



Новые подходы при разработке проектов СЗЗ

М. В. Сухарев, В. Н. Зыков, ООО «Фирма “Интеграл”»

А. А. Баюнов, ООО «Институт Гипроникель»

Рассмотрим масштабные изменения законодательства в области установления санитарно-защитных зон (СЗЗ) и учет этих нововведений в программе «СЗЗ-Эколог».

Санитарно-защитная зона представляет собой территорию между границей промышленной площадки (контуром объекта) и границами участка, на котором обеспечиваются достижение санитарно-эпидемиологических требований к уровню загрязнения атмосферного воздуха (химического, биологического, физического), а также приемлемых уровней риска для здоровья населения при эксплуатации объекта в штатном режиме на максимальной проектной мощности.

Отношения в части установления СЗЗ и использования земельных участков (ЗУ), расположенных в их границах, регулируются:

- ▶ ст. 12 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- ▶ 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);
- ▶ ст. 57.1, 104–107 Земельного кодекса РФ.

Изменения в нормативной правовой базе

Закон № 342-ФЗ ввел прямые нормы права относительно СЗЗ.

Так, согласно п. 13 ст. 26 Закона № 342-ФЗ, с 1 января 2025 г. ориентировочные и расчетные (предварительные) СЗЗ прекращают существование, а ограничения использования ЗУ в них не действуют. Собственники зданий и сооружений, в отношении которых были определены ориентировочные и расчетные СЗЗ, до 1 октября 2024 г. обязаны обратиться в Роспотребнадзор с заявлением об установлении СЗЗ или о прекращении существования ориентировочных и расчетных СЗЗ с приложением документов, предусмотренных положением о СЗЗ.

Другими словами, по новым правилам:

- ▶ если у предприятия нет превышений за контуром объекта, то законодательство о СЗЗ его не касается. Необходимо до 1 октября 2024 г. обратиться в Роспотребнадзор с заявлением о прекращении существования СЗЗ, если она была установлена;
- ▶ если есть превышения за контуром объекта, то до 1 октября 2024 г. (с учетом ранее установленной ориентировочной или расчетной СЗЗ) необходимо обратиться в Роспотребнадзор с заявлением об установлении СЗЗ и о внесении ее границ в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН);
- ▶ если СЗЗ не была установлена либо не были установлены границы такой зоны, то СЗЗ и ее границы должны быть установлены в срок не позднее 1 января 2025 г.

С 1 января 2025 г. также утратит силу положение о том, что не требуется представление застройщиком в Роспотребнадзор заявления об установлении или изменении СЗЗ до дня направления заявления о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства.

Согласно ст. 26 Закона № 342-ФЗ, хозяйствующие субъекты могут оказаться в разных ситуациях:

- ▶ решение об установлении СЗЗ получено, границы внесены в ЕГРН. В этом случае СЗЗ считается установленной до 1 января 2028 г.;
- ▶ решение об установлении СЗЗ получено, границы описаны, но в ЕГРН не внесены. Хозяйствующему субъекту необ-

**С 1
января
2025 г.**

ориентировочные и расчетные (предварительные) СЗЗ прекращают существование.

ходимо самостоятельно направить документы о границах СЗЗ в ЕГРН до 1 января 2025 г. СЗЗ в таком случае считается установленной до 1 января 2028 г.;

- ▶ решение об установлении СЗЗ получено, но границы не указаны так, как требуется. Хозяйствующему субъекту необходимо самостоятельно направить документы о границах СЗЗ в ЕГРН до 1 января 2025 г. СЗЗ считается установленной до 1 января 2028 г.;
- ▶ решение об установлении СЗЗ не получено, но есть положительное санитарно-эпидемиологическое заключение на проект СЗЗ, границы описаны. Обладатели таких зон, которые в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 названы расчетными (предварительными), должны определиться: либо установить СЗЗ, как положено, то есть получить решение об установлении СЗЗ, либо (если за контуром объекта превышений не обнаружено) оформить ликвидацию СЗЗ.

СЗЗ считается установленной, если получено решение о ее установлении и границы СЗЗ внесены в ЕГРН (ст. 26 Закона № 342-ФЗ).

Сведения о местоположении границ СЗЗ оформляются в виде текстовых и графических документов. Это набор файлов, предназначенных для автоматического импорта в автоматизированную систему Росреестра. Форма графического и текстового описания границ СЗЗ, а также требования к точности определения координат характерных точек утверждены приказом Росреестра от 26.07.2022 № П/0292.





1 марта 2024 г. вступил в силу приказ Росреестра от 25.12.2023 № П/0554, изменяющий формат файлов (XML-схем), используемых для формирования документов о границах СЗЗ для внесения в ЕГРН. Соответственно, утратил силу действовавший ранее аналогичный приказ от 28.10.2022 № П/0414. По новому приказу с 1 июля 2024 г. прекращают действовать XML-схемы документов в отношении границ, зон и территорий (ZoneToGKN_v05, BoundToGKN_v03, TerritoryToGKN_v01, MapPlan_v01). Заметим, что предполагается переходный период, когда наряду с новыми XML-схемами можно готовить документы и по старым требованиям. Старыми схемами можно пользоваться до 1 июля 2024 г.

