

# Зоны с особыми условиями использования территории

глава XIX Земельного кодекса РФ  
статьи с 104-107

# Виды зон -28

## *Линейные объекты:*

- 3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранная зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) охранная зона линий и сооружений связи;
- 28) охранная зона тепловых сетей.

## *Зоны в связи с функционалом ОКС:*

- 16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- 17) зоны затопления и подтопления;
- 18) санитарно-защитная зона;
- 19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося ОКС;
- 20) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- 26) охранная зона гидроэнергетического объекта;
- 27) охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена;
- 8) приаэродромная территория;
- 12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды;

# Виды зон -28

## Специальные зоны:

- 9) зона охраняемого объекта;
- 21) зона наблюдения;
- 22) зона безопасности с особым правовым режимом;
- 10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с их размещением;

## Культура:

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) **ФЗ** - защитная зона объекта культурного наследия;

## Природа:

- 11) охранная зона особо охраняемой природной территории (гос. природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- 13) **ФЗ** - водоохранная (рыбоохранная) зона;
- 23) рыбоохранная зона озера Байкал;
- 24) рыбохозяйственная заповедная зона;
- 14) **ФЗ** - прибрежная защитная полоса;
- 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;

**ДЛЯ КАЖДОЙ ЗОНЫ с особыми условиями использования территории -(ЗОУИТ), кроме 3-х**

(водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия)

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ утверждает положение, в котором:**

- 1) порядок подготовки решений об установлении, изменении, о прекращении существования зон;
- 2) **исчерпывающий перечень объектов, территорий**, в связи с размещением которых или в целях защиты ЗОУИТ, или критерии;
- 3) **срок**, на который устанавливаются указанные зоны, за исключением случаев установления зон **бессрочно**;
- 4) требования к **предельным размерам указанных зон** и (или) правила определения размеров зон;
- 5) порядок **обозначения границы** зоны;
- 6) **перечень ограничений** использования земельных участков, которые могут быть установлены, а также перечень ограничений хозяйственной и иной деятельности;
- 7) **правила определения размеров территорий**, если в границах зоны могут выделяться две или более территории, в отношении которых устанавливаются различные (далее также – подзоны);
- 8) информация **о возможности или невозможности установления отдельных ограничений** использования земельных участков, водных объектов, их частей при установлении зоны;
- 9) **федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на принятие решений об установлении**, изменении, о прекращении существования зоны, за исключением случаев, если принятие указанных решений отнесено к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;
- 10) сведения **о праве иных лиц**, не являющихся правообладателями зданий, сооружений, в связи с размещением которых устанавливается зона **обратиться с заявлением об установлении, изменении или о прекращении** существования зоны;
- 11) исчерпывающий **перечень документов, представляемых для принятия решений об установлении** зоны;
- 12) **случаи, при которых требуется изменение зоны**, случаи, при которых требуется изменение зоны, установленной в отношении планируемого к строительству ОКС, **после ввода такого объекта капитального строительства в эксплуатацию по итогам оценки фактического воздействия**;
- 13) **основания прекращения существования зоны**. Может быть предусмотрено прекращение существования зоны одновременно с прекращением существования объекта, в отношении которого установлена такая зона;
- 14) исчерпывающий **перечень оснований для отказа** в принятии решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

# Решение об установлении ЗОУИТ

УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ зоны осуществляются на основании РЕШЕНИЯ Уполномоченного Органа гос. власти, органа местного самоуправления

**Решения не принимаются для зон № 2; 13; 14 – они в силу ФЗ – готовятся только граница и она подается в росреестр**

В решении об установлении зоны указываются:

1) наименование, вид объекта, в связи с размещением которых или в целях защиты которых устанавливается зона, адрес или местоположение таких объектов.

