

УДК 349.415:349.417

**А. А. ПЕТУТИНА, Г. А. НАЗАРОВ**

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры

## **ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ЗОН С ОСОБЫМ ПРАВОВЫМ РЕЖИМОМ**

В статье представлен обзор и анализ действующего законодательства Российской Федерации и Украины по установлению зон с особым правовым режимом. Выявлены расхождения в нормативной и законодательной документации в сфере градостроительства и землеустройства. В статье рассматривается процесс установления границ санитарно-защитной зоны промышленного предприятия на примере ЧАО «Макеевкокс». Рассмотрены особенности правового режима зон с особыми условиями использования территорий. Указаны достоинства и недостатки создания единой санитарно-защитной зоны промышленных предприятий, входящих в единый промышленный узел.

**зоны с особым режимом использования территорий, санитарно-защитная зона, охранный зона, водоохранная зона**

### **ВВЕДЕНИЕ**

Основное неблагоприятное влияние на условия проживания населения в городе оказывают: городской транспорт, промышленные предприятия, объекты коммунально-складского и общественного назначения. Основными факторами вредного воздействия этих объектов являются загрязнение атмосферного воздуха, шум, вибрация, сточные воды и образование опасных производственных и твердых бытовых отходов. Первые два вышеупомянутых фактора – наиболее значимые, особенно в условиях городской застройки с ограниченными площадями.

На сегодняшний день особенно актуальными для Донбасса остаются вопросы, связанные с установлением санитарно-защитных зон промышленных предприятий. Негативное влияние на окружающую среду промышленных предприятий, расположенных в Центрально-городском районе города Макеевки, является неоспоримым. Создание санитарно-защитной зоны от таких предприятий, как ЧАО «Макеевкокс» и граничащих с ним Макеевским металлургическим заводом, Макеевским заводом металлоконструкций и Литейно-механическим заводом, является насущной проблемой.

Целью данной работы является обзор и анализ действующего законодательства по установлению зон с особым правовым режимом в сфере градостроительства и землеустройства. Создание проектов установления санитарно-защитных зон для комплексов предприятий.

### **ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ УСТАНОВЛЕНИЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН**

Термин «зоны с особыми условиями использования территории» широко используется в нормативной и законодательной литературе Российской Федерации. Согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территории – это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации [3].

В Украинском законодательстве данный термин не используется, но он лежит в основе Главы 18 Земельного Кодекса Украины об ограничениях права на землю (статьи 110–115), устанавливающей понятия ограничений и обременений в использовании земельных участков, охранных зон и санитарно-защитных зон [1].

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются с целью охраны объекта, нуждающегося в охране, или защиты от объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека.

Особенность правового режима зон с особыми условиями использования территорий состоит в том, что, согласно Земельного Кодекса Украины (ст. 111), на земельные участки, находящиеся в таких зонах устанавливаются следующие ограничения прав на землю: запрет на осуществление отдельных видов деятельности; запрет на изменение целевого назначения земельного участка и ландшафта; запрет на осуществление строительства или ремонта; соблюдения природоохранных требований и т. д. [1].

Сведения об ограничениях в использовании земель указываются в схемах землеустройства, проектах землеустройства по организации и установлению границ территорий природно-заповедного фонда, проектах землеустройства по отводу земельных участков и вносятся в Государственный земельный кадастр [1].

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) – специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме [7].

Порядок установления санитарно-защитных зон определён ДСП № 173 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 [6, 7]. Требования ДСП № 173 распространяются на размещение, проектирование, строительство и эксплуатацию вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики и т. д. Для групп промышленных объектов и производств устанавливается единая расчётная санитарно-защитная зона с учётом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физических воздействий источников промышленных объектов, входящих в единую зону.

Законодательно вопрос взаимодействия промышленных предприятий, входящих в единый промышленный узел, не отработан. Соответственно, отсутствуют механизмы взаимодействия промышленных предприятий, входящих в единый промышленный узел, по разработке единой санитарно-защитной зоны. Главным достоинством единой санитарно-защитной зоны является возможность вывода из неё жилой застройки. Главный недостаток – сложность организации мониторинга окружающей среды на границе объединённой санитарно-защитной зоны, в связи с постоянными изменениями на предприятиях, не связанных единой системой управления.

Проект установления границ санитарно-защитной зоны предприятия ЧАО «Макеевкок» был выполнен в соответствии с градостроительными и землеустроительными требованиями [4, 5]. Согласно ДСП № 173 предприятие ЧАО «Макеевкок» относится к I классу опасности с размером нормативной санитарно-защитной зоны – 1000 м. Согласно генеральному плану города Макеевки, разработанного в 2012 году ГП «Украинский государственный научно-исследовательский институт проектирования городов "Діпромiсто"» СЗЗ уменьшена до 500 м. Граница СЗЗ ЧАО «Макеевкок» установлена от источников выбросов. В настоящий момент большую часть территории санитарно-защитной зоны занимает селитебная зона, объекты коммунально-складского назначения и предприятия культурно-бытового обслуживания. К северу от границы предприятия расположена железная дорога. По центру СЗЗ проходят две линии электропередач 35 кВ. Отличительной особенностью установления границ СЗЗ таких предприятий, как ЧАО «Макеевкок», является то, что, согласно действующих нормативов, в границу включаются те земельные участки, площадь которых покрывается СЗЗ более чем на 30 %. Поворотные точки границы закрепляются кадастровым планом земельного участка, а также планом отвода земельного участка. План ограничений отражает охранные зоны ЛЭП и железной дороги. На участки, занимаемые этими объектами, устанавливается особый режим использования территории.

