



# Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых Инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: [np-okirt@mail.ru](mailto:np-okirt@mail.ru), тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 116  
От «23» 01 2024г.

Кадастровым инженерам,  
членам СРО АКИ «Поволжье»

О процедурах ГКУ и (или) ГРП  
в пределах зон объектов водного фонда

## Уважаемые коллеги!

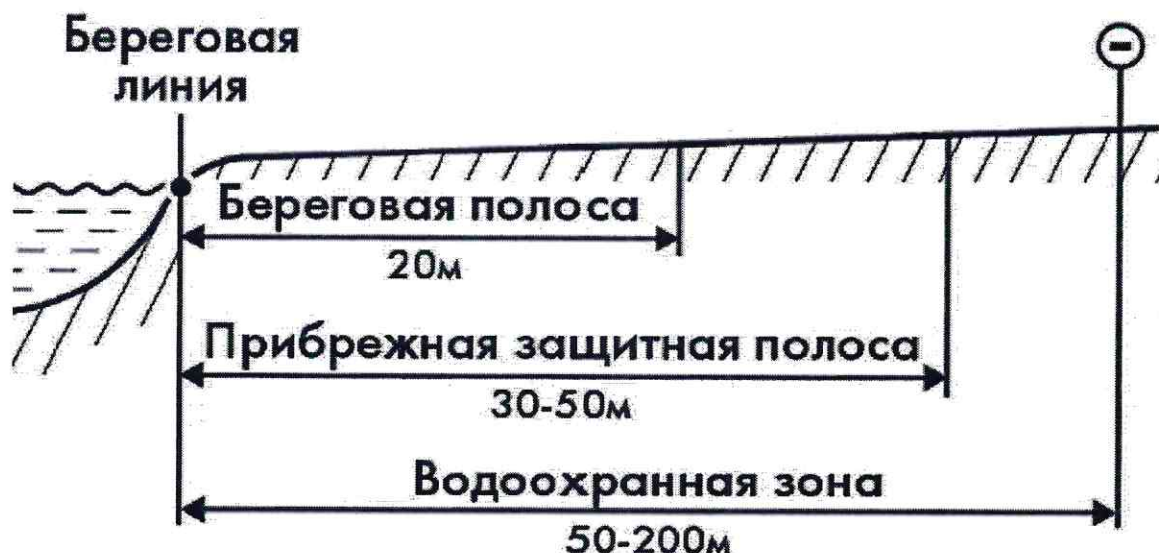
Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (далее - СРО АКИ «Поволжье»), действуя в рамках своих полномочий по контролю и поддержке профессиональной деятельности кадастровых инженеров, сообщает следующее.

В соответствии с положениями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ (далее – Закон №218-ФЗ), в реестр границ ЕГРН вносятся сведения о:

- границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе, учитывая пункты 13 и 14 статьи 105 «Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – ЗК РФ), водоохранных зонах и прибрежной защитной полосе;
- о береговых линиях (границах водных объектов).

Обращаем Ваше внимание, что сведения о береговой полосе в ЕГРН не вносятся (береговая полоса водных объектов общего пользования является составной частью их прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны).

Для наглядности прилагаем схематичное изображение с указанием береговой линии, береговой полосы, прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны реки (рис. 1).



Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы устанавливаются в соответствии со статьей 65 «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 №74-ФЗ (далее – ВК РФ) и связана с категоризацией и масштабом водных объектов.

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что нормы водного права содержатся в ВК РФ, в соответствии с которыми:

#### **1. Береговая линия**

Береговая линия представляет собой границу водного объекта и определяется для:

- а) моря - по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды - по линии максимального отлива;
- б) реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера - по среднегодовому уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;
- в) пруда, водохранилища - по нормальному подпорному уровню воды;
- г) болота - по границе залежи торфа на нулевой глубине.

