

УДК 349

*П.В. Мунтяну***ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ПРИМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ ПРИ УСТАНОВЛЕНИИ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН: ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ НОВЕЛЛЫ**

В статье рассматриваются отдельные вопросы применения новых положений российского законодательства в части установления санитарно-защитных зон для вновь строящихся производственных объектов. Цель работы – обозначить потенциальные проблемы применения норм, касающихся определения границ санитарно-защитной зоны при принятии решения об ее установлении, в связи с введением новой главы XIX Земельного кодекса Российской Федерации и выработать предложения по их решению. Выявлены три разных подхода к определению границ санитарно-защитной зоны, которые могут быть использованы при принятии решения об ее установлении, а также сформулированы конкретные предложения, позволяющие не допустить формирования противоречивой правоприменительной практики. Для исследования использовался комплексный, многосторонний подход к анализу земельного, градостроительного и санитарно-эпидемиологического законодательства для выработки оптимального варианта и единых подходов при принятии решения об установлении санитарно-защитных зон. Аргументируется вывод о целесообразности учета градостроительного зонирования, а также вида разрешенного использования земельного участка, его фактического использования при принятии решения об установлении санитарно-защитной зоны.

Ключевые слова: санитарно-защитная зона, ограничение прав, земельный участок, генеральный план, правила землепользования и застройки, вид разрешенного использования, территориальная зона, градостроительный регламент, убытки, выкуп земельного участка.

DOI: 10.35634/2412-9593-2019-29-5-661-667

Зоны с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ) составляют неотъемлемую часть совокупности правовых средств, регулирующих отношения по использованию земельных участков. Особые цели, для достижения которых устанавливаются ЗОУИТ в отношении различных по своей природе объектов, обуславливают определение специального порядка возникновения и содержания создаваемых данными зонами правовых последствий. С 4 августа 2018 г. вступил в силу Федеральный закон [1], дополнивший Земельный кодекс Российской Федерации [2] (далее – ЗК РФ) главой XIX, закрепляющей общие для всех перечисленных в ней двадцати восьми видов зон правила регулирования данного института. Одним из таких видов зон являются санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ). Учитывая сложившиеся противоречия правоприменительной практики в вопросах СЗЗ, представляется необходимым проанализировать новый порядок регулирования данного вида зон и выявить наличие либо отсутствие потенциальных проблем в его применении.

Как верно указывает О.А. Золотова, СЗЗ относятся к числу охранных зон, установленных с целью защиты окружающей среды, жизни и здоровья населения [3. С. 133-134]. В свою очередь Е.С. Болтанова относит СЗЗ к самой многочисленной группе зон, характеризующихся установлением требований, ограничивающих возведение определенных видов объектов капитального строительства [4. С. 122], в данном случае – индивидуальных и многоквартирных жилых домов, школ, больниц и других объектов недвижимости с нормируемыми показателями качества среды обитания (далее – нормируемые объекты).

Из положений СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» [5] следует, что границы СЗЗ отделяют территорию вредного воздействия производственного объекта на здоровье человека от территории, безвредной для постоянного использования. Статья 12 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» [6] закрепляет общую норму, обязывающую соблюдать санитарно-эпидемиологические требования к планировке и застройке, в том числе при разработке нормативов градостроительного проектирования, генеральных планов, другой градостроительной документации, решении вопросов размещения объектов промышленного назначения и установлениях их СЗЗ. Градостроительный кодекс Российской Федерации [7] (далее – ГрК РФ) в обязательном порядке закрепляет необходимость отображения в генеральном плане и правилах землепользования и застройки границ ЗОУИТ (п. 7 ч. 8 ст. 23, ч. 5 ст. 30 ГрК РФ).

Таким образом, СЗЗ можно охарактеризовать как архитектурно-планировочное решение, направленное на обеспечение соблюдения санитарно-эпидемиологических требований для здоровья граждан при размещении и эксплуатации производственных объектов.

