



Санитарно-защитные зоны и общедоступные карты Росреестра

А. О. Карелин, И. А. Синильщикова,
ООО «ИПЭИГ»

При сопоставлении проектов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и официальных карт Росреестра иногда возникают трудности, связанные с попаданием в СЗЗ объектов, которые в них размещаться не должны.

Согласно п. 3 Правил установления СЗЗ, введенных постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (далее – Правила), решение об установлении, изменении или о прекращении существования СЗЗ принимает Роспотребнадзор или его территориальные органы по результатам рассмотрения соответствующего заявления. К такому решению, согласно п. 20 Правил, должны прилагаться сведения о границах СЗЗ, включающие наименования административно-территориальных единиц и графическое описание местоположения границ, перечень координат характерных точек границ в си-

стеме координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Сама же СЗЗ и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в ЕГРН (п. 25 Правил).

В полном объеме требования п. 25 Правил будут действовать с 1 января 2028 г. в соответствии с требованиями п. 8 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 342-ФЗ).

До 1 января 2028 г. зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если ЗОУИТ установлены до 1 января 2025 г. одним из следующих способов:

- ▶ решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятым в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия этого решения;
- ▶ согласованием уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ в соответствии с законодательством, действовавшим на день данного согласования, в случае если порядок установления зоны был предусмотрен указанным законодательством;
- ▶ нормативным правовым актом, предусматривающим установление ЗОУИТ в границах, установленных указанным актом, без принятия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении таких зон либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ;
- ▶ решением суда.

Согласно ч. 2 п. 16.1 ст. 26 Закона № 342-ФЗ, **до 1 января 2025 г.** в целях установления, изменения, прекращения существования СЗЗ не требуется внесение сведений о них в ЕГРН. В этом случае СЗЗ считается установленной, измененной или прекратившей существование со дня принятия решения о ее установлении, изменении или прекращении существования органом, уполномоченным на принятие такого решения.

Таким образом, все правила и ограничения, связанные с СЗЗ, в перспективе будут действовать только со дня внесения сведений о СЗЗ в ЕГРН.

С 1 января 2028 г.

п. 25 Правил вступит в полную силу: ЗОУИТ будут считаться установленными со дня внесения сведений о них в ЕГРН.



Иногда в границы проектируемой СЗЗ при внесении в ЕГРН попадают объекты, которые размещать в СЗЗ запрещено.

Вероятно, поэтому за последние несколько лет достаточно много проектов СЗЗ доводятся до своего логического завершения – внесения сведений о СЗЗ как о ЗОУИТ в ЕГРН.

Несмотря на то что нормативные требования в этом вопросе были существенно смягчены, то есть до 2025 г. процедура получения разрешения на строительство не увязана с получением решения об установлении СЗЗ и внесение в ЕГРН не является обязательным, открыв общедоступную базу Росреестра, мы увидим достаточно много внесенных СЗЗ различных предприятий. Это довольно существенный шаг на пути к одной из основных целей – формированию актуального и доступного ресурса, систематизирующего все сведения об обременениях, наложенных на территорию. В перспективе это позволит принимать взвешенные управленческие решения.

В то же время при работе с картографическими материалами и сопоставлении проектов СЗЗ и официальных карт Росреестра возникают определенные затруднения.

Весьма остро стоит вопрос взаимного расположения границ СЗЗ, внесенных в ЕГРН, и границ объектов, размещение которых в границах СЗЗ противоречит требованиям нормативных документов. Кто и на каком этапе должен контролировать корректность внесения данных? Иногда по материалам проекта территория СЗЗ свободна от объектов, запрещенных к размещению в ее пределах, но при внесении в ЕГРН они попадают в границы СЗЗ.

Причин несоответствия может быть несколько – рассмотрим их.

1. Неточность в привязке графических материалов при разработке проекта СЗЗ. К сожалению, не все разработчики пользуются программным обеспечением, позволяющим привязывать графические материалы с необходимой точностью.

2. Использование неактуальных или неполных сведений о территории района размещения объекта. Совершенно очевидно, что проекты СЗЗ должны разрабатываться только на основании официальных данных, полученных в Росреестре.

3. Самый неприятный вариант – земельный участок передан в собственность физическому лицу, но при этом координаты участка не внесены в Росреестр.

Рассмотрим третью причину подробнее.

До настоящего времени в отношении физических лиц оформление границ участка с внесением их в ЕГРН требуется только для сделок с недвижимостью, например для продажи.

В этом случае на момент установления СЗЗ участок действительно мог не отображаться ни на каких официальных информационных ресурсах и СЗЗ была установлена без учета скрытых обременений.

В результате мы имеем правовую коллизию, когда ни один из участников процесса не нарушал законодательства, но итоговая ситуация ему явно противоречит.

Согласно требованиям Земельного кодекса РФ, в этом случае предприятие должно либо выкупить земельный участок, который не может использоваться по прямому назначению, либо еще раз корректировать СЗЗ без каких-либо гарантий, что в сокращенной по размерам СЗЗ и в этот раз не окажется подводных камней.

К таким же последствиям могут приводить и неточности в xml-файлах, формируемых для внесения в ЕГРН данных о СЗЗ, установленных ранее 2018 г. Как ни странно, иногда предприятие передает кадастровому инженеру для формирования xml-файла не координаты поворотных точек и даже не графические материалы к проекту СЗЗ, а только текстовое описание СЗЗ, представленное в постановлении или санитарно-эпидемиологическом заключении. В такой ситуации итоговая конфигурация СЗЗ, попавшая в ЕГРН, может значительно отличаться от границ, которые были согласованы учреждениями Роспотребнадзора.