В случае установления зоны для вновь создаваемого ОКС в решении наименование объекта в соответствии с проектной документацией такого объекта и адрес земельного участка, на котором планируется строительство такого объекта;

2) конкретные ограничения использования ЗУ из перечня ограничений, установленных ФЗ или положением о зоне соответствующего вида. Включение в решение об установлении зоны не предусмотренных ФЗ ограничений не допускается;

3) сведения о подзонах, их количестве, конкретные ограничения в подзонах;

!!!! 4) сведения о правообладателе здания, сооружения, застройщике или об органе государственной власти или органе местного самоуправления, **Обязанных Возместить Убытки**, причиненные в связи с установлением, изменением зоны;

5) **срок наступления обязанности по возмещению убытков**

# Решение об утверждении ЗОУИТ

**Обязательным ПРИЛОЖЕНИЕМ** к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории, к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ данной зоны, **ЯВЛЯЮТСЯ СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ** данной зоны, которые должны содержать графическое описание местоположения границ данной зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

## КТО ГОТОВИТ ГРАНИЦЫ ?

Подготовка сведений о границах зоны **обеспечивается:**

- **собственниками** зданий, сооружений, в связи с размещением которых устанавливаются зона,
- **застройщиками** в случае установления зоны в связи с размещением планируемого к строительству объекта,
- при отсутствии правообладателей, застройщиков или в случае установления зон по основаниям, не связанным с размещением зданий (ООПТ, прибрежная полоса) - **органами государственной власти или органами местного самоуправления**, уполномоченными на принятие решений об установлении зоны, органами, уполномоченными на установление границ зоны с особыми условиями использования территории, возникающей в силу федерального закона.

# Планируется строительство ОКС- ч.13 ст. 104

В случае **планируемого строительства, реконструкции ОКС**, в связи с размещением которого подлежит установлению зона, **или ранее установленная зона подлежит изменению**, **ЗАСТРОЙЩИК ДО ДНЯ обращения за разрешением на строительство ОБЯЗАН обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны** с приложением документов, предусмотренных положением о зоне соответствующего вида, в органы, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, ~~о прекращении существования~~ зоны

Уполномоченный орган (*напр. Роспотребнадзор*) **принимает решение об установлении** или изменении **зоны** и **в течение 2 рабочих дней** со дня принятия указанного решения **направляют его копию в орган уполномоченный на выдачу разрешений на строительство** объекта капитального строительства

**ЕСЛИ не требуется выдача разрешения на строительство:**

застройщик **в срок не позднее 5 рабочих дней со дня утверждения проектной документации ОБЯЗАН обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны**

# Если объект не построен !!!

**Если объект не введен в эксплуатацию** или не продлен срок действия разрешения на строительство орган, принявший решение об установлении зоны, принимают РЕШЕНИЕ О ПРЕКРАЩЕНИИ существования зоны или об отмене решения об изменении зоны **в срок не позднее чем 3 месяца со дня истечения 1 года со дня окончания срока действия разрешения на строительство (!!)**

## Сроки действия Зон и условия их прекращения (бессрочно или на определенный срок)

Часть 22: Если зона установлена на определенный срок или если положением о зоне предусмотрено прекращение существования такой зоны одновременно с прекращением существования объекта, то **СО ДНЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ СУЩЕСТВОВАНИЯ ОБЪЕКТА ЗОНА ПРЕКРАЩАЕТ СУЩЕСТВОВАНИЕ**, при этом принятие Решения о прекращении существования зоны **НЕ ТРЕБУЕТСЯ** !!!!

Часть 24: **Зоны** с особыми условиями использования территорий **Считаются Прекратившими Существование**, а ограничения использования земельных участков в таких зонах **недействующими** **СО ДНЯ ИСКЛЮЧЕНИЯ СВЕДЕНИЙ** о зоне с особыми условиями использования территории из Единого государственного реестра недвижимости, если иное не предусмотрено настоящей статьей !!!!

Для объектов культурно наследия – зона прекращает существование в



# Момент возникновения зоны

**Зоны**, ограничения использования земельных участков в таких зонах **считаются установленными**, измененными **со дня внесения сведений о зоне** с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне **в Единый государственный реестр недвижимости**.

В случае **перехода ПРАВ НА ОБЪЕКТ**, в связи с размещением которого установлена зона с особыми условиями использования территории, **ПРИНЯТИЕ НОВОГО РЕШЕНИЯ** об установлении зоны с особыми условиями использования территории или решения об изменении данной зоны **НЕ ТРЕБУЕТСЯ**.

