

© Мазуров А.В., 2018 – с последующими изменениями
Основные различия всех ЗОУИТ после ФЗ от 03.08.18 № 342-ФЗ¹

Виды ЗОУИТ согласно ст.105 ЗК – впервые введенный ФЗ от 03.08.18 № 342-ФЗ исчерпывающий перечень видов ЗОУИТ: при установлении режима ЗОУИТ нужно учитывать, что их разные виды могут налагаться на одну и ту же землю, т.е. друг на друга	НА только об этом виде ЗОУИТ: - приведены даты и номера НА при их первичном издании, НА действуют с последующими изменениями; - не приводятся НА для отдельных объектов и лесного законодательства	Необходимость установления у одного объекта также другого вида ЗОУИТ: без случаев, когда один объект – часть другого объекта	ЗОУИТ одного объекта состоит из под-видов, подзон поясов, с разными режимами и (или) размерами	Размер ЗОУИТ нормативно предусмотрен в метрах (точных, минимальных, максимальных), т.е. при неизменности объекта с ЗОУИТ от этого размера нельзя отступить	Возможность размещения в ЗОУИТ ОКС, кроме самовольных построек, с согласия уполномоченного «на ЗОУИТ» органа или лица – при соблюдении определенных мероприятий	Возможность совмещения границ ЗОУИТ с границами публичного сервитута одного и того же объекта, без учёта объекта в составе ТПУ	Запрет частной собственности на ЗУ в ЗОУИТ
1) зоны охраны объектов культурного наследия;	ППРФ от 27.12.24 № 1936; ст.34 и другие положения ФЗ «Об объектах культурного наследия»; пп.3 п.8 ст.57.1, п.4 ст.99, п.22 ст.106 ЗК	Нет	Да	Нет	Да	Нет	Нет
2) защитная зона объекта культурного наследия;	Пп.3 п.8 и п.11 ст.57.1, п.22 ст.106 ЗК; ст.34.1 и другие положения ФЗ «Об объектах культурного наследия»; ППРФ от 14.12.16 № 1357	Нет	Нет	Да, не более чем на два года со дня включения ОКН в реестр ОКН	Да	Нет	Нет

¹ ЗОУИТ, устанавливаемые по признаку водного объекта или иного объекта на водном объекте («околоводные» ЗОУИТ), выделены **красным** цветом.

3) охранная зона объектов электро-энергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);	ППРФ от 24.02.09 № 160; абзац первый п.3 ППРФ от 26.08.13 № 736; ППРФ от 18.02.23 № 270, ППРФ от 27.02.10 № 103; Приказ Ростехнадзора от 17.01.13 № 9 (для охранных зон объектов электросетевого хозяйства); ППРФ от 18.11.13 № 1033 (для охранных зон объектов по производству электроэнергии)	Да – ЗОУИТ из п.26 ст.105 ЗК, если объект по произ-водству электро-энергии является гидро-энергетическим	Нет	Да	Да	Да – для объектов электро-сетевого хозяйства	Нет
4) охранная зона железных дорог;	ППРФ от 12.10.06 № 611, Приказ Минтранса РФ от 06.08.08 № 126	Нет	Нет	Да	Да	Да	Нет
5) придорожные полосы автомобильных дорог;	П.3.1 ст.90 и п.3 ст.106 ЗК, ст.26 ФЗ «Об автомобильных дорогах», Приказ Минтранса РФ от 13.01.10 № 4, Указ Президента РФ от 27.06.98 № 727	Нет	Нет	Да	Да	Да	Нет
6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродукто-проводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиако-проводов);	Ст. 28 и 32 ФЗ «О газоснабжении», абзац девятый ст.42 и п.8 ст.90 ЗК, ППРФ от 20.11.00 № 878, ППРФ от 08.09.17 № 1083, «Правила охраны магистральных трубопроводов», утверждённые Минтопэнерго РФ 29.04.92, Постановлением	Да – ЗОУИТ из п.25 ст.105 ЗК, за исключением газо-распределительных сетей	Нет	Да	Да	Да	Нет