Определённые генеральным планом зоны являются основой для разработки правил землепользования и застройки и установления градостроительных регламентов.

Таким образом, в генеральных планах поселений обязательным условием является выделение зон с особыми условиями использования территорий и ограничений, установлении параметров развития и модернизации производственной инфраструктуры и благоустройства территорий. Требования к проектной документации, исполняемой в отношении СЗЗ, достаточно чётко определены земельным законодательством.

## ВЫВОДЫ

Правовой режим санитарно-защитных зон регламентируется градостроительным и земельным законодательством, законодательством в области электроэнергетики, промышленной безопасности, железнодорожном транспорте, а также другими отраслями законодательства и не имеет принципиальных различий в законодательствах Украины и Российской Федерации.

Земельный Кодекс Украины не относит земли СЗЗ к землям промышленности. Однако Земельный Кодекс РФ в статье 87.3 устанавливает, что санитарно-защитные зоны могут включаться в состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения [2]. Согласно ст. 7 Земельного Кодекса РФ, земли СЗЗ составляют самостоятельную подкатегорию земель промышленности и используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. В то же время категория земель промышленности согласно ЗК РФ должна быть расположена за чертой поселений. В землях поселений действует градостроительное зонирование, определяющее статус зоны как «производственная» [2].

Из множественности целей вытекает разнообразие правового режима СЗЗ – этой сложной подкатегории земель.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Земельний кодекс України. Станом на 2 березня 2012 року [Текст] : відповідає офіційному тексту. – Х. : Право, 2012. – 120. – ISBN 978-966-458-322-7.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации [Текст] : Текст с изменениями и дополнениями на 1 июня 2015 года. – М. : Эксмо, 2015. – 160 с. – ISBN 978-5-699-81990-4.
3. Градостроительный Кодекс Российской Федерации [Текст] : Текст с изменениями и дополнениями на 2016 год. – Москва : Эксмо, 2016. – 206 с. – ISBN 978-5-699-86392-1.
4. Про землеустрій [Текст] : закон України: за станом на 10 листопада 2009 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Парламентське видавництво, 2009. – 27 с. – (Серія «Законодавство України»). – ISBN 978-966-611-733-8.
5. ДБН 360-92\*\*. Державні будівельні норми України. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень [Текст]. – Перевидання ДБН 360-92\* (зі змінами № 1-10). – К. : Держбуд України, 2002. – 91 с.
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов [Текст] / Госстрой России. – Введ. 10-04-2003. – СПб. : Авангард, 2003. – 38 с.
7. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів [Текст] : Затверджено наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. № 173. – К. : Держархбудінформ, 2002. – 59 с.

Получено 03.03.2016

### О. О. ПЕТУТИНА, Г. О. НАЗАРОВ ОСОБЛИВОСТІ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗОН ОСОБЛИВОГО РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Донбаська національна академія будівництва і архітектури

У статті представлено огляд та аналіз чинного законодавства Російської Федерації та України щодо встановлення зон з особливим правовим режимом. Виявлені розбіжності в нормативній та законодавчій документації у сфері містобудування та землеустрою. У статті розглядається процес встановлення меж санітарно-захисної зони промислового підприємства на прикладі ПРАТ «Макіївкокс». Розглянуто особливості правового режиму зон з особливими умовами використання території. Зазначено переваги та недоліки створення єдиної санітарно-захисної зони промислових підприємств, що входять в єдиний промисловий вузол.

**зони з особливим режимом використання території, санітарно-захисна зона, охоронна зона, водоохоронна зона**

### ALEKSANDRA PETUNINA, GREGORIY NAZAROV FEATURES OF THE ESTABLISHMENT OF ZONES OF SPECIAL REGIME OF LANDUSE

Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture

The article presents a review and analysis of the current legislation of the Russian Federation and Ukraine on the establishment of areas of special legal regime. Identified gaps in the normative and legislative documents in the field of urban planning and land management. The article discusses the process of

establishing the boundaries of sanitary-protective zones of industrial enterprises on the example of PJSC «Makiyivkoks». Peculiarities of legal regime of zones with special conditions of use of territories have been considered. The advantages and disadvantages of creating of uniform sanitary-protective zones of industrial enterprises belonging to a single industrial site have been given.  
**zones with special regime of use of areas, sanitary protection zone, protection zone, water protection zone**

**Петутина Олександра Олександрівна** – студент спеціальності «Землеустрій та кадастр» Донбаської національної академії будівництва та архітектури. Наукові інтереси: землеустрій та кадастр; проектування землекористування в населених пунктах, наповнення кадастру.

**Назаров Григорій Олександрович** – асистент кафедри містобудування, землеустрію і кадастру Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: розробка генеральних планів та проектів детального планування житлових районів, мікрорайонів, кварталів, комплексів і громадських центрів.

**Петутина Александра Александровна** – студентка спеціальності «Землеустройство и кадастр» Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: землеустройство и кадастр; проектирование землепользования в населенных пунктах, наполнение кадастра.

**Назаров Григорий Александрович** – ассистент кафедры градостроительства, землеустройства и кадастра Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: разработка генеральных планов и проектов детальной планировки жилых районов, микрорайонов, кварталов, комплексов и общественных центров.

**Petutina Aleksandra** – student, Land Management and Cadaster Specialty, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: land management and cadastre; the designing of land use in human settlements, the filling of the inventory.

**Nazarov Gregoriy** – assistant, Town Planning, Land Management and Cadaster Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: development of master plans and projects for the detailed planning of residential areas, neighborhoods, neighborhoods, facilities and community centers.