Очевидно, что СЗЗ не должны попадать в ЕГРН, если в них размещены участки, вид использования которых противоречит требованиям подп. «а» и «б» п. 5 Правил, за исключением ситуаций, когда для участков, относящихся к подп. «б» п. 5, обоснована возможность размещения в границах СЗЗ без наложения дополнительных обременений. К сожалению, это случается, так как при принятии решения об установлении СЗЗ корректность соблюдения ограничений может быть проверена только на соответствующую дату. Все дальнейшие изменения в базе Росреестра, которые могут происходить параллельно с внесением данных о СЗЗ в ЕГРН, уже не отслеживаются учреждениями Роспотребнадзора или Росреестра.

В связи с этим можно рекомендовать хозяйствующим субъектам:

- ▶ проявлять инициативу по максимально быстрому внесению СЗЗ в ЕГРН;
- ▶ проверять корректность данных, внесенных в ЕГРН, на предмет взаимного размещения потенциально проблемных участков.





Особо выделим ситуацию с участками, у которых вид разрешенного использования противоречит требованиям подп. «б» п. 5 Правил.

Очень часто такие земельные участки размещаются в непосредственной близости от промышленных объектов, и выведение их за границы СЗЗ не представляется возможным. Именно для таких участков мы можем использовать подп. «д» п. 16 Правил, согласно которому в рамках проекта СЗЗ может быть выполнено обоснование отсутствия негативного влияния предприятия, для которого установлена СЗЗ, на качество и безопасность питьевой воды, фармацевтической, пищевой, сельскохозяйственной продукции, других средств и сырья, указанных в подп. «б» п. 5, что позволит оставлять их в границах СЗЗ без наложения обременений. Однако именно в этом случае нужно особенно внимательно следить за тем, какие обременения и на какие земельные участки, попавшие в границы установленной СЗЗ, будут наложены.

Отсутствие необходимости наложения обременений, показанное в проекте, должно попасть во все согласующие документы, включая решение об установлении СЗЗ, при этом оно должно быть повторено в xml-файле и быть правильно интерпретировано при внесении СЗЗ в ЕГРН. Для проверки необходимо заказывать выписки на земельные участки внутри СЗЗ, поскольку наложенные обременения в рамках общедоступной части системы Росреестра не отображаются.

Сведения об установлении СЗЗ должны передаваться в Росреестр органами Роспотребнадзора для включения в ЕГРН. Однако это не всегда выполняется. Поэтому если сведения не внесены в ЕГРН в установленные сроки, заинтересованное лицо (собственник объекта) вправе обратиться в Росреестр с заявлением о внесении сведений в ЕГРН. Эта позиция подтверждается и письмом Росреестра от 21.07.2020 № 21-6408-АБ/20.

Кроме того, внесение СЗЗ в общедоступную базу Росреестра не гарантирует адекватного изменения остальных нормативных документов.

Очень часто уже установленные СЗЗ, даже внесенные в документы территориального планирования и градостроительного зонирования, совершенно не увязываются с назначением территорий, в них попадающих. То есть администрация населенного пункта при получении соот-

ветствующих документов об установлении СЗЗ наносит ее в своих документах как ЗОУИТ, однако это не является препятствием к выделению внутри СЗЗ территорий для размещения перспективной жилой застройки или территорий рекреационного назначения. В итоге теряется смысл установления СЗЗ как буферной зоны, в границах которой действуют определенные ограничения на хозяйственную деятельность.

Таким образом, без окончательного согласования своих действий всеми участвующими сторонами (Роспотребнадзором, Росреестром, администрациями муниципальных образований) даже установленные СЗЗ не будут достаточно эффективны.

Остается надеяться, что оставшегося времени до 2028 г. хватит на оптимизацию всего комплекса действий по установлению СЗЗ и внесению сведений о них в ЕГРН. Тогда в 2028 г., когда это станет обязательным, переход пройдет безболезненно. ■

Институт
проектирования,
экологии и гигиены

ИПЭиГ

Санкт-Петербург
пр. Медиков, д. 9, лит Б, пом. 17 Н
www.ipeig.spb.ru • (812) 677 - 44 - 00

15 ЛЕТ
УСПЕХА

Наши преимущества:

Опыт выполнения работ для крупных предприятий различных отраслей промышленности;

Квалифицированный персонал;

Допуски СРО к работам:

по проектированию (3 уровень ответственности);

по изысканиям (1 уровень ответственности);

Сертификат соответствия органа по оценке риска здоровью населения;

Геоинформационное обеспечение на базе ArcGIS (ESRI).

► Проектирование промышленных объектов

Разработка проектно-сметной документации объектов капитального строительства промышленного назначения, реконструкции и технического перевооружения различного уровня сложности, включая проектирование объектов по обращению с отходами, канализационных очистных сооружений.

► Разработка природоохранной документации

- Комплексные экологические разрешения, Декларации о воздействии на окружающую среду.
- Единая санитарно-защитная зона промышленного узла;
- Проекты обоснования (сокращения) санитарно-защитной зоны (СЗЗ);
- Оценка риска для здоровья населения при воздействии химических веществ, загрязняющих атмосферный воздух;
- Подготовка сведений о границах СЗЗ в государственном кадастре недвижимости;
- Проекты нормативов предельно допустимых выбросов (ПДВ) загрязняющих веществ в атмосферный воздух;
- Общегородской сводный том «Охрана атмосферы и предельно допустимые выбросы (ПДВ) города»;
- Оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС);
- Перечень мероприятий по охране окружающей среды (ПМ ООС);
- Проекты нормативов образования отходов и лимитов на их размещение (ПНООЛР);
- Паспорта опасных отходов, проведение инвентаризации отходов.

Все работы обеспечиваются экспертно-аналитическим сопровождением на этапах проведения экспертизы и согласования в надзорных органах регионального и федерального уровней