

Новое регулирование санитарно-защитных зон

Информационный бюллетень

30 марта 2018 г.

Правовое регулирование санитарно-защитных зон (СЗЗ) до сих пор оставалось несовершенным и довольно запутанным. Определение санитарно-защитной зоны, ее режим, классификация и ограничения устанавливаются санитарно-эпидемиологическими правилами¹ (СанПиН).

Будучи скорее техническим, чем юридическим актом по своей природе, СанПиН не обеспечивал достаточного правового регулирования целого ряда важных аспектов. Процедура утверждения СЗЗ не была унифицирована: некоторым объектам требовалось пройти обязательную процедуру утверждения, в отношении других СЗЗ существовала в силу указания закона (*«ориентировочная СЗЗ»*). Другим примером неудачного регулирования может послужить то, что изменение границ СЗЗ было возможно только с согласия собственника опасного промышленного объекта.

15 марта 2018 г. вступило в силу Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»² (далее – «Постановление»). Оно затрагивает ряд существенных вопросов, по которым ранее не было определенности.

1. ЧТО ТАКОЕ САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА?

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении как действующих (существующих), так и планируемых (будущих) объектов капитального строительства, которые оказывают химическое, физическое или биологическое воздействие на среду обитания человека (*«опасные предприятия»*). СЗЗ утверждается Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (*Роспотребнадзор*) для каждого конкретного случая.

Установление СЗЗ налагает ограничения на использование земельных участков. В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в следующих целях:

- ▶ Размещение жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;
- ▶ Размещение 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, если воздействие опасного объекта приведет к нарушению качества и безопасности продукции.

2. ИЗМЕНЕНИЕ СЗЗ: СОГЛАСИЯ ВЛАДЕЛЬЦА НЕ ТРЕБУЕТСЯ

До сих пор было невозможно изменить размеры санитарно-защитной зоны по инициативе третьих лиц (владельцев соседних земельных участков, государственных органов, частных лиц и т.д.) без согласия правообладателя опасного объекта. В соответствии с Постановлением любые лица и органы государственной власти, не являющиеся правообладателями объектов, вправе провести исследования и измерения атмосферного воздуха за контуром объекта и **при наличии оснований для изменения или прекращения существования санитарно-защитной зоны обратиться с соответствующим заявлением**. Согласия владельца опасного объекта на такие действия не требуется.



Любое лицо может инициировать изменение или прекращение СЗЗ без участия владельца опасного объекта.

Постановление также предусматривает право владельцев земельных участков или иного недвижимого имущества требовать **компенсацию ущерба** в связи с установлением или изменением санитарно-защитной зоны.

3. УТВЕРЖДЕНИЕ САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЙ ЗОНЫ

Застройщикам предписывается подавать заявление об установлении или изменении СЗЗ минимум **за 30 дней до направления заявления о выдаче разрешения на строительство**. Новое Постановление предусматривает постоянное взаимодействие Роспотребнадзора и органов, ответственных за выдачу разрешения на строительство.

Заявление об установлении, изменении или прекращении СЗЗ рассматривается в течение **15 рабочих дней**. Формы заявлений утверждаются Роспотребнадзором.



Санитарно-защитные зоны будут вноситься в Единый государственный реестр недвижимости.

Роспотребнадзор направляет копию решения, принятого по конкретной санитарно-защитной зоне, в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Санитарно-защитная зона считается установленной **со дня внесения сведений о ней в ЕГРН**. Только после этой даты действуют ограничения СЗЗ в отношении третьих лиц. Это положение существенно образом меняет прежнее регулирование: ранее сведения о СЗЗ в ЕГРН не вносились.

4. ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Владельцы **действующих промышленных предприятий**, в отношении которых СЗЗ ранее не устанавливалась, а также застройщики, уже **оформившие разрешение на строительство**, также обязаны обратиться с заявлением об установлении санитарно-защитной зоны. Существующие опасные объекты дополнительно обязаны провести **исследования атмосферного воздуха** за контуром объекта.

Срок на подачу таких заявлений составляет 1 (один) год: СЗЗ должна быть внесена в ЕГРН до **15 марта 2019**.

5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ

Необходимо отметить, что до 01 января 2006 года СЗЗ облагалась земельным налогом. Нововведения 2018 года могут рассматриваться как первый шаг на пути к восстановлению налогообложения санитарно-защитных зон. Государству будет проще обеспечить начисления по такому налогу, ведь данные о СЗЗ теперь вносятся в ЕГРН. Это обстоятельство необходимо учитывать промышленным предприятиям при определении размера санитарно-защитной зоны.

Впрочем, это всего лишь наши предположения: официальной информации о налоге на СЗЗ пока что нет.

MOSGO & PARTNERS LAW FIRM

Тел.: +7 (495) 228 48 78

info@mosgolaw.com

www.mosgolaw.com

Информационные материалы «Мозго и партнеры» доступны на нашем [сайте](#), [странице в Facebook](#) и [Google+](#).

Настоящий материал не является юридической консультацией, подготовлен исключительно в ознакомительных и информационных целях. «Мозго и партнеры» не несет ответственности за возможные последствия использования содержащихся в настоящем материале сведений без обращения к профессиональным консультантам.

© Mosgo & Partners. Москва, 2018.

¹ Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте России 25.01.2008 № 10995)

² Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».