!!!! **Правообладатели земельных участков** и расположенных на них объектов недвижимого имущества, **находящихся в границах зоны** с особыми условиями использования территории, !!!!! **ДОЛЖНЫ БЫТЬ УВЕДОМЛЕНЫ ОРГАНом РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ** о внесении сведений о зоне с особыми условиями использования территории в Единый государственный реестр недвижимости

# Переходные положения

**До 1 января 2022 года зоны считаются установленными**

**в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены одним из следующих способов:**

- 1) решением органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятым в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия этого решения;**
- 2) согласованием уполномоченным органом власти границ зоны в соответствии с законодательством, действовавшим на день данного согласования;**
- 3) нормативным правовым актом, предусматривающим установление зон без принятия решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении таких зон либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ зоны с особыми условиями использования территории;**
- 4) решением суда.**

Зона считается установленной **при условии**, что установлено или **утверждено описание местоположения границ такой зоны** в текстовой и (или) графической форме или границы такой зоны обозначены на местности

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ РЕШЕНИЯ** или принятие новых решений об установлении зон и (или) их границ в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ **НЕ ТРЕБУЕТСЯ, только если зоны будут соответствовать ППР о конкретном виде зоны** (части 9-11 ст. 26 ФЗ 242)-иначе **изменения зоны**

## Санитарно-защитные Зоны

**С 1 января 2020 года определенные ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны прекращают существование, а ограничения использования земельных участков в них НЕ ДЕЙСТВУЮТ.**

Собственники зданий, сооружений, в отношении которых были определены ориентировочные, расчетные (предварительные) СЗЗ, **до 1 октября 2019 года обязаны обратиться в органы** государственной власти, уполномоченные на принятие решений об установлении СЗЗ (роspotребнадзор), **с заявлениями** об установлении санитарно-защитных зон или

о прекращении существования ориентировочных, расчетных (предварительных) санитарно-защитных зон с приложением документов, предусмотренных положением о санитарно-защитной зоне.

# Магистральные или промышленные трубопроводы- ч. 19-21 ст 26 фз 342

собственники магистральных или промышленных трубопроводов до конца 2019 года **обеспечивают подготовку графического описания** местоположения границ минимальных расстояний, устанавливаемых исходя из наибольшего из минимальных расстояний до соответствующего трубопровода, **ближе которых не допускается размещать объекты капитального строительства** различного назначения **и направляют описание границ в ФОИВ, определенный Правительством РФ для внесения в ЕГРН**

До дня установления зоны минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) **строительство, реконструкция зданий, сооружений в границах минимальных расстояний до указанных трубопроводов ДОПУСКАЮТСЯ ТОЛЬКО ПО СОГЛАСОВАНИЮ С ОРГАНИЗАЦИЕЙ** - собственником системы газоснабжения, собственником нефтепровода, собственником нефтепродуктопровода, собственником аммиакопровода или уполномоченной ими организацией.

# Зоны с особыми условиями использования

Статья 85 зк: 5.2. Подготовка текстового и графического описаний границ зоны с особыми условиями использования территории, **обеспечивается правообладателями** указанных объектов или иными лицами на основании договора с такими правообладателями.

✓ **Сведения о местоположении границ зон** с особыми условиями использования территории **подлежат внесению** в государственный кадастр недвижимости

**до 1 января 2022 года**

5.3. **Правообладатели земельных участков**, включенных в границы зоны с особыми условиями использования территории, **должны быть уведомлены об ограничениях использования земельных участков** в границах такой зоны **в течение 15 дней** с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об установлении такой зоны в порядке, установленном **ППР от 12 июля 2016 г. N 662 «ОБ УВЕДОМЛЕНИИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ГРАНИЦЫ ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ»** :

- а) по адресу электронной почты правообладателя земельного участка;
- б) почтовым отправлением по почтовому адресу

