

Дуб Станислав Николаевич

доцент

Наймушина Екатерина Андреевна

Степанова Яна Максимовна

студентка

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗОН ЗАТОПЛЕНИЯ

***Аннотация:** в статье анализируется действующее российское законодательство, регулирующее правовой статус земель, находящихся в зонах затопления. Исследуются вопросы использования этих территорий, ограничения, накладываемые на хозяйственную деятельность, и способы защиты прав владельцев. Рассматриваются положения Земельного, Водного и Градостроительного кодексов, а также другие нормативные акты и судебные решения. В заключение обсуждаются проблемы, возникающие при применении законодательства, и предлагаются пути его улучшения.*

***Ключевые слова:** зоны затопления, правовой режим земель, Земельный кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, ограничения использования земель.*

В связи с ростом числа опасных гидрометеорологических явлений, вызванных климатическими изменениями, правовое регулирование использования земель в зонах затопления становится критически важным. Наводнения и подтопления наносят серьезный ущерб экономике и представляют опасность для людей. Поэтому необходимо тщательно изучить действующие законы, касающиеся этих территорий, выявить недостатки и противоречия в правовом поле и предложить пути его улучшения.

Следует отметить, что правовое регулирование земель, находящихся в зонах затопления, представляет собой сложную и неоднозначную систему, которая опирается на различные нормативные акты, включая Земельный и Водный кодексы, а также природоохранное законодательство. Эти документы, как правило вводят ограничения на строительство и использование участков, расположенных в потенциально опасных зонах, подверженных затоплению.

Зоны затопления представляют собой территории, подверженные периодическому или постоянному затоплению в результате воздействия водных объектов, таких как реки, озера и водохранилища. Правовые основы установления таких зон закреплены в Водном кодексе РФ (ст. 67.1). Эта норма предполагает определение зон затопления с целью защиты населения и инфраструктуры от негативных последствий вод [2]

Процесс установления границ затопляемых зон регулируется Постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 №360, согласно которому зоны определяются на основании гидрологических расчетов, данных мониторинга водных объектов и инженерных изысканий[3] Согласно Земельному кодексу РФ, земли в затопляемых зонах относятся к землям с особыми условиями использования (ст.105 ЗК РФ), что подразумевает установление специальных правил эксплуатации для минимизации рисков [1].

Основные ограничения включают: запрет на строительство жилых домов и объектов социальной инфраструктуры; ограничение размещения промышленных объектов; необходимость проведения специальных водохозяйственных мероприятий.

Кроме того, ст. 56 ЗК РФ предусматривает возможность введения особых условий землепользования, включая сервитуты и резервирование земель для государственных нужд. В соответствии с п. 8 ст. 27 ЗК РФ, земельные участки, находящиеся в зонах затопления, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд, если их использование создает угрозу жизни и здоровью людей [1] Градостроительный кодекс РФ (ст. 36 ГрК РФ) устанавливает, что в

градостроительных регламентах для таких территорий должны предусматриваться специальные параметры застройки, исключаящие риск подтопления[4]

В случае изъятия земельного участка в зоне затопления собственник имеет право на компенсацию в соответствии со ст. 281 ГК РФ. Компенсация включает: рыночную стоимость земельного участка; убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств; расходы на переселение (если изымается жилое помещение) [5] Постановление Пленума ВАС РФ №54 уточняет, что при определении размера компенсации должны учитываться все возможные убытки собственника [6].

Что касается климатических изменений, они оказывают непосредственное влияние на существующие зоны затопления. Ожидается, что в условиях глобального потепления количество подтопляемых земель будет только увеличиваться, что также требует пересмотра существующих правил и норм. Государство должно продумать не только защиту уже имеющихся объектов, но и адаптивные меры для новых и строящихся конструкций. Опыт разработки правовых норм по охране окружающей среды показывает необходимость интеграции оценок климатических рисков в процесс планирования и проектирования на подобных участках.

Современные градостроительные решения, такие как «зеленая инфраструктура» и эффективное управление дождевыми водами, значительно повышают устойчивость городов к затоплениям. Создание водоотводящих систем и расширение зеленых зон, наряду с использованием экологически чистых технологий и комплексным управлением водными ресурсами, позволяет снизить риск подтоплений. Для защиты территорий, подверженных затоплению, необходимо создать межведомственные комиссии и активно привлекать население к планированию и управлению землепользованием, обеспечивая соблюдение их прав и интересов [7].

Исследование показывает, что российское законодательство, в частности Земельный, Водный и Градостроительный кодексы, обладает значительным потенциалом для регулирования использования земель в зонах затопления. Однако

реализация этого потенциала затруднена из-за ряда проблем: нечеткости определения зон затопления, отсутствия единых методик оценки рисков, конфликта интересов собственников и государства, а также несовершенства механизмов компенсации при изъятии земель. Особую проблему представляет защита прав собственников, чьи интересы фактически игнорируются при определении размера компенсаций, не отражающих реальную стоимость изымаемого имущества.

Перспективными направлениями улучшения законодательства могут включать в себя: разработку и реализацию единой методики зонирования территорий, с учетом гидрологических рисков; формирование прозрачного механизма для определения объема компенсационных выплат; введение обязательного страхования имущества в районах, подверженных риску затопления; усовершенствование системы мониторинга и прогнозирования паводковых ситуаций.

Важно отметить, что решение этих вопросов требует комплексного подхода, сочетающего правовые, технические и экономические меры. Особую роль должно играть межведомственное взаимодействие при планировании использования таких территорий. В условиях наблюдаемого изменения климата и увеличения частоты экстремальных гидрологических явлений, совершенствование правового регулирования земель в зонах затопления приобретает особую актуальность. Это необходимо как для защиты прав граждан и юридических лиц, так и для обеспечения устойчивого развития территорий, подверженных рискам затопления.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 24.02.2024).
2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (ред. от 04.02.2024).
3. Постановление Правительства РФ от 18.04.2014 №360 «О порядке определения границ зон затопления, подтопления».
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 21.12.2023).

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 01.07.2023).
6. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».
7. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов. – М.: Проспект, 2023. – 480 с.