации связи;
- Транспортные узлы и магистрали.

Основные нормы по использованию и определению состава специальных земель написаны в Земельном кодексе РФ, отдельных нормативных актах и законах РФ.

**Отдельно стоит упомянуть, что земли специального назначения разграничиваются на отдельные виды в зависимости от того,**

## **объекты какой отрасли располагаются на указанных территориях:**

- Земли производственного сектора;
- Земли связи и коммуникации аналогового и цифрового типа;
- Земли для реализации космических мирных и военных задач;
- Земли транспорта и логистики;
- Земли электроэнергетики;
- Земли для обеспечения обороны страны и безопасности границ;
- Земли специального назначения иного типа.

Для указанных земель определенного назначения формируется особый правовой режим применения и использования самих земель особого назначения и объектов, возведенных на их территории.

**Особый режим управления создается для того, чтобы оградить и обезопасить частных лиц от посягательства на земли регионального, государственного и военного значения, включая объекты на них. Такие земли применяются строго для целевого назначения.**

Запомните, что земли особого назначения вынесены за пределы земель поселения, располагаются далеко от мест проживания граждан. Учтите, что сами земли указанного назначения и объекты на них могут являться составной частью территории муниципалитета, регионального субъекта или федеральной собственности.

Учтите особенность земель особого назначения, которые выделены для промышленных объектов и строительства предприятий. Такие земли могут быть переданы из ведения государства в безвозмездное применение для осуществления сельскохозяйственной деятельности, выращивания скота и производства мяса, молока, для иных производственных целей.

Отдельно изучите все вариации целевого назначения земель специального назначения. Земли для возведения промышленных объектов и ведения указанной деятельности – чаще всего такие земли применяются для обеспечения условий, помогающих

осуществлять непрерывно функционирование объектов промышленности. Для промышленных целей указанный вид земель применяется только в том случае, если эти участки земли не изъяты из оборота.

**К промышленным территориям, которые изымаются из оборота, относятся следующие:**

- Земли с расположенными объектами атомной отрасли промышленности;
- Земли с захоронением, хранением, применением радиоактивных веществ и их отходов;
- Земли, на которых осуществляется разработка наркотических веществ для фармакологии;
- Земли, которые отдельными нормативными актами прикреплены к закрытым территориальным образованиям и административным единицам;
- Земли, на которых осуществляется производство особого вида вооружения массового поражения.

Любой вид земель, отведенных под промышленные цели, постоянно разрушается техногенным воздействием промышленных объектов. Поэтому обязательно осуществляйте работы по охране и восстановлению целостности земель промышленного назначения.

**Существуют отдельные нормы в законах и подзаконных актах, которые регламентируют порядок рекультивации земель и их охраны.**

Поймите, что в зависимости от рода деятельности, который осуществляют пользователи земель особого промышленного назначения, определяются условия применения ресурсов территории.

Например, для регулирования вопросов разведки, промышленной добычи полезных ископаемых в недрах земельного фонда существует особый закон о недропользовании. В рамках этого закона установлены правила выделения земель под разработку недр, перечень допустимых видов эксплуатации таких земель

и способы восстановления свойств земельного участка после разработки земельных ресурсов.

**В отношении промышленных объектов нефтяной, газовой и горнодобывающей промышленности разработаны комплексные нормативно-правовые акты, которые всесторонне регулируют все варианты деятельности указанного типа.**

Территории санитарно-защитного контроля. Чтобы снизить нагрузку на земли промышленного назначения, которая возникает в результате эксплуатации объектов промышленности, вводятся специальные санитарно-защитные территории. Целью их создания является осуществление деятельности по снижению уровня биологического, химического или иного негативного воздействия на окружающую среду.

**Особенности санитарных зон, их размеры и назначение формируются в специальных нормативных документах, которые называются нормами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.**

**Для разного класса специальных санитарных территорий предусмотрены различные размеры защитных зон:**

- Для объектов промышленности 1 класса размер санитарной зоны не должен быть менее 1000 метров;
- Для объектов 2 класса – не менее 500 метров;
- Для объектов 3 класса – не менее 300 метров;
- Для объектов 4 класса – от ста метров и больше;
- Для объектов 5 класса – не меньше 50 метров до границы объекта.