Системный анализ земельного, градостроительного и санитарно-эпидемиологического законодательства позволяет прийти к выводу о возможности применения норм в части определения границ СЗЗ при ее установлении для вновь строящихся производственных объектов в трех различных вариантах:

1) границы СЗЗ могут распространяться на все земельные участки, в том числе фактически застроенные нормируемыми объектами;

2) границы СЗЗ могут распространяться на все земельные участки, кроме фактически застроенных нормируемыми объектами земельных участков;

3) границы СЗЗ могут распространяться на все земельные участки, кроме фактически застроенных нормируемыми объектами земельных участков и земельных участков, на которых возможно строительство нормируемых объектов.

Первый вариант основывается на возможности распространения границ СЗЗ на земельный участок вне зависимости от его фактического использования, вида разрешенного использования, наличия либо отсутствия на нем возведенных нормируемых объектов и градостроительного регламента территориальной зоны, в которой расположен земельный участок. Вероятность использования данного подхода обосновывается следующими положениями российского законодательства.

По общему правилу, ЗОУИТ устанавливаются независимо от категории земель и видов разрешенного использования земельных участков (п. 23 ст. 106 ЗК РФ). Указанное положение согласуется с нормой ч. 3 ст. 34 ГрК РФ, согласно которой границы ЗОУИТ могут не совпадать с границами территориальных зон.

Правовым последствием установления ЗОУИТ является возникновение ограничений использования земельных участков в виде ограничений или запрета на размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничений или запрета на использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления ЗОУИТ (п. 2 ст. 104 ЗК РФ). В связи с этим п. 3 ст. 104 ЗК РФ дополнительно предусматривается, что земельные участки, включенные в границы ЗОУИТ, у правообладателей земельных участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом. В настоящее время исключений из данного правила федеральным законодательством не закреплено.

Логическим завершением процедуры установления ЗОУИТ является гарантированное возмещение за ограничение прав на использование земельных участков в виде выплаты убытков либо выкупа земельного участка. Так, подп. 4 и 5 п. 7 ст. 106 ЗК РФ предусмотрено, что в решении об установлении ЗОУИТ указываются, в том числе, сведения о лице, обязанном возместить убытки, причиненные в связи с установлением, изменением ЗОУИТ, и срок наступления такой обязанности по возмещению убытков. В случае невозможности использования земельного участка, расположенных на нем объектов капитального строительства вследствие установленных ограничений правообладатель земельного участка может предъявить требование об их принудительном выкупе (п. 7 ст. 107 ЗК РФ, ч. 4 ст. 55.33 ГрК РФ).

Кроме того, п. 4 ст. 107 ЗК РФ устанавливает обязанность в двух-, трехлетний срок привести разрешенное использование земельного участка, зданий и сооружений в соответствие с установленными ограничениями. Неизменение разрешенного использования является основанием для принудительного сноса объекта капитального строительства или приведения его в соответствие с ограничениями использования земельного участка (п. 5 ст. 107 ЗК РФ, ст. 55.33 ГрК РФ).

Согласно подп. 14 п. 1 ст. 106 ЗК РФ, положение о конкретной ЗОУИТ, которое принимается Правительством Российской Федерации, должно содержать исчерпывающий перечень оснований для отказа в принятии решений об установлении зоны. Следовательно, законодатель фактически оставляет на усмотрение Правительства Российской Федерации возможность реализации одного из рассматриваемых вариантов применения новых положений федерального законодательства.

На сегодняшний день в подп. «б» п. 27 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон [8] (далее – Правила о СЗЗ), предусматривается в качестве основания для отказа в принятии решения об установлении СЗЗ, в том числе, несоответствие содержащихся в проекте СЗЗ размеров и границ СЗЗ, обоснований таких размеров и границ требованиям законодательства в области обеспечения санитарно-

эпидемиологического благополучия населения. В качестве таких требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Правила о СЗЗ устанавливают запрет на использование земельных участков в целях размещения нормируемых объектов. Вместе с тем указанные требования не позволяют их однозначно истолковать в качестве запрета на установление СЗЗ до границ земельных участков с нормируемыми объектами либо свободных земельных участков, на которых возможно возведение подобных объектов. В проекте положения о СЗЗ [9], подготовленном взамен Правил о СЗЗ, основания для отказа в принятии решения об установлении СЗЗ не изменяются.

