

Новое в регулировании



Тихая революция регулирования санитарно-защитных зон

15 марта 2018 года вступили в силу Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 (далее – Правила).

До утверждения Правил порядок установления санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) регулировался только положениями Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (далее – закон № 52-ФЗ) и СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Однако существующая система не обеспечивала нормального функционирования режима ограничений, особенно в части доступности сведений об установленных зонах. Зачастую в ЕГРН отсутствуют сведения о СЗЗ, при этом в соответствии с судебной практикой это не означает, что данная зона не была установлена.

Новые Правила содержат порядок установления, изменения и прекращения существования СЗЗ, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ.

Ключевые нововведения заключаются в следующем:

1. Исключение зависимости собственника участков, попавших в СЗЗ, от злоупотреблений владельца источника загрязнения

Одной из самых революционных норм является появление прямого указания на то, что правообладатель участка, который попал в чужую СЗЗ, может самостоятельно произвести с привлечением экспертов замеры и доказать, что его участок не подвергается воздействию источника загрязнения. При этом результаты этого исследования передаются таким заявителем напрямую в Роспотребнадзор, который на их основе принимает решение об «исключении участка из зоны санитарно-защитных ограничений», т. е. появляется реальная

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов

Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Мария Оболенская

Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(905) 266-07-85
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ maria.obolenskaya@kachkin.ru

независимость от «злоупотребляющих» собственников источников загрязнений.

Напомним, что ранее правообладателю приходилось каким-то образом договариваться с правообладателем источника загрязнения о том, чтобы провести работы по расчету / уменьшению СЗЗ. На практике это приводило к тому, что помимо самих расходов на проведение исследований по уменьшению СЗЗ правообладатель зачастую сталкивался с требованиями о дополнительных выплатах в пользу владельца источника загрязнения, который использовал свое монопольное право на разработку СЗЗ как рычаг воздействия и обогащения.

2. Определены конкретные сроки и порядок действий по установлению и изменению СЗЗ:

а) *в отношении строящихся объектов* - застройщик обязан направить заявление об установлении или изменении СЗЗ в уполномоченный орган (Роспотребнадзор или его территориальные органы) **не позднее чем за 30 дней** до дня направления заявления о выдаче разрешения на строительство;

б) *в отношении уже существующих объектов* - правообладатель объекта, в отношении которого установлена или изменена СЗЗ, обязан **в срок не более 1 года** со дня ввода такого объекта в эксплуатацию обеспечить проведение необходимых исследований и в случае, если выявится необходимость изменения СЗЗ, представить в уполномоченный орган заявление об изменении СЗЗ;

в) правообладатель обязан провести необходимые исследования и при выявлении превышения установленных гигиенических нормативов либо изменения воздействия на среду обитания человека по сравнению с уровнем воздействия, исходя из которого была установлена СЗЗ, представить в уполномоченный орган заявление об установлении, изменении или о прекращении существования СЗЗ **в срок не более 1 года** со дня наступления следующих обстоятельств:

- 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, являющегося объектом накопленного вреда окружающей среде;

г) правообладатель обязан представить в уполномоченный орган заявление о прекращении существования СЗЗ **в срок не более 1 месяца** со дня наступления следующих обстоятельств:

- прекращения эксплуатации, ликвидации (в том числе сноса) объекта, не являющегося объектом накопленного вреда окружающей среде,
- изменения вида разрешенного использования или назначения такого объекта, предусматривающего осуществление деятельности, в результате которой за контурами объекта его химическое, физическое и (или) биологическое воздействие на среду обитания человека не превышает установленных гигиенических нормативов.

3. СЗЗ и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, теперь считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в ЕГРН

При этом дополнительно установлена обязанность Роспотребнадзора направлять копию решения об установлении, изменении или прекращении существования СЗЗ в Росреестр в течение 5 рабочих дней со дня принятия соответствующего решения.

Отметим, что обязанность государственных органов по направлению в Росреестр сведений об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий (к которым относится СЗЗ) для внесения их в ЕГРН уже была установлена в пп. 9 п. 1 ст. 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Однако государственные органы далеко не всегда выполняют эти обязанности, а ответственность за это в законодательстве не предусмотрена.

4. Установлен предельный срок (15 рабочих дней) для рассмотрения поступивших материалов по установлению/изменению/прекращению СЗЗ

Надеемся, что практика применения утвержденных Правил повлечет позитивные изменения в существующей системе учета СЗЗ, в том числе появление дополнительного регулирования, необходимого для эффективности функционирования нововведений (например, ответственности за ненаправление сведений о СЗЗ в Росреестр).

Отметим, что до тех пор, пока не будет решена главная проблема девелоперов с неосведомленностью о СЗЗ, и нельзя будет полностью полагаться на ЕГРН, по-прежнему рекомендуем перед принятием решения о приобретении земельного участка внимательно изучать прилегающую территорию на предмет выявления объектов, вокруг которых может быть установлена СЗЗ, и письменно обращаться в территориальные органы Роспотребнадзора для получения точной информации.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.