**Запомните, что внутри территории, выделенной под санитарно-защитную зону, запрещено следующее:**

- Возведение строений жилого назначения постоянного или временного проживания;
- Размещение рекреационных ресурсов, которые разрешено применять по назначению;
- Создание зон отдыха;

- Выделение земли под дачные, садово-огородные участки;
- Строительство лечебных учреждений.

Разрешено возводить помещения и здания административного характера и для осуществления деятельности промышленного объекта, его обслуживания в период эксплуатации.

**Земли, отведенные под инфраструктуру транспортной отрасли промышленности, для строительства объектов, помогающих осуществлять деятельность следующих типов транспорта:**

- Автомобильного;
- Железнодорожного;
- Воздушного;
- Морского;
- Любого иного вида, который будет указан в специальных нормативных актах.

Отдельно изучите земли, выделенные под инфраструктуру железнодорожного транспорта.

**Земли такого типа могут включать в свой состав следующие категории железнодорожного транспорта:**

- Участки земли для укладки железнодорожных путей сообщения и необходимых объектов для их функционирования;
- Земли для сооружений, зданий и строений, которые применяются при эксплуатации железнодорожного сообщения. К ним относятся вокзалы, станции, депо, ремонтные строения, тупики, развязки полотна;
- Специальные охранные зоны, которые могут применять граждане для получения услуг железнодорожной отрасли и осуществлять обслуживание всех указанной деятельности. К таким территориям относят те участки земельного массива, на которых располагаются склады для хранения специальных объектов железнодорожной отрасли, заправочные станции, грузовые площадки.

В соответствии с законодательством выделяются специальные зоны отвода, расположенные с обеих сторон от железнодорожного полотна. На этой территории допускается возводить лесополосы для защиты почвы от выдувания, ЛЭП, станции, источники и линии связи.

**Такие территории, получившие статус отводов, могут быть переданы в эксплуатацию физическим и юридическим лицам на правах аренды для следующей деятельности:**

- Для осуществления сельскохозяйственных работ;
- Для осуществления складирования и временного хранения грузов;
- Для оказания услуг пассажирам;
- Для иных целей, которые не могут навредить использованию железнодорожного полотна по прямому назначению.

Земли, отведенные для обеспечения автомобильного сообщения. Знайте, что земли такого назначения применяются для возведения автомобильных дорог, трасс, магистралей. Кроме этого, применяются для формирования придорожной полосы на всей протяженности автомобильной дороги.

В аналогии с землями под объекты железнодорожного транспорта отводные зоны и придорожные полосы, расположенные вокруг автомобильных дорог, могут передаваться на правах аренды частным лицам и организациям. Чаще всего на территории таких отводных полос возводят службы и сервисы дорожного ремонта, автомобильного ремонта.

**Запомните, что запрещено осуществлять на территории придорожных зон:**

- Возводить помещения для осуществления деятельности, не связанной с автомобильной тематикой;
- Обработка земли, рубка деревьев, покос трав, выгон животных;
- Установка объектов рекламы с нарушением технических регламентов;

- Возведение любых информационных щитов, не связанных по тематике с безопасностью дорожного движения.

**Участки земельного массива, относящиеся к указанным землям, передаются гражданам с целью размещения объектов дорожного строительства на основе общественного или частного сервитута.**

Учтите, что такие территории земли находятся в ведении профильных организаций, поэтому предоставляются в аренду строго для использования по назначению, а не для свободного применения.

Поймите, что в случае предоставления около дорожной территории в сервитут, происходит временное предоставление права организациям осуществлять строительные работы, обеспечивать пропуск транспортных средств по предоставленной территории только на период проведения технических работ дорожного полотна. Условия применения участка земли описываются в договоре о предоставлении сервитута.