Дополнительно следует привести пример различного толкования положений федерального законодательства. Так, согласно п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации [10], если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. В части возможности уступки прав по договору аренды земельного участка из государственной или муниципальной собственности, заключенному на торгах, сложились две разные позиции: Минэкономразвития России считает возможной указанную уступку прав [11], ФАС России придерживается иного мнения [12].

Таким образом, совокупность приведенных положений законодательства не исключает возможность применения данного варианта при установлении СЗЗ для вновь строящихся производственных объектов.

К последствиям применения данного подхода можно отнести неорганизованное увеличение количества земель, используемых под производственные цели, без учета планов развития территорий муниципальными образованиями. Как отмечалось выше, ЗК РФ обязывает собственника объекта, в связи с планируемым размещением которого устанавливается СЗЗ, возместить правообладателям земельных участков убытки либо выкупить земельные участки. Кроме того, после установления СЗЗ на собственника земельного участка возлагается обязанность привести разрешенное использование земельного участка и находящихся на нем зданий, сооружений в соответствие с ограничениями СЗЗ. Следовательно, по нашему мнению, неорганизованное увеличение количества земель, используемых под производственные цели, ставится в зависимость от финансовых возможностей и планов развития конкретного предприятия. Другими словами, предприятие самостоятельно выбирает один из двух путей решения вопроса об установлении СЗЗ: либо вложение денежных средств в модернизацию производственных объектов и иное улучшение природоохранных мер, позволяющее сократить размеры СЗЗ до границ смежных земельных участков, либо направление денежных средств на возмещение правообладателям земельных участков за ограничение их прав, позволяющее установить размеры СЗЗ в большем размере с учетом планов возможного расширения производства.

С учетом данного последствия считаем, что органы местного самоуправления будут вынуждены в некоторых случаях вносить изменения в правила землепользования и застройки в части преобразования жилых зон в производственные и иные, связанные с возможностью размещения объектов, допустимых для использования в границах СЗЗ. Иное означало бы нерациональное использование ограниченных в пределах населенного пункта земельных участков, а также отсутствие альтернативы для правообладателей земельных участков на изменение их функционального назначения. В этой ситуации со строительством новых производственных объектов количество СЗЗ будет только увеличиваться.

В таком варианте предусмотренное в п. 24 ст. 106 ЗК РФ правило о том, что ЗОУИТ считается установленной с момента ее внесения в Единый государственный реестр недвижимости, по нашему мнению, существенным образом нарушает права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, попавших в границы данных зон. Принятие решения об установлении СЗЗ происходит без осведомления и участия правообладателя земельного участка, права которого будут ограничены режимом СЗЗ. В связи с этим следует согласиться с Г. А. Волковым, считающим, что решения об установлении ЗОУИТ имеют нормативный характер и должны вступать по правилам вступления нормативных правовых актов [13].

Более того, остается нерешенным вопрос о переселении людей, которые по сути могут лишиться жилья в связи с установлением СЗЗ, то есть права собственников жилья нарушаются частными интересами.

Имеются и другие проблемы и риски, связанные с невозможностью изменения вида разрешенного использования земельного участка, зданий в связи с несоответствием предусмотренных градостроительным регламентом жилых зон видов разрешенного использования режиму СЗЗ.

Решение обозначенных проблем, полагаем, возможно путем реализации одного из трех подходов.

В *первом подходе*, предложенном Э.К. Трутневым, предлагается закрепить за органами местного самоуправления право определять в генеральных планах и (или) правилах землепользования и застройки максимально возможные границы СЗЗ [14]. В таком случае потребуется в положении о СЗЗ закрепить в качестве основания для отказа в принятии решения об установлении СЗЗ несоответствие границ СЗЗ границам, предусмотренным в генеральном плане и (или) правилах землепользования и застройки.

