



## ЛИГА ПРОЕКТИРОВЩИКОВ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Некоммерческое партнерство «Лига проектировщиков Калужской области»  
248019 город Калуга, переулок Старообрядческий, д.23  
тел./факс 8 (4842) 79-55-58 E-mail: [ligap\\_40@mail.ru](mailto:ligap_40@mail.ru) сайт: [www.ligap40.ru](http://www.ligap40.ru)

№ 92 от «09» августа 2013 г.

Начальнику управления  
архитектуры и  
градостроительства  
г.Калуги  
Е.А.Гольшеву

**Уважаемый Евгений Анатольевич!**

На карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) г.Калуги нанесены санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и охранные зоны (ОЗ) предприятий и объектов. Эти зоны в качестве утвержденных дублируются в градостроительных планах земельных участков (ГПЗУ).

Согласно статье 15 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" орган государственной власти или орган местного самоуправления в срок не более чем десять рабочих дней со дня вступления в силу правового акта, который принят таким органом в пределах его компетенции и которым устанавливается или изменяется зона с особыми условиями использования территорий, либо отменяется установление такой зоны, представляет в орган кадастрового учета документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости в соответствии со статьей 10 Закона о кадастре сведения.

Согласно пункту 13 Положения об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 августа 2008 г. N 618, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об установлении или изменении границы зоны с особыми условиями использования территорий, представляет в орган кадастрового учета выписку из решения об установлении или изменении границ таких зон, перечень координат характерных точек границ указанных зон в установленной системе координат, а также перечень ограничений прав в границах такой зоны либо документ, содержащий реквизиты правового акта, предусматривающего такие ограничения, и документ, описывающий местоположение установленной границы зоны с особыми условиями использования территорий.

Согласно статье 1 Федерального закона от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве" зоны с особыми условиями использования территорий являются объектами землеустройства. Для объектов землеустройства предусмотрена возможность подготовки карты (плана) объекта землеустройства (в данном случае СЗЗ и ОЗ), которая



содержит сведения о координатах характерных точек границ объекта землеустройства.

В соответствии с частью 4 статьи 13 Закона о кадастре, а также приказом Минэкономразвития России от 19 октября 2009 г. N 416 "Об установлении перечня видов и состава сведений кадастровых карт" границы зон с особыми условиями использования территорий относятся к общедоступным кадастровым сведениям, которые воспроизводятся на публичных кадастровых картах.

В соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 4 февраля 2010 г. N 42 "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости" государственный кадастр недвижимости (ГКН) является систематизированным сводом сведений о недвижимом имуществе, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, о геодезической и картографической основе ГКН и кадастровом делении территории Российской Федерации (далее - кадастровые сведения) и состоит из содержащих такие сведения разделов:

- 1) реестра объектов недвижимости;
- 2) кадастровых дел;
- 3) кадастровых карт.

СЗЗ устанавливаются в виде кадастровых карт.

Ряд вопросов установления СЗЗ регулируется также сводами правил, которые включены в утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. N 1047-р Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий.

Например, согласно пункту 4.14 СП 42.13330.2011 санитарно-защитные зоны производственных и других объектов, выполняющие средозащитные функции, включаются в состав тех территориальных зон, в которых размещаются эти объекты. Допустимый режим использования и застройки санитарно-защитных зон необходимо принимать в соответствии с действующим законодательством, настоящими нормами и правилами, санитарными правилами, приведенными в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, а также по согласованию с местными органами санитарно-эпидемиологического надзора.

Согласно пункту 8.6 того же СП размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий, в соответствии с Методикой расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятий (ОНД-86), а также с учетом требований раздела 14 «Охрана окружающей среды».

Исходя из вышеизложенного, процедура проектирования или обоснования, утверждения СЗЗ и внесения их в качестве документальной основы складывается следующим образом:

- разработка проекта ориентировочной СЗЗ;
- утверждение СЗЗ органами Роспотребнадзора;
- постановка на кадастровый учет с последующим обязательным отображением ограничений по СЗЗ на формируемых участках.

Т.е., если информация об учетных ограничениях отсутствует в кадастровых планах (выписках), а, соответственно, в договорах аренды или свидетельствах о праве собственности на землю, то такие ограничения не утверждены должным образом.

Правила землепользования и застройки г.Калуги были утверждены 14.12.2011.

Постановление Главного государственного санитарного врача РФ N 122 "Об утверждении СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 "Изменения и дополнения N 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция" было издано 9 сентября 2010г.

На запрос СРО НП «ЛпКо» УФС по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калужской области в своем письме № 05/4239-13 от 25.07.2013 (копия прилагается) сообщает о наличии только 4-х утвержденных в период с 2010 по настоящее время СЗЗ предприятий г.Калуги.

Следует отметить, что даже утвержденные вышеперечисленные СЗЗ, являясь объектами землеустройства, не откорректированы на карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности ПЗЗ, не оформлены должным образом в соответствии с вышеперечисленными законодательными и нормативно-правовыми актами и не внесены в кадастр недвижимости. Данное обстоятельство касается и охранных зон объектов.

**Прошу сообщить в наш адрес:**

является ли правомочным присутствие подобных ограничений в Правилах землепользования и застройки г.Калуги (в прилагаемых к документу картах) и включение подобных ограничений по использованию земельных участков (в данном случае по СЗЗ и ОЗ) в состав градостроительных планов земельных участков?

**Председатель Правления  
СРО НП «ЛпКо»**



**А.Н.Фокин**