# Последствия установления зон

- Со дня установления или изменения зоны на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, **НЕ ДОПУСКАЮТСЯ строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям** использования земельных участков, предусмотренных решением об установлении
- При пересечении границ различных зон **действуют ВСЕ ограничения** использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон
- **ПРИВЕДЕНИЕ** разрешенного использования **Уже Имеющихся Объектов** (земельных участков, и параметров зданий, введенных в эксплуатацию **до дня установления (существующих)**, в соответствии с ограничениями использования земельных участков, или снос объектов, размещение которых в зоне не допускается, **ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В течение 3 ЛЕТ со дня установления зоны**
- **СНОС ОКС** осуществляется в случае :
  - если в соответствии с ограничениями, установленными в границах зоны, **размещение объектов недвижимого имущества запрещается**,
  - или в случае, если собственник объекта недвижимости **не изменил его разрешенное использование** (назначение) на вид разрешенного использования, допустимый в соответствии с ограничениями и градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории, **В СРОК, ПРЕДУСМОТРЕННЫЙ СОГЛАШЕНИЕМ о возмещении убытков (порядок заключения соглашения -ППР)**

# Как и кто возмещает убытки

**Ст. 57 ЗК:** Возмещение убытков осуществляется **ЗА СЧЕТ ЛИЦ, в пользу которых ограничиваются права, а при отсутствии таких лиц - за счет соответствующих бюджетов бюджетной системы Российской Федерации**

**Ст. 57.1: Кому ?:** Убытки возмещаются:

- 1) гражданам и юридическим лицам - собственникам земельных участков;
- 2) арендаторам ЗУ, землепользователям и землевладельцам;
- 3) **!!!! субъектам РФ и муниципальным образованиям органы которых осуществляют полномочия по предоставлению ЗУ** (в случае включения в границы зоны земель, находящихся в гос. или муниципальной собственности);
- 4) собственникам зданий, сооружений, если их **строительство начато до дня установления или изменения зоны**;
- 5) гражданам - нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений **в многоквартирных домах** в случае, если строительство таких многоквартирных домов начато до дня установления, изменения зоны с особыми условиями использования территории.

**РАЗМЕР ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ** определяются **С УЧЕТОМ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ** их имущества **на день, предшествующий принятию решения** об установлении или изменении зоны

При сносе здания убытки определяются исходя из параметров зданий

# Возмещение убытков

В случае, **если установление зоны ПРИВОДИТ К НЕВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** земельного участка и (или) расположенного на нем **объекта** недвижимого имущества, **по требованию собственника** (*только собственность*) земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества правообладатели объектов из-за которых установлена зона органы гос. власти, органы местного самоуправления **ОБЯЗАНЫ ВЫКУПИТЬ** такие земельный участок и (или) расположенный на нем ОКС

Если ЗУ **на праве П(Б)П, ПНВ, аренды, безвозмездного пользования**, по требованию землепользователя, землевладельца или арендатора такого земельного участка лица из-за которых зона **ОБЯЗАНЫ ПРЕДОСТАВИТЬ ВОЗМЕЩЕНИЕ** за прекращение указанных прав на ЗУ – размер возмещения – статья 56.8 ЗК РФ.

В случае, **если установление зоны делает Невозможным Исполнение Договоров**, заключенных правообладателем земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, находящихся в границах зоны, **данный правообладатель вправе РАСТОРГНУТЬ В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ** заключенные им договоры.



# Возмещение убытков -ч.9 ст.57.1 ЗК

(есть решение о зоне но не поставлена на учет и построены здания)

!!!!!! Если строительство здания **начато После Дня Принятия Решения** об установлении зоны **Или Дня Определения Границ** зоны и **ДО ДНЯ ВНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ О ТАКОЙ ЗОНЕ В ЕГРН** убытки собственникам таких зданий, в размере, рыночной стоимости объектов и убытков, связанных со сносом таких объектов недвижимого имущества или приведением их параметров или разрешенного использования (назначения) в соответствии с установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории ограничениями использования земельных участков, **Возмещают Органы Гос. Власти, Органы Местного Самостояния**, которые приняли решение об установлении зоны и по вине которых сведения о зоне не были внесены в установленный срок в Единый государственный реестр недвижимости.