	Госгортехнадзора РФ от 22.04.92 № 9						
7) охранная зона линий и сооружений связи;	ППРФ от 09.06.95 № 578	Да, если объект – передающий радио-технический и капиталный (п.19 ст.105 ЗК	Нет	Да	Да	Да	Нет
8) приаэродромная территория;	Ст.47 Воздушного кодекса РФ, ст.4 ФЗ от 01.07.17 № 135-ФЗ, ППРФ от 02.12.17 № 1460, ППРФ от 31.12.17 № 1055, Приказ МПР РФ от 05.07.23 № 420, РПРФ от 27.03.23 № 725-р, Приказ Роспотребнадзора от 07.12.22 № 664	Да, если аэро-дром военный – п.10 ст.105 ЗК	Да	Нет	Да	Нет	Нет
9) зона охраняемого объекта;	ППРФ от 31.08.19 № 1132	В зависи-мости от призна-ния объекта охраня-е-мым	Нет	Да	Да	Нет	Допущен Опреде-лением ВС от 15.03.23 № 127-КАД2 2-34-К4
10) зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и	ППРФ от 05.05.14 № 405, пп.6 п.5 ст.27 ЗК	В зависи-мости от призна-ния «невоен-	Да	Определяется по ППРФ от 05.05.14 № 405	Да, если по п.18 ст.107 ЗК	Да, если военный объект является линейным объектом	Да, если в ЗАТО

специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;		ного» объекта военным					
11) охранный зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);	П.10 и 11 ст.2, п.4 ст.15, п.1 ст.27, ст.33 ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»; ч.3 ст.10 ФЗ от 28.12.13 № 406-ФЗ; ст.66 Водного кодекса РФ, ППРФ от 19.02.15 № 138; ППРФ от 02.06.22 № 1018	Да, если на ООПТ есть водный объект ²	Нет	Да	Да	Нет	Нет
12) охранный зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;	ППРФ от 17.03.21 № 392, Распоряжение Росгидромета от 18.09.23 № 328-р	Да, если пункт наблюдения на водном объекте	Нет	Да	Да	Нет	Нет
13) водоохранная зона; ³	П.8 ст.27 и п.12 ст.85 ЗК, ст.6 и 65 Водного кодекса РФ, ППРФ от 23.03.16 № 164, ППРФ от 11.11.14 № 1183, ППРФ от 31.10.24 № 1459	Да – ЗОУИТ из п.14, 16-17, 24 и 26 ст.105 ЗК	Нет	Да	Да	Нет	Да – в части береговой полосы
14) прибрежная защитная полоса; ⁴	Те же НА, что и для водоохранной зоны	Да – ЗОУИТ	Нет	Да	Да	Нет	Да –

² Для объектов из п.11, 12, 15 ст.105 ЗК «околоводные» ЗОУИТ см. в п.13-14, 16-17, 23, 24 и 26 ст.105 ЗК.

³ Здесь, а далее и для других «околоводных» ЗОУИТ (п.14,16-17, 24 и 26 ст.105 ЗК) также предполагаются:

- установленная предварительно или вместе с ней береговая линия, от которой «околоводная» ЗОУИТ отсчитывается на сушу;
- вплотную к водному объекту береговая полоса по ст.6 Водного кодекса РФ, не включённая в ст.105 ЗК;
- те же НА, что и для водоохранных зон по п.13 ст.105 ЗК, за исключением НА для озера Байкал (п.23 ст.105 ЗК);
- отсутствие водоохранных зон, а значит, также иных «околоводных» ЗОУИТ и береговых полос, для рек и их частей в закрытых коллекторах – ч.10 ст.65 ВК;
- необходимость учёта водосборных площадей водных объектов частично за границами «околоводных» ЗОУИТ, водных объектов на ООПТ и (или) с лечебными ресурсами, а также – при упоминании п.16 ст.105 ЗК – исключение для зон специальной охраны подземных водных объектов.

⁴ ПЗП на территориях населённых пунктов при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных совпадают с парапетами набережных – ч.3 ст.65 ВК.

