

# Истекают сроки на установление санитарно-защитных зон



**МОТОРИН**  
Дмитрий Евгеньевич,  
юрист юридической  
фирмы VEGAS LEX

Решение об установлении, изменении и прекращении существования СЗЗ принимается на основании заявления правообладателя объекта или застройщика.

По итогам обсуждения вопросов оптимизации процедур установления зон с особыми условиями использования территорий, в том числе санитарно-защитных зон (далее СЗЗ), в 2016 г. было принято решение о передаче полномочий по регулированию общего порядка установления таких зон непосредственно Правительству РФ. При этом Роспотребнадзору было поручено актуализировать требования санитарных правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В 2017 г. Федеральным законом от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» соответствующие изменения были внесены в ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». В 2018 г. Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 г. № 222 утверждены Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон (далее правила).

Поскольку в скором времени истекает переходный период, в течение которого хозяйствующие субъекты были обязаны провести соответствующие

исследования (измерения) и обратиться с заявлением об установлении СЗЗ, необходимо еще раз напомнить об общих положениях правил.

## Область применения

Согласно п. 1 правил санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

Указанное коррелирует с положениями п. 1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, который, помимо прочего, устанавливает, что источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека являются объекты, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами промышленной площадки превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ.

Правила не распространяются на случаи установления охранных санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, санитарно-защитных зон источников ионизирующего излучения.

Первоначальная редакция правил предусматривала сохранение СЗЗ аэродромов как самостоятельной зоны ▶

с особыми условиями использования территории даже при наличии установленных приаэродромных территорий. Поскольку это приводило к избыточному регулированию и увеличению расходов правообладателей аэродромов на подготовку документов, необходимых для установления приаэродромных территорий и СЗЗ аэродромов, было принято решение об исключении таких объектов из области применения правил (Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 г. № 1622 «О внесении изменений и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»).

## Режим СЗЗ

П. 5 правил устанавливает ограничения для земельных участков в границах СЗЗ, запрещая их использование в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводств;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

При этом указанные в подпункте «б» п. 5 правил ограничения могут не устанавливаться, в случае если проект СЗЗ будет содержать обоснование возможности такого использования, в том числе с учетом расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух и оценки риска для здоровья человека (подпункт «д» п. 16 правил).



Стоит отметить, что поскольку режим территории санитарно-защитных зон более детально регулируется разделом V СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, частичное заимствование его положений и инкорпорация их в регулирующий документ является излишней и нецелесообразной.

Более того, это создает правовую неопределенность, поскольку п. 5 правил и раздел V СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 неидентичны в своих формулировках и размерах ограничений. Например, из п. 5 правил Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 г. № 1622 «О внесении изменений и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» был исключен запрет на возможность размещения объектов дачного хозяйства, однако п. 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 все еще запрещает размещать в границах СЗЗ индивидуальные дачные участки.

Со дня установления СЗЗ на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, разрешенное использование которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, предусмотренным решением об установлении СЗЗ, а также использование земельных участков, не соответствующих указанным ограничениям. Реконструкция указанных объектов капитального строи-





Источник фото: pao24.ru

**Застройщик обязан подать заявление об установлении или изменении при планировании строительства или реконструкции объекта не позднее чем за 30 дней до дня направления заявления о выдаче разрешения на строительство.**

тельства осуществляется только путем их приведения в соответствие с ограничениями использования земельных участков, предусмотренными решением об установлении СЗЗ.

### Установление, изменение и прекращение существования СЗЗ

Одним из ключевых моментов правил является положение о том, что сведения о создании санитарно-защитной зоны вносятся в Единый государственный реестр недвижимости, а сама санитарно-защитная зона считается установленной со дня внесения соответствующих сведений. Требование о необходимости фиксации в соответствующем реестре сведений об ограничениях использования земельного участка в связи с установлением СЗЗ назрело давно, и оно, безусловно, облегчает жизнь участникам хозяйственного оборота.

Решение об установлении, изменении и прекращении существования СЗЗ принимается на основании заявления правообладателя объекта или застройщика.

Правила устанавливают основания, при наличии которых данные лица обязаны обратиться с заявлением.

Так, застройщик обязан подать заявление об установлении или изменении при планировании строительства или реконструкции объекта не позднее чем за 30 дней до дня направления заявления о выдаче разрешения на строительство.