+++++

Если на объект налагается **НЕСКОЛЬКО ЗОН**, то **убытки возмещает** та организация, из-за деятельности которой **установлены наиболее строгие ограничения** использования земельных участков

# Возмещение убытков -

## переходные положения - ч.21-27 ст 26

В случае, **если убытки**, причиненные в связи с установлением до дня официального опубликования Федерального закона 342 зон **НЕ БЫЛИ ВОЗМЕЩЕНЫ ТАКИЕ УБЫТКИ ВОЗМЕЩАЮТСЯ** по нормам ст. 57 и 57<sup>1</sup> ЗК

Убытки определяются с учетом фактического использования

**ВЫКУП** земельных участков и иных объектов, **возмещение за прекращение прав осуществляются ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ** зданий, сооружений, **в связи с размещением которых установлена зона, правообладателями магистрального или промышленного трубопровода, органами гв, омсу**

Если **ЗДАНИЕ**, сооружение **ВОЗВЕДЕНЫ**, созданы **в границах зоны, КОТОРАЯ УСТАНОВЛЕНА И ГРАНИЦЫ КОТОРОЙ УСТАНОВЛЕНА** до дня официального опубликования Федерального закона 342, и размещение или использование таких здания, сооружения *не соответствует*

*ограничениям*, установленным в границах указанной зоны

**СОБСТВЕННИКИ ЗДАНИЯ**, сооружения, помещений в них (в тч собственники помещений в многоквартирном доме), **УВЕДОМЛЯЮТСЯ В ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ О ТОМ, ЧТО** такие здание, сооружение **ПОДЛЕЖАТ СНОСУ** или их параметры и (или) разрешенное использование (назначение) подлежат приведению в соответствие с

# !! Что можно оставить в границах зон - ч.33 ст 26

В границах зон, установленных, в том числе до дня официального опубликования ФЗ 342 независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах таких зон,  
**ДОПУСКАЮТСЯ:**

1) **использование земельных участков** в соответствии с ранее установленным ВРИ для целей, не связанных со СТРОИТЕЛЬСТВОМ,

2) **использование земельных участков для строительства ОКС** на основании разрешений на строительство, **ВЫДАННЫХ ДО ДНЯ ОФИЦИАЛЬНОГО** опубликования ФЗ 342, или в случае начала строительства до дня официального опубликования ФЗ 342, **если для строительства, реконструкции указанных ОКС НЕ ТРЕБУЕТСЯ ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЙ на строительство;**

3) **использование зданий, сооружений, ПРАВА НА КОТОРЫЕ ВОЗНИКЛИ** у граждан или юридических лиц **до** ФЗ 342 или которые построены, реконструированы в соответствии с пунктом 2 настоящей части и в соответствии с их видом

# Отказы из-за ЗОУИТ

**Статья 39.11 ЗК (аукцион) и**

**Статья 39.16 ЗК (отказы в предоставлении)**

**дополнены новым пунктом:**

- **Не может быть предметом аукциона** или
- **Принимается решение об отказе в предоставлении**

В случае:

земельный участок **ПОЛНОСТЬЮ РАСПОЛОЖЕН В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ** с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

+++++

**Статья 46 ЗК: Аренда земельного участка**, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **МОЖЕТ БЫТЬ прекращена** по инициативе арендатора такого земельного участка **в случае установления зоны** с особыми условиями использования территории, в границах которой полностью или частично расположен такой земельный участок, если использование такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием в

# Изменения федеральных законов

- ✓ Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»
- ✓ Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»
- ✓ Воздушный кодекс Российской Федерации
- ✓ Федеральный закон от 19 июля 1998 года № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе»
- ✓ Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»
- ✓ Федеральный закон от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»
- ✓ Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
- ✓ Федеральный закон от 10 января 2003 года № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»
- ✓ Федеральный закон от 7 июля 2003 года № 126-ФЗ «О связи»
- ✓ Лесной кодекс Российской Федерации
- ✓ Водный кодекс Российской Федерации
- ✓ Федеральный закон от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

# Санитарно-защитные Зоны

Постановление Правительства РФ **от 3 марта 2018 г. N 222**

## ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ

## УСТАНОВЛЕНИЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН И

## ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

## ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ

## САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека

[СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.”