**Земли, предназначенные для применения водного и морского транспорта, определяются законом в качестве конкретных участков территории для:**

- Планирования, возведения и эксплуатации искусственных путей водного сообщения;
- Сооружения стационарных строений и объектов, основной целью которых является обеспечение функционирования системы водного и морского сообщения. К таким строениям относятся порты, станции, причалы, грузовые пирсы;
- Формирования и оборудования участков береговой территории.

На основании данных Водного кодекса России существует принцип планирования и использования водных и морских путей сообщения, который заключается в создании береговых полос. Участки земли, которые разделяют сушу и водную поверхность на всей длине участка, применяемого для водного транспортного сообщения.

**Береговая линия на границах водной территории является общественным местом и предназначена для пользования гражданами.**

Базовая норма размера береговой территории составляет 20 метров, исключением является береговая полоса, располагающаяся вдоль рек и каналов, длина которых меньше 10 километров. Для таких водных артерий существует норма участка береговой линии в размере 5 метров.

Территория вдоль береговой полосы не подлежит приватизации или иному виду перехода государственной собственности в частную. Знайте, что береговая территория, расположенная вдоль водных путей внутри страны, имеет приоритетное значение, заключающееся в обеспечении судоходства и сплава грузов по рекам. При этом такие территории вдоль берегов должны быть расположены вне территорий поселений.

Земли, выделенные для объектов и инфраструктуры воздушного сообщения, применяются для возведения аэропортов, взлетно-посадочных полос, аэродромов, аэровокзалов. Кроме этого, учтите, что на территории воздушного транспорта допускается возводить объекты недвижимого имущества, которые позволяют осуществлять эксплуатацию территории по назначению, и помогают удовлетворять нужды пассажиров.

**Территории, которые применяются для прокладки нефтепровода и газопровода, имеют определенные ограничения к размещению разных объектов:**

- Недопустимо возводить здания и высотные строения;
- Конструкции и сооружения технического назначения, которые располагаются в санитарно-защитной зоне данной категории землепользования;
- Любые конструкции, которые предполагается разместить ближе минимально разрешенного расстояния до объектов нефтепровода и газопровода.

**Законодательно устанавливают санитарно-охранные территории,**

**которые призваны обеспечить правильное использование целевых объектов:**

- При транспортировке по трубопроводу газа, нефтяного сырья, продуктов нефтепереработки выделяют защитную зону в размере 50 метров в обе стороны от оси трубопровода, вне зависимости от диаметра трубы;
- Для транспортировки сжиженного газа и бензинов нормы увеличены до 100 метров в обе стороны от оси трубопровода;
- Для формирования территории, применяемой для размещения нефтеносного оборудования, газораспределительного, для хранения продуктов данной категории добычи в резервуарах, для систем сжижения и хранения сжиженного газа, применяется норма расстояния до ближайшего объекта в 100 метров от самого выпирающего элемента конструкций;
- Для систем подачи газа высокого давления предусматривается охранная зона в размере 125 метров в обе стороны от оси трубопровода.

Учтите, что проведение трубопроводов по территории, на которой уже были размещены частные участки земли сельскохозяйственного назначения, не предусматривает изъятие таких территорий земли. Использовать частникам землю по назначению разрешается, но для этого изучите специальный регламент обработки земельного участка, расположенного в непосредственной близости к объектам трубопровода в нефтяной и газовой области.

**Существуют строгие запреты на виды деятельности, которые недопустимы в пределах охранных зон указанных видов трубопроводов:**

- Строить или реконструировать, сносить или достраивать здания или сооружения;
- Проводить любые работы в отношении инфраструктурных объектов;
- Самопроизвольно врезаться в газопровод;
- Рыть ямы и погреба для хранения овощей;

- Осуществлять удобрение почвы.

К землям энергетического комплекса относятся участки земельного массива, на которых возводятся сооружения, необходимые для осуществления эксплуатации энергетических объектов и мощностей. К такому типу земель относятся территории с располагающимися на них федеральными объектами, связанными с ядерной программой развития энергетики страны, объекты энергетического назначения.