Правообладатель обязан подать заявление:

- об изменении СЗЗ в срок не более одного года со дня ввода в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта;

- об установлении, изменении или о прекращении существования СЗЗ в срок не более одного года со дня технического перевооружения объекта, изменения применяемых на объекте технологий производства продукции, изменения вида разрешенного использования или назначения объекта, прекращения эксплуатации или ликвидации (в том числе сноса) объекта накопленного вреда окружающей среде (при условии изменения уровня воздействия на среду обитания человека в результате таких действий);

- о прекращении существования СЗЗ в срок не более одного месяца со дня прекращения эксплуатации или ликвидации (в том числе сноса) объекта, не являющегося объектом накопленного вреда окружающей среде;

- о прекращении существования СЗЗ в срок не более одного месяца со дня принятия решения об установлении приаэродромной территории.

Важным является установление права для заинтересованных физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления, которые не являются правообладателями объектов, на обращение в уполномоченный орган с соответствующим заявлением за уклоняющегося от обязанности правообладателя. Заинтересованное лицо может подать заявление только в целях изменения СЗЗ в части уменьшения ее размеров и (или) прекращения действия отдельных ограничений использования земельных участков, прекращения существования санитарно-защитной зоны. В обоснование такого заявления необходимо предоставить результаты исследования и измерения атмосферного воздуха, уровней физического воздействия на атмосферный воздух за контуром объекта (контуром ранее существовавшего объекта).

### Подача заявлений

Как указывалось выше, для правообладателей объектов капитального строительства, которые введены в эксплуатацию до вступления в силу правил, и застройщиков, получивших разреше-

ние до вступления в силу правил, предусмотрен переходный период в один год для подачи заявления на установление (изменение) СЗЗ.

Для владельцев земельных участков, расположенных в границах СЗЗ таких объектов, также установлен льготный период в два года на приведение вида разрешенного использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства в соответствие с режимом СЗЗ.

Формы заявлений об установлении, изменении или о прекращении существования СЗЗ утверждены Приказом Роспотребнадзора от 05.12.2018 г. № 1000.

К заявлению об установлении или изменении СЗЗ прилагаются проект СЗЗ и заключение санитарно-эпидемиологической экспертизы в отношении такого проекта.

Сам проект СЗЗ должен содержать сведения о размерах и границах СЗЗ с их обоснованием, перечень ограничений использования земельных участков, а также в случае отказа от установления ограничений использования земельных участков в целях, указанных в подпункте «б» п. 5 правил, — обоснование возможности использования участков в таких целях.

Срок на принятие уполномоченным органом решения относительно СЗЗ составляет 15 дней со дня поступления заявления.

В случае отказа в принятии решения об установлении или изменении СЗЗ, основания для которого установлены в п. 27 правил, заявитель в срок не более трех месяцев со дня направления ему уполномоченным органом уведомления об отказе обязан устранить основания и направить заявление повторно.

При этом, несмотря на возможность получения отказа в принятии решения о прекращении существования СЗЗ, аналогичных требований к срокам для повторной подачи заявления не установлено.

Перехода прав на объект, в отношении которого установлена СЗЗ, принятие нового решения или внесение изменений в ранее принятые решения не требует.

### Заключение

Утвержденные Правительством РФ правила в рамках работ по совершенствованию Земельного и Градостро-

ительного законодательства в части установления зон с особыми условиями использования территорий служат целями улучшения механизма установления санитарно-защитных зон, в том числе путем предоставления дополнительных гарантий защиты прав заинтересованных лиц путем внесения сведений о таких зонах в ЕГРН.

В тоже время правила представляются достаточно сырыми, поскольку по прошествии менее года с момента их утверждения в правоприменительной практике уже возникло много вопросов относительно реализации предусмотренного ими порядка установления, изменения или прекращения существования СЗЗ (особенно в части сроков принятия решений, требований к проектам СЗЗ и режиму использования земельных участков в границах СЗЗ).

В связи с этим, а также с учетом вопросов, возникших в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.08.2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в настоящее время ведется разработка нового положения о санитарно-защитных зонах, с момента принятия которого правила утратят силу. С проектом постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о санитарно-защитных зонах и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» можно ознакомиться на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов (<https://regulation.gov.ru/p/87835>). ■



Источник фото: uarole.ru

**К заявлению об установлении или изменении СЗЗ прилагаются проект СЗЗ и заключение санитарно-эпидемиологической экспертизы в отношении такого проекта.**