		из п.13, 16-17, 24 и 26 ст.105 ЗК					в части береговой полосы
15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов;	Ст.16-16.2 ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», ППРФ от 30.08.24 № 1186, РПРФ от 27.05.24 № 1281-р, пп.15 п.5 ст.27 ЗК	Да, если в округе есть водный объект	Да, кроме округов санитар-но й охраны исключи-тельно для охраны лечебного климата	Да – границы первых зон округов	Да	Нет	Да – в границах первой зоны округа
16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;	Ст. 43 и 59 Водного кодекса РФ, абзац второй п.5 ст.18 ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; пп.14 п.15 ст.27 ЗК; ПГГСВРФ от 14.03.02 № 10, Постановление ЦИК СССР № 96, СНК СССР № 834 от 17.05.37, а также (для источников водоснабжения Москвы): ПГГСВРФ от 30.04.10 № 45	Да – ЗОУИТ из п.13-14, 17, 24 и 26 ст.105 ЗК	Да	Да	Да	Да – для ЗСО водопроводов питьевого назначения	Да – в первом поясе ЗСО
17) зоны затопления и подтопления;	Ст.67.1 Водного кодекса РФ	Да – ЗОУИТ из п. 13-14, 16,	Нет	Нет	Да	Нет	Да – в части береговой полосы

		23-24 и 26 ст.105 ЗК					
18) санитарно-защитная зона;⁵	П.2 ст.12 ФЗ «О санитарно-эпидемио-логическом благополучии населения», ч.13 и 16.1 ст.26 ФЗ от 03.08.18 № 342-ФЗ, ППРФ от 03.03.18 № 222, ПГГСВРФ от 25.09.07 № 74 (вышеприведённым актам соответствует только раздел VII утверждённого им СанПиН), Приказ Роспотребнадзора от 09.03.22 № 84, а также (для ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов, радиоактивных веществ и отходов): ст.31 ФЗ «Об использовании атомной энергии»; ПГГСВРФ от 29.05.07 № 30; МУ 2.6.5.010-2016. 2.6.5, утверждённые ФМБА России 22.04.16	Нет	Нет	Нет, кроме ориентировочных и расчётных (предварительных) СЗЗ до 01.01.26	Нет –третье предложение п.18 ст.107 ЗК, введённого ФЗ от 26.12.24 № 485-ФЗ	Нет	Нет

⁵ Согласно абзацу второму п.1 «Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», утверждённых ППРФ от 03.03.18 № 222, СЗЗ устанавливаются в отношении ОКС; обязанность установления СЗЗ в отношении некапитальных объектов законодательными и правительственными НА не предусмотрена.

19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;	ПГГСВРФ от 09.06.03 № 135	Да – п.7 ст.105 ЗК	Нет	Да	Да	Да – как для объекта связи	Нет
20) охранный зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети;	Ч.7 ст. 9.2 ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных», ППРФ от 21.08.19 № 1080, Приказ Росреестра от 05.03.24 № П/0051/24	Нет	Нет	Да	Да	Да	Нет
21) – утратил силу – ФЗ от 26.12.24 № 485-ФЗ							
22) – утратил силу – ФЗ от 26.12.24 № 485-ФЗ							
23) рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал;	ФЗ «Об охране озера Байкал» и акты в его исполнение	Поскольку есть специ- альные НА о ЗОУИТ Байкала, иные виды «около-в одных» ЗОУИТ в отно-шен ии	В зависи-мос ти от специаль- ных НА о Байкале	Да	Да	Нет	Да – в части береговой полосы и ЗУ около Байкала в соответст вующих частях ООПТ