Обновление программного обеспечения

Изменения в нормативной правовой базе потребовали соответствующих изменений в программе «СЗЗ-Эколог».

Новая версия программы формирует в необходимом формате XML-файл для передачи в Росреестр и сведения о расположении СЗЗ с характерными точками (в соответствии с приказом Росреестра от 25.12.2023 № П/0554). Кроме того, мы постарались автоматизировать подготовку описательной части отчета, сократив тем самым трудозатраты пользователей.

Описательная часть проекта требует творческого подхода и при этом является очень объемной. В ней представлена информация о расположении ЗУ, используемых в целях, указанных в п. 5 Правил установления СЗЗ, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 и пп. 5.1, 5.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, относительно границ промплощадки.

Следует понимать, что промплощадка в соответствии с п. 3.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 всегда представляет собой один или несколько ЗУ.

При этом п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ определяет ЗУ как объект права собственности и иных предусмотренных кодексом прав на землю. ЗУ является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики индивидуально определенной вещи. Объектами земельных отношений являются как ЗУ, так и части ЗУ (п. 1 ст. 6 Земельного кодекса РФ).



Некоторую информацию для описательной части отчета можно получить из КПТ.

В случае расположения промплощадки в черте городской застройки описание таких участков может быть достаточно трудоемким и продолжительным процессом.

В описательной части отчета следует указывать кратчайшие расстояния от промплощадки до ЗУ, направление на ЗУ по румбам, а также характеристики ЗУ и назначение функциональной (градостроительной) зоны, в пределах которой он располагается. Эта информация может быть получена из кадастрового плана территории (КПТ), содержащего местоположение ЗУ, зданий и сооружений, а также их основные характеристики, например назначение и разрешенное использование.

Программный комплекс «СЗЗ-Эколог» включает в себя модуль импорта КПТ, а при построении отчета позволяет определить расстояния до нормируемых объектов и отобразить ближайшие, после чего можно подготовить основу отчета с указанием расположения объектов относительно промплощадки по направлению и расстоянию.

Кроме описания расположения так называемых нормируемых объектов, в проекте СЗЗ обязательно должно быть описание функционального зонирования территории СЗЗ и указан режим ее использования.

Под функциональным зонированием территории понимается выделение зон с преимущественным видом деятельности, для которого предназначена территория, а функциональная зона – это территория в определенных границах с однородным функциональным назначением и соответствующими ему режимами использования.

Из системного толкования пп. 2, 5–8 ст. 1, п. 2 ч. 1 ст. 34 и ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ следует, что территориальные зоны конкретизируют положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования ЗУ, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам.

«СЗЗ-Эколог» существенно упрощает работу при составлении отчета. ЗУ, составляющие промплощадку, а также нормируемые объекты и функциональные зоны могут быть получены из КПТ. Пользователь может настроить способ именования объектов, минимизируя необходимые правки текстового отчета. Например, в название ЗУ можно заранее включить тип его разрешенного использования, чтобы при доработке отчета эту информацию не пришлось искать и редактировать вручную (рис. 1 ► 27).

Импорт КПТ из формата XML

Объекты

☒ местоположение квартала

☒ земельные участки

☒ здания

☐ сооружения

☒ объекты незавершенного строительства

Добавить в название: ☒ вид ☒ характеристики ☐ использование ☐ адрес

Добавить в название: ☒ назначение ☐ использование ☐ адрес

Добавить в название: ☒ назначение ☐ адрес

Добавить в название: ☒ назначение ☐ адрес

Зоны и границы для визуализации

Объекты следующих типов будут импортированы и доступны как обычные объекты:

☒ зоны (ЗООИТ и прочие)

☐ границы населённых пунктов

☐ береговые линии

Добавить в название: ☒ вид ☒ тип

Зоны и границы для экспорта (СЗЗ-Эколог)

Объекты следующих типов будут сохранены для дальнейшего экспорта средствами СЗЗ-Эколог:

☐ границы между субъектами Российской Федерации

☒ границы муниципальных образований

☒ Импортировать

☒ Отмена

Рис. 1. Формирование названия объекта при импорте КПТ

[illegible]

Рис. 2. Возможности программы при формировании списка нормируемых объектов

«СЗЗ-Эколог» позволяет импортировать КПТ в формате KPT v10 или extract cadastral plan territory v01.

При формировании списка нормируемых объектов также используется информация из КПТ, что позволяет гибко фильтровать выборку объектов по виду и разрешенному ис-



Рис. 3. Автоматическое определение направлений от границ промплощадки до нормируемого объекта

пользованию. Кроме того, можно пополнять список объектов, выделяя объекты на карте, или ограничивать выбор объектов расстоянием от промышленной площадки. Возможно и автоматически убирать здания, если они расположены на конкретных ЗУ (рис. 2 ► 27).