# Санитарно-защитные Зоны

**Уже в постановление внесены изменения**

**от 31 мая 2018 г. N 635**

В случае если в отношении аэродрома принято решение об установлении приаэродромной территории с выделенной на ней седьмой подзоной, предусмотренной пп 7 п. 3 ст. 47 Воздушного кодекса РФ, **принятие решения об установлении санитарно-защитной зоны в отношении этого аэродрома или аэропорта, в состав которого он входит, НЕ ТРЕБУЕТСЯ.** Указанное решение об установлении приаэродромной территории является основанием для принятия в соответствии с настоящими Правилами решения о прекращении существования санитарно-защитной зоны в отношении такого аэродрома или аэропорта, в состав которого он входит, принятого до установления этой приаэродромной территории.

# Санитарно-защитные Зоны

## Уполномоченный орган:

**Роспотребнадзор:** - в отношении объектов I и II класса опасности, а также в отношении объектов, не включенных в санитарную классификацию

**Территориальные органы Роспотребнадзора - объекты III - V класса**

объекты I и II класса: Производство цемента, гипса, извести (500м), Переработка павших животных, рыбы и других животных отходов и отходов (превращение в жиры, корм для животных, удобрения и т. д.) (1000м), Промышленные объекты по содержанию и убою скота; Мясокомбинаты и мясохладобойни (1000м); Салотопление (500м),

объекты III - V класса: Производство кирпича (300м), Домостроительный комбинат, Карьеры по добыче гравия, песка, глины, Сборка мебели, Производства по обработке сырых кож животных (300м), Комбикормовые заводы (300м), Производство сахарорафинадное (300м), Молочные и маслобойные производства (100м)



# Санитарно-защитные Зоны - для СУЩЕСТВУЮЩИХ ОКС

Правообладатели **ОКС** (раньше – предприятия), введенных в эксплуатацию до дня вступления в силу настоящего постановления, в отношении которых подлежат установлению СЗЗ, **ОБЯЗАНЫ ПРОВЕСТИ ИССЛЕДОВАНИЯ** (измерения) атмосферного воздуха, уровней физического и (или) биологического воздействия на атмосферный воздух **ЗА КОНТУРОМ ОБЪЕКТА** (порядок будет установлен Роспотребом – п.12) и представить в Роспотребнадзор заявление об установлении СЗЗ в срок **НЕ БОЛЕЕ 1 ГОДА** со дня вступления в силу настоящего постановления.

В случае если до дня вступления в силу настоящего постановления выданы разрешения на строительство, реконструкцию ОКС, в отношении которых подлежат установлению или изменению санитарно-защитные зоны, **ЗАСТРОЙЩИКИ ДО ВВОДА ОБЪЕКТОВ** в эксплуатацию обязаны представить в Роспотребнадзор заявление об установлении (изменении) СЗЗ в срок не более 1 года со дня вступления в силу ППР

При этом **ПРИВЕДЕНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** земельных участков и расположенных на них ОКС в соответствии с режимом использования земельных участков, предусмотренным решением об

# Вопросы.....

**Требования к лабораториям**, проводящим исследования атмосферного воздуха СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п. 2.12: «лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе СЗЗ лабораториями, **АККРЕДИТОВАННЫМИ** в установленном порядке на проведение таких работ»

**ФЗ № 99-ФЗ**, статья 12 «О лицензировании отдельных видов деятельности» подлежат **ЛИЦЕНЗИРОВАНИЮ** деятельность в области гидрометеорологии и в смежных с ней областях ППР РФ от декабря 2011 года № 1216: Деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях включает следующие работы (услуги): определение уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов.