**Знайте, что пользоваться территорией, на которой располагаются объекты энергетики, могут только государственные организации.**

**Имейте в виду, что на территории указанного типа могут быть возведены следующие объекты:**

- Атомные и гидроэлектростанции и комплексы;
- Ядерные реакторы;
- Тепловые системы электростанций;
- ЛЭП;
- Энергетические подстанции;
- Иные сооружения, призванные обеспечить функционирование объектов энергетики в пределах выделенной зоны.

Имейте в виду, что земли специального назначения применяются для объектов промышленности, производства, формирования транспортных магистралей и путей сообщения.

**К правообладателям необходимо отнести:**

- Физические лица;
- Организации;
- Федеральное правительство;
- Региональное правительство;
- Фонды местного и регионального значения;
- Различные ведомства и муниципалитеты.

Чтобы обустроить объект военного назначения, обычно не изымают землю у собственника. В случае объявления военного положения земли просто изымаются в порядке реквизиции для

поддержания обороноспособности страны.

**Для обеспечения актуальной информации о стоимости земельного участка, раз в 5 лет проводят кадастровую переоценку стоимости земельного участка.**

Учтите, что всегда проводится государственный контроль над состоянием земель специального назначения, так как функционирование объектов, расположенных на этих территориях, наносит вред окружающей среде. Экологический контроль необходимо осуществлять над всеми землями, если обнаружены признаки загрязнения, пользователь земель специального назначения обязуется рекультивировать землю по необходимости.

Если пользователь осуществляет неустановленную целевым назначением деятельность в отношении участка земли, то в его отношении устанавливаются штрафные санкции.

Знайте, что участки земли с объектами или видами деятельности, которые опасны для жизни человека, находятся исключительно в ведении государства. Такая территория не может быть передана в частное использование. Такие земли являются изъятыми из оборота земель.

**Поймите, что особенностью таких земель является возможность на уровне законодательства определить защитные полосы, санитарные зоны, охранные территории, отводные полосы, дорожные полосы.**

Чаще всего переход земель в категорию специальной территории происходит из состава земель сельскохозяйственного назначения. Особенность такого процесса заключается в том, что необходимо доказать факт истощения земельного ресурса на территории сельхоз назначения.

Знайте, что аграрной ценности земли промышленного назначения не имеют, перевести земли из одной категории в другую не составляет труда.

**Чтобы перевести земли из категории промышленной территории в**

## **земли другого назначения, нужно учесть следующие факторы:**

- Допускается проводить подготовку к смене категории земли после проведенного процесса рекультивации и восстановления загрязненных земель после технической эксплуатации земельного участка;
- Утвердить смену категории землепользования допускается только в случае подтверждения фактов восстановления свойств земли. Допускается в случае присутствия ходатайства от муниципалитета об общественной значимости той территории, в отношении которой осуществляется смена категории применения.

## **Следующим образом осуществляется переход земель из категории в категорию:**

- Инициатор перевода категории земли в иную форму подает соответствующее заявление в полномочный орган, в котором указывает кадастровый номер;
- К заявлению обязательно нужно приложить следующие документы:
  - Правоустанавливающие документы;
  - Кадастровый паспорт;
  - Сведения из ЕГРИП и ЕГРЮЛ;
  - Обязательное заключение экспертов экологического контроля;
  - Письменное согласие собственника на смену категории землепользования в отношении конкретного участка.

Уполномоченные органы принимают решение в отношении участка и смены категории землепользования. После положительного решения осуществляется постановка участка на кадастровый учет. Это становится моментом смены категории земли специального назначения на другую категорию.

Делая вывод, поймите, что в последние годы государство предпринимает ряд изменений в законодательстве о

землепользовании, о возможностях смены категорий землепользования в зависимости от потребностей пользователей земли.

Приоритетными становятся мероприятия по рекультивации земель, по охране и восстановлению не только земель специального назначения, но и иных категорий. В случае нарушения закона к пользователям применяются серьезные административные санкции.