Автоматизирована функция построения размерных линий от границ промплощадки до важных объектов. Имеются гибкие настройки по автоматическому определению направлений от границ промплощадки до нормируемого объекта. Например, направление может быть определено из воображаемого центра промплощадки на весь нормируемый объект либо на его ближайшую точку (рис. 3 ► 28).

Линии строятся геометрически правильно, и такая карта позволяет визуально определить точку промышленной площадки, которая

является ближайшей к защищаемому объекту (рис. 4 ► 29).

Если в конкретном проекте определение расстояния до объекта (и направления на него) допускается не от промплощадки, а от конкретной ее точки (например, от источника выброса), то такая задача также может быть решена в рамках «СЗЗ-Эколог».

При построении отчета предусмотрено выделение объектов, расположенных в границах СЗЗ, а также граничащих с промплощадкой. В импортированных КППТ-файлах граничащие объекты не всегда имеют действительно общую границу, поэтому пользователь может указать максимальное расстояние, на котором объекты будут считаться граничащими.

В результате работы с программой автоматически формируется описательная часть отчета, включающая кратчайшие расстояния от промышленной площадки до нормируемых объектов по разным сторонам света (рассматриваются восемь румбов), а также разделы, посвященные граничащим объектам (рис. 5 ► 29).

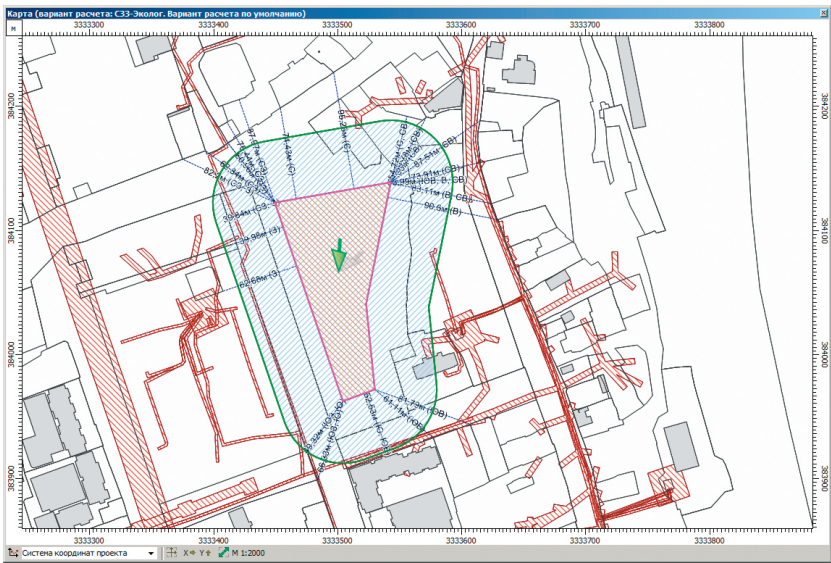


Рис. 4. Вариант расчета карты

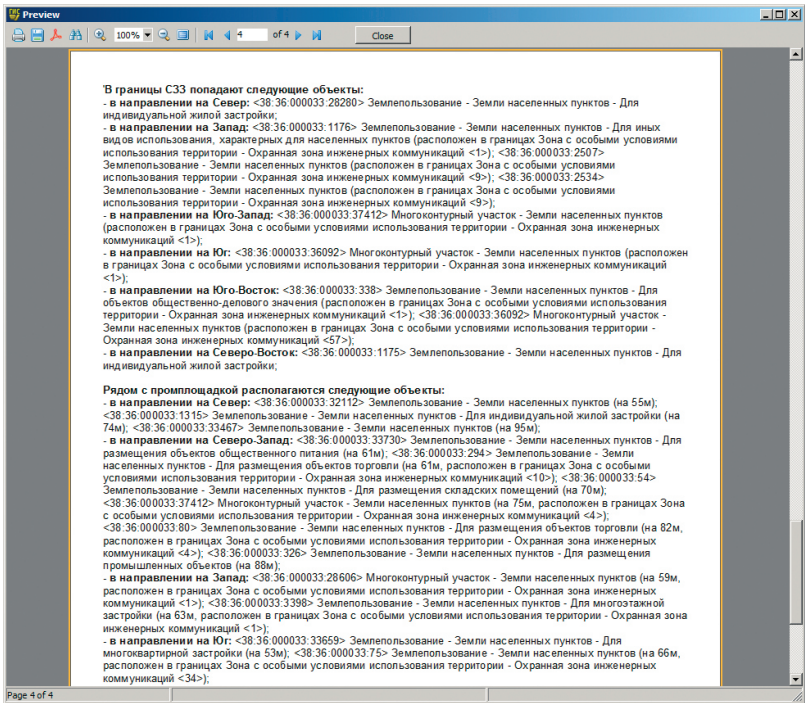


Рис. 5. Пример формирования в программе описательной части отчета

Новая версия программы «СЗЗ-Эколог» позволяет значительно уменьшить объем рутинной работы по формированию отчетов и уделить больше времени творческим задачам, решаемым специалистами при разработке проектов СЗЗ. ■