**Лаборатория для проведения исследований (измерений) атмосферного воздуха должна быть НЕ ТОЛЬКО АККРЕДИТОВАНА Национальным органом по аккредитации, НО И ИМЕТЬ ЛИЦЕНЗИЮ РОСГИДРОМЕТА на проведение данных измерений.**

**+ С января 2018 года введены** в действие новые гигиенические нормативы ПДК загрязняющих веществ в атмосферном воздухе. ГН 2.1.6.3492-17 «Предельно допустимые концентрации (ПДК) загрязняющих веществ в атмосферном воздухе городских и сельских поселений».

## ВОПРОСЫ:

- **Не установлены нормы о том, что же делать, если замеры за контуром объекта не превышают ПДК/ПДУ.** Нет процедуры сокращения размера СЗЗ.
- **СЗЗ устанавливается не для промышленных объектов и производств, а для ОКС.** Если объект не является ОКС – СЗЗ для него не требуется вообще? Такие предприятия просто выпадают из области действия данных документов?
- **Что такое контур ОКС** в контексте СЗЗ? Если «предписывается устанавливать СЗЗ от проекции внешних границ ограждающих конструкций здания на горизонтальную плоскость», – то есть от стен зданий, То, **не учитываются источники, расположенные вне ОКС, на территории.**
- СЗЗ и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, **считаются установленными** на основании сведений о такой зоне в ЕГРН (То

## Санитарно-защитные Зоны

**САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА И ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ земельных участков, расположенных в ее границах, СЧИТАЮТСЯ УСТАНОВЛЕННЫМИ со дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.**

В границах санитарно-защитной зоны **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ**  
**ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 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 дачного (?) хозяйства и садоводства;

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

## Санитарно-защитные Зоны

Со дня установления санитарно-защитной зоны на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, **НЕ ДОПУСКАЮТСЯ** строительство, реконструкция ОКС, **разрешенное использование которых не соответствует ограничениям** использования земельных участков, предусмотренным решением об установлении санитарно-защитной зоны, а также использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям, за исключением случаев, предусмотренных *настоящими Правилами* (??).

**Реконструкция указанных объектов капитального строительства осуществляется только путем их приведения в соответствие с ограничениями** использования земельных участков, предусмотренными решением об установлении СЗЗ.

**Компенсация ущерба, причиненного правообладателям**

# Санитарно-защитные Зоны

**ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ** строительства или реконструкции объекта застройщик не позднее чем за **30 дней** **ДО** дня направления заявления **О ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ПРЕДСТАВЛЯЕТ** в уполномоченный орган **ЗАЯВЛЕНИЕ об установлении или изменении санитарно-защитной зоны**

К **ЗАЯВЛЕНИЮ** об установлении или изменении санитарно-защитной зоны прилагаются:

- а) **проект** санитарно-защитной зоны;
- б) **экспертное заключение** о проведении санитарно-эпидемиологической экспертизы в отношении проекта санитарно-защитной зоны.

**ПРОЕКТ санитарно-защитной зоны** содержит:

- а) сведения о размерах санитарно-защитной зоны;
- б) сведения о границах СЗЗ (наименования административно-территориальных единиц и **графическое описание местоположения границ** такой зоны, **перечень координат** характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН);
- в) обоснование размеров и границ СЗЗ в соответствии с требованиями законодательства, в том числе с учетом расчетов рассеивания выбросов вредных (загрязняющих) веществ в атмосферном воздухе и оценки риска для здоровья человека;
- г) **перечень ограничений** использования земельных участков в границах СЗЗ;
- д) обоснование возможности использования земельных участков в

## ПРОЦЕДУРА

Роспотребнадзор: **15** рабочих дней на рассмотрение, принятие **решения** и направление его заявителю + **2 дня** направляет копию решения в орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство объекта.

- К решению об установлении (изменении) СЗЗ прилагаются сведения о границах такой зоны, которые должны содержать наименование административно-территориальных единиц и графическое описание местоположения границ такой зоны, перечень координат характерных точек ее границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.
- Сведения об ограничениях использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ, указываются в решении или в приложении к указанному решению

**Орган, выдавший разрешение на строительство ОКС, в течение 2 рабочих дней со дня выдачи такого разрешения направляют его копию в Роспотребнадзор !!**

В течение 5 рабочих дней со дня получения копии разрешения на строительство Роспотребнадзор