

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

1. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, предусмотренных решением об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории, а также иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям, если иное не предусмотрено пунктами 2 и 4 настоящей статьи и Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации". Реконструкция указанных зданий, сооружений может осуществляться только путем их приведения в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории.

2. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства и до дня ввода указанных объектов в эксплуатацию независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории, допускается:

- 1) использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования земельных участков для целей, не связанных со строительством, с реконструкцией объектов капитального строительства;
- 2) использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории, или в случае начала строительства, реконструкции до дня установления или изменения данной зоны, если для строительства, реконструкции указанного объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство;
- 3) использование зданий, сооружений, расположенных в границах такой зоны, в соответствии с их видом разрешенного использования.

3. Изменение видов разрешенного использования указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков, иных объектов недвижимости допускается только с учетом ограничений прав на использование земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории.

4. Приведение разрешенного использования (назначения) и (или) параметров зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до дня установления зоны с особыми условиями использования территории, разрешенного использования земельных участков в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, или снос зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, размещение которых в зоне с особыми условиями использования территории не допускается, осуществляется в течение трех лет со дня установления такой зоны, а в случае, предусмотренном пунктом 2 настоящей статьи, в течение двух лет со дня ввода в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена такая зона, за исключением случаев, если указанные ограничения не применяются в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

5. Снос объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется в случае, если в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории (за исключением случаев, если указанные ограничения не применяются в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"), размещение объектов недвижимого имущества запрещается, или в случае, если собственник объекта недвижимости не изменил его разрешенное использование (назначение) на вид разрешенного использования, допустимый в соответствии с указанными ограничениями и градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории, в срок, предусмотренный соглашением о возмещении убытков, а в случае отсутствия указанного соглашения в срок, предусмотренный пунктом 4 настоящей статьи.

6. Возмещение правообладателям земельных участков, иных объектов недвижимости, публично-правовым образованиям убытков, причиненных ограничением их прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется в соответствии со статьей 57¹ настоящего Кодекса.

7. 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 объекта, в отношении которого принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями (кроме случаев, если данное решение принято исключительно в связи с несоответствием такого объекта обязательным требованиям к количеству этажей и (или) высоте объекта), в соответствии с их разрешенным использованием, по требованию гражданина или юридического лица - собственника таких земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества (за исключением случаев, если указанные ограничения не применяются в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации") указанные в пунктах 8 и 9 статьи 57¹ настоящего Кодекса правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых принято решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, застройщики, органы государственной власти, органы местного самоуправления обязаны выкупить такие земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества.

8. В случае, если земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и использование которого в соответствии с его разрешенным использованием в связи с установлением или изменением зоны с особыми условиями использования территории невозможно, принадлежит гражданину или юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, безвозмездного пользования, по требованию землепользователя, землевладельца или арендатора такого земельного участка указанные в пункте 8 статьи 57¹ настоящего Кодекса правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых принято решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, застройщики, органы государственной власти, органы местного самоуправления обязаны предоставить возмещение за прекращение указанных прав на земельный участок. В этом случае заключенное этими лицами соглашение о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок и предоставление такого возмещения являются основанием для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком или досрочного прекращения договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком.

9. Размер возмещения при выкупе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, возмещения за прекращение прав на земельные участки в случаях, предусмотренных пунктами 7 и 8 настоящей статьи, определяется по правилам, предусмотренным пунктами 1 - 4, 6 - 9 статьи 56⁸ настоящего Кодекса. При этом определение размера возмещения производится исходя из вида разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории. Правообладатели земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством, с реконструкцией зданий, сооружений на таких земельных участках, осуществлением неотделимых улучшений объектов недвижимости, со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи.

10. Порядок заключения соглашения о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества в связи с невозможностью их использования в соответствии с ранее установленным разрешенным использованием в результате установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории, порядок предоставления возмещения за прекращение прав на такой земельный участок устанавливаются Правительством Российской Федерации.

11. Уполномоченный орган в срок не более десяти рабочих дней со дня поступления предусмотренного пунктом 8 настоящей статьи соглашения о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок и документов, подтверждающих предоставление такого возмещения, принимает решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком либо расторгает договор аренды земельного участка, договор безвозмездного пользования земельным участком.

12. Выкуп земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества, возмещение за прекращение прав на земельный участок в соответствии с пунктами 7 и 8 настоящей статьи осуществляются по требованию гражданина или юридического лица - правообладателя земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, направляемому соответственно правообладателю здания, сооружения, в связи с размещением которых принято решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, застройщику, в орган государственной власти, орган местного самоуправления, которые указаны в пунктах 8 и 9 статьи 57¹ настоящего Кодекса.

13. Указанное в пункте 12 настоящей статьи требование должно быть направлено в сроки, установленные пунктом 13 статьи 57¹ настоящего Кодекса для направления требования о возмещении убытков в соответствующих случаях.

14. В случае возмещения правообладателю земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества убытков в соответствии со статьей 57¹ настоящего Кодекса, за исключением убытков, предусмотренных пунктами 6 и 7 статьи 57¹ настоящего Кодекса, выкуп земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, возмещение за прекращение прав на земельный участок в соответствии с пунктами 7 и 8 настоящей статьи не осуществляются.

15. В случае, если установление или изменение зоны с особыми условиями использования территории делает невозможным исполнение договоров, заключенных правообладателем земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, находящихся в границах такой зоны, в отношении указанных земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, исполнение данным правообладателем обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных данным правообладателем с этими лицами договорах, данный правообладатель вправе расторгнуть в одностороннем порядке заключенные им договоры.

16. Правообладатели земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, находящихся в границах зоны с особыми условиями использования территории, получившие возмещение убытков в соответствии со статьей 57¹ настоящего Кодекса или возмещение в связи с выкупом у них указанных земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, возмещение за прекращение прав на земельный участок в соответствии с пунктами 7 и 8 настоящей статьи, осуществляют самостоятельно расчет с лицами, договоры с которыми расторгнуты в соответствии с пунктом 15 настоящей статьи.

17. В случае пересечения границ зон с особыми условиями использования территорий разных видов выкуп земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, возмещение за прекращение прав на земельные участки в соответствии с пунктами 7 и 8 настоящей статьи осуществляются указанными в пунктах 8 и 9 статьи 57¹ настоящего Кодекса правообладателем здания, сооружения, застройщиком, органом государственной власти или органом местного самоуправления, в связи с размещением здания, сооружения, объекта капитального строительства которых или решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории которых установлены наиболее строгие ограничения использования земельных участков.

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. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 26.12.2024 № 485-ФЗ)

Президент Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль

25 октября 2001 года

№ 136-ФЗ