		не факти-че ски не дейст-ву ют					
24) рыбохозяйствен- ная заповедная зона;⁶	Ч.2 ст.47, ст.49, 50 и 56 ФЗ «О рыболовстве», ППРФ от 30.04.13 № 384, ППРФ от 16.11.23 № 1928, Приказ МСХ РФ от 23.05.24 № 279, Приказ Росрыболовства от 06.05.20 № 238	Да – ЗОУИТ из п.13-14 и 16-17 ст.105 ЗК	Нет	Нет	Да	Нет	Да – в части береговой полосы
25) зона минимальных расстояний до магист-ральных или техноло-гических трубопрово-дов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопрово-д ов, трубопроводов для продуктов перера-ботки нефти и газа, аммиакопроводов);	Ч.19-21, 25-26, 38-41, 44 ст.26 ФЗ от 03.08.18 № 342-ФЗ; ст. 28 и 32 ФЗ «О газоснабжении»; абзац девятый ст.42 и п.8 ст.90 ЗК; ч.10 ст.52 ГСК; ст.71.1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимос-ти»; ППРФ от 15.07.19 № 902 ППРФ от 30.04.19 № 543, различные СП/СНиП	Да – ЗОУИТ из п.6 ст.105 ЗК	Требу ет уточне ния по ак там о тако й ЗОУИТ	Да	Да	Да	Нет
26) охранный зона гидроэнергетического объекта;	Ст.62 Водного кодекса РФ, ППРФ от 06.09.12 № 884, Приказ МПР РФ от 17.04.13 № 143	Да – ЗОУИТ из п.3 (в части объек тов по произ-во	Нет	Да	Да	Нет	Да

⁶ С 01.01.25 в РФ нет закононо установленных рыбохозяйственных заповедных зон: ст.56 ФЗ «О рыболовстве».

		дству электро- энергии), 13-14, 17 ст.105 ЗК					
27) – утратил силу – ФЗ от 26.12.24 № 485-ФЗ							
28) охранный зона тепловых сетей.	Приказ Минстроя РФ от 17.08.92 № 197	Нет	Нет	Да	Да	Да	Нет

Ширина от береговых линий (границ водных объектов) в метрах на суше водоохранных зон и находящихся внутри них прибрежных защитных и береговых полос по ст.6 и 65 Водного кодекса РФ

Вид водного объекта	Береговая полоса	Прибрежная защитная полоса в зависимости от уклона берегов			Водоохранная зона
		обратный или нулевой уклон	уклон до трёх градусов	уклон более трёх градусов	
Море	20	30	40	50	500
Река, ручей до 10 км. вне границ болот	5	30	40	50	50
Река, ручей от 10 до 50 км. вне границ болот	20	30	40	50	100
Река, ручей от 50 км. вне границ болот	20	30	40	50	200
Родник, являющийся истоком реки или ручья	Не определяется	30	40	50	50
Водохранилище на водотоке, не имеющее особо ценного рыбохозяйственного значения	20	30	40	50	Равна ширине водоохранной зоны водотока
Озёра, за исключением: - акватории менее 0,5 км.; - расположенных внутри болот; - имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение	20	30	40	50	50
Озеро или водохранилище особо ценного рыбохозяйственного значения	20	200 метров независимо от уклона берегов			200
Озёра проточные и сточные и соответствующие водотоки в границах болот	20	50 метров независимо от уклона берегов			50

Озеро с акваторией менее 0,5 км., не имеющее особо ценное хозяйственное значение, или вне границ болот	20	Не установлена	Не установлена
Магистральный или межхозяйственный канал	20, для каналов до 10 км. 5	Совпадает с полосой отвода канала	Совпадает с полосой отвода канала

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 107. Последствия установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий

(введена Федеральным законом от 03.08.2018 N 342-ФЗ)

18. В случае, если установление или изменение зоны с особыми условиями использования территории приводит к невозможности использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, за исключением случая, если в отношении его принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, правообладателем такого земельного участка и (или) расположенного на нем объекта с правообладателем объекта недвижимого имущества, в отношении которого установлена указанная зона с особыми условиями использования территории, может быть заключено соглашение, предусматривающее осуществление за счет одной или обеих сторон такого соглашения мероприятий (функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических), направленных на обеспечение возможности использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества. Такие мероприятия могут быть осуществлены как применительно к объекту, в отношении которого установлена зона с особыми условиями использования территории, так и в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного в границах такой зоны, и могут предусматривать в том числе реконструкцию, капитальный ремонт указанных объектов в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. **Действие настоящего пункта не распространяется на санитарно-защитные зоны.**

(п. 18 введен Федеральным законом от 26.12.2024 N 485-ФЗ)