В основе данного подхода лежит представление Э.К. Трутнева о том, что развитие территории возможно только с помощью реализации планов органов местного самоуправления (генеральных планов и правил землепользования и застройки), при которых обеспечивается совершенствование экологической ситуации путем контролирования и целевого направления процессов распространения, нераспространения, сокращения или упразднения СЗЗ [14]. По нашему мнению, рассматриваемый подход имеет положительную оценку с точки зрения предсказуемости развития определенного муниципального образования. Вместе с тем на органы местного самоуправления не возлагаются обязательства по закреплению границ СЗЗ до пересечения с жилыми зонами, что может повлечь распространение СЗЗ на фактически застроенные нормируемыми объектами земельные участки.

Во *втором подходе* предлагается установить правило о том, что границы СЗЗ не могут пересекать пределы территориальной зоны, в которой расположен производственный объект. Данный подход, на наш взгляд, будет стимулировать органы местного самоуправления более продуманно определять размеры, виды территориальных зон и градостроительных регламентов, а также позволит застройщикам оценивать возможности строительства того или иного производственного объекта с установлением СЗЗ. В этом случае целесообразно закрепление, например, принципа зонирования, предложенного Е.Р. Моргуновой, в рамках которого будет предусмотрен запрет установления производственных территориальных зон с опасным производством рядом с жилыми зонами [15].

Третий подход предполагает закрепление в положении о СЗЗ такого основания для отказа для принятия решения об ее установлении, как расположение СЗЗ в территориальной зоне, градостроительный регламент которой позволяет возводить на земельных участках нормируемые объекты, и на земельных участках, фактически застроенных нормируемыми объектами.

По нашему мнению, именно третий подход позволит не допустить стихийного распространения СЗЗ в населенном пункте, а также способен защитить права правообладателей земельных участков при установлении режима СЗЗ. Перед органами местного самоуправления встанет задача разработать максимально возможные с точки зрения многообразия допустимые виды разрешенного использования в пределах одной территориальной зоны. Правообладателю земельного участка в свою очередь будет предоставлена возможность выбора при определении дальнейшей судьбы использования земельного участка.

Второй вариант исходит из позиции возможности распространения границ СЗЗ только на не застроенные нормируемыми объектами земельные участки. Вероятность использования данного подхода обосновывается следующими соображениями.

Практика территориальных органов Роспотребнадзора и судебная практика, сложившаяся в отношении «старых» правил установления СЗЗ, показывают, что решение об установлении СЗЗ принимается исключительно в отношении не застроенных нормируемыми объектами земельных участков.

Так, например, в постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2017 г. по делу № А50-10573/2017 [16] рассмотрен спор между собственником земельного участка и собственником объекта, от которого установлена СЗЗ, о взыскании с последнего убытков за ограничение прав в результате наложения границ СЗЗ на земельный участок. В указанном судебном споре описана ситуация, при которой Роспотребнадзор принял решение об установлении СЗЗ с учетом распространения ее границ на земельный участок с видом разрешенного использования под жилую индивидуальную застройку, расположенного в территориальной зоне ЖУ, – зоне усадебной жилой застройки.

Толкование Роспотребнадзором и его территориальными органами положений СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Правил о СЗЗ, предусматривающих запрет на использование земельных участков в целях размещения нормируемых объектов, основывается на позиции установления фактического наличия либо отсутствия вредного воздействия на здоровье человека при определении границ СЗЗ. Можно предположить логическое объяснение данного толкования: наложение ограничений по возведению нормируемых объектов предотвращает риск оказания вредного воздействия СЗЗ на здоровье человека.

Данную практику нельзя назвать положительной, поскольку последствия установления СЗЗ существенно не улучшаются по сравнению с первым рассмотренным вариантом применения норм. Следует признать, что здесь отсутствует проблема, связанная с переселением из существующего жилого дома. Вместе с тем собственник производственного объекта так же, как и в первом варианте, фактически ставится в более привилегированное положение по сравнению с правообладателем земельного участка, используемого для возведения нормируемых объектов. Поэтому существует множество рисков при приобретении земельных участков для строительства нормируемых объектов для граждан и юридических лиц.

Решением данных проблем служат те же подходы, изложенные при рассмотрении первого варианта применения норм о СЗЗ.

Третий вариант предполагает, что границы СЗЗ могут распространяться только до границ как фактически застроенных, так и свