

УДК 332.3

ПРАВИЛА УСТАНОВЛЕНИЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ИХ ГРАНИЦАХ

*Цаповский В.А., студент 3 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший
преподаватель кафедры землеустройства и кадастров
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: категория земельного фонда, земельный участок, санитарно-защитная зона, граница.

Работа посвящена правилам установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков в их границах.

Всем, кто занимается недвижимостью и строительством, хорошо знакомо крайне незначительное и весьма устаревшее регулирование санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ). [1, 2, 3]

Основным документом уже долгие годы был СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», обладающей полным набором классических недостатков юридической техники. [4, 5]

При этом трудности на практике вызывали несколько вопросов:

– ограничения права обращаться за установлением СЗЗ только правообладателем источника загрязнения – и это при том, что СЗЗ устанавливалась в отношении участков, ему не принадлежащих. Как итог, на рынке процветало санитарно-защитное вымогательство, когда владельцы источника загрязнения «продавали» право уменьшить свою СЗЗ заинтересованным в строительстве соседям;

– невозможность получения достоверной информации о наличии СЗЗ, так как сведения не вносились в ЕГРН;

– необходимость делать новый проект СЗЗ на всю территорию даже если требуются точечные изменения.

В связи со вступлением в действие постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. № 222 «Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» (вступило в силу 15.03.2018 г.) кардинально меняется регулирование. [6, 7, 8]

Несомненно, стоит внимательно ознакомиться с этим постановлением Правительства РФ, но хочется отметить то, что сразу бросилось в глаза:

1. Исключение зависимости собственника участков, попавших в санитарную зону, 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 исследованию передаются таким заявителем напрямую в Роспотребнадзор и он принимает решение об «исключении участка из зоны санитарно-защитных ограничений», т.е. появляется реальная независимость от «злоупотребляющих» собственников источников загрязнений;

2. Установления жестких сроков (1 год для установления СЗЗ и 2 года для приведения ВРИ в соответствие) для уже введенных в эксплуатацию объектов недвижимости.

Ранее в СанПин звучала фраза, что у всех источников загрязнения есть нормативная СЗЗ, но на практике она не устанавливалась и не учитывалась, а во внимание принимались только утвержденные заключением глав.врача расчетные и утвержденные СЗЗ. Теперь принципиальный подход другой – установлена обязанность правообладателей объектов недвижимости и срок для ее исполнения. Однако, не установлена ответственность за нарушение этого срока и нужно использовать общие нормы КоАП;

3. Закрепление требования о разработке и установлении СЗЗ для всех вводимых объектов при самом вводе в эксплуатацию – это норма уже не новая, но еще раз продублирована;

4. Закрепление прямого указания, что СЗЗ начинает действовать с момента внесения в ЕГРН.

А вот это кардинальное изменение текущей практики – сейчас суды и правоприменители исходят из общей позиции, что вне зависимости от включения/невключения в ЕГРН ограничения, накладываемые СЗЗ, подлежат применению.

Библиографический список:

1. Установление сервитута в процессе землеустроительной экспертизы / О. Н. Цаповская, Ю. В. Ермошкин, Е. В. Провалова, О. И. Хамзина, С. В. Шайкин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 1 (168). – С. 47-52.
2. Цаповский, В. А. Нормативно-правовая база проведения землеустроительной экспертизы / В. А. Цаповский // Современному АПК - эффективные технологии : материалы Международной научно-практической конференции,

- посвященной 90-летию доктора сельскохозяйственных наук, профессора, заслуженного деятеля науки Российской Федерации, почетного работника высшего профессионального образования Российской Федерации Валентины Михайловны Макаровой. – Ижевск, 2019. - С. 270-272.
3. Краснов, А. А. Современные проблемы рационального использования земель / А. А. Краснов // Современному АПК - эффективные технологии : материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 90-летию доктора сельскохозяйственных наук, профессора, заслуженного деятеля науки Российской Федерации, почетного работника высшего профессионального образования Российской Федерации Валентины Михайловны Макаровой. – Ижевск, 2019. - С. 135-138.
 4. «Дачная амнистия» продолжается / Ю. А. Сальников, О. Н. Цапковская, Е. А. Лёшина, Е. В. Провалова, О. И. Хамзина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 6 (173). – С. 17-20.
 5. Цыкина, С. А. Определение координат участка по его кадастровому номеру / С. А. Цыкина // Современному АПК - эффективные технологии : материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 90-летию доктора сельскохозяйственных наук, профессора, заслуженного деятеля науки Российской Федерации, почетного работника высшего профессионального образования Российской Федерации Валентины Михайловны Макаровой. – Ижевск, 2019. - С. 296-299.
 6. Цыкина, С. А. Упрощенный порядок строительства объектов ИЖС, государственного строительного надзора и сноса объектов капитального строительства / С. А. Цыкина // Роль аграрной науки в устойчивом развитии сельских территорий : материалы III Всероссийской (национальной) научной конференции. – Ульяновск, 2018. - С. 1000-1004.
 7. Косырева, Н. С. Анализ проекта межевания об образовании трех земельных участков в счет доли (долей) в праве общей долевой собственности СПК «Пилюгинский» / Н. С. Косырева // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : материалы IX Международной научно-практической конференции, посвященной 75-летию Ульяновского государственного аграрного университета им. П.А. Столыпина. – Ульяновск, 2018. - С. 65-67.

RULES FOR ESTABLISHING SANITARY PROTECTION ZONES AND USING LAND PLOTS WITHIN THEIR BORDERS

Tsapovski V. A.

Keywords: *category of land Fund, land plot, sanitary protection zone, border.*

The work is devoted to the rules for establishing sanitary protection zones and the use of land plots within their borders.