Порядок определения местоположения береговой линии, случаи и периодичность ее определения устанавливаются Постановлением Правительства РФ от 29.04.2016 № 377 «Об утверждении Правил определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаев и периодичности ее определения и о внесении изменений в Правила установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов».

Возможность проведения государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) в отношении земельных участков рядом с водным объектом приведены в Таблице 1.

	Участок фактически пересекает береговую линию	В ЕГРН содержатся сведения о береговой линии	ГКУ
1	+	+	-
2	+	-	+*
3	-	+	+
4	-	-	+

\*СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что в связи с отсутствием в ЕГРН информации о береговой линии государственный регистратор прав не может установить пересечение границ земельного участка с границами водного объекта, и, как следствие, выявить нарушение требований действующего законодательства.

Однако, согласно нормам частям 1 и 2 статьи 6 ВК РФ, водные объекты общего пользования являются общедоступными, в связи с чем каждый гражданин, вправе иметь доступ к ним. При этом в соответствии со статьей 8.12.1 «Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях несоблюдение условия» от 30.12.2001 №195-ФЗ, несоблюдение условия обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе является административным правонарушением, которое влечет наложение административного штрафа.

Также СРО АКИ «Поволжье» считает важным учесть, что, если фактически земельный участок пересекает береговую линию, то он располагается в пределах земель разных категорий, а отнесение земельных участков к двум и более категориям невозможно в силу статьи 14 Федерального закона от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Таким образом, в указанном случае кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ, в соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

## ***2. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы***

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

СРО АКИ «Поволжье» обращает Ваше внимание, что по общему порядку в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос допускается строительство объектов капитального строительства с учетом имеющихся ограничений и запретов, а именно:

- в границах водоохранных зон запрещены следующие виды деятельности:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания транспортных средств;
- хранение и применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр).

- в границах прибрежных защитных полос, которые устанавливаются в пределах границ водоохранных зон, вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности, а именно:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Наличие пересечения границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами зон с особыми условиями использования территорий (в частности, с границами водоохранных зон и прибрежных защитных полос) не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Обращаем Ваше внимание, что при подготовке документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в «упрощенном» порядке, государственным регистратором прав осуществляется проверка соответствия объекта недвижимости ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий.

При этом в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос допускается строительство жилых или садовых домов. Таким образом, возможно выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости при соблюдении иных норм действующего законодательства.

Обращаем Ваше внимание, что, согласно пункту 4.5. части 4 Правил профессиональной этики членов СРО АКИ «Поволжье», утвержденных Решением Правления СРО АКИ «Поволжье» протоколом №20/2023 от 14.04.2023 (далее – Правила этики), кадастровый инженер обязан информировать заказчиков и работодателя относительно возможности создания потенциальных конфликтов интересов при выполнении кадастровых работ.

Таким образом, рекомендуем доводить до заказчиков информацию о возможности (невозможности) государственного кадастрового учета и регистрации прав на объект капитального строительства в пределах границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос.

### ***3. Береговая полоса***

Береговая полоса – это полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, которая предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров – она составляет 5 метров (статья 6 ВК РФ).

Береговая полоса является территорией, ограниченной в обороте, так как согласно части 8 статьи 27 ЗК РФ, запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с ВК РФ. Исходя из изложенного, водные объекты и их береговая полоса отнесены к объектам общего пользования, в отношении которых действующим законодательством установлен запрет на приобретение в частную собственность.

Обращаем Ваше внимание, что, согласно пункту 4.5. части 4 Правил этики членов, кадастровый инженер обязан информировать заказчиков и работодателя

относительно возможности создания потенциальных конфликтов интересов при выполнении кадастровых работ.

Таким образом, рекомендуем Вам доводить до заказчиков информацию о невозможности оформления прав на земельный участок в пределах береговой полосы, так как это влечет нарушение прав собственности Российской Федерации.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Исполнитель:  
Мифтахова А.Р.,  
8 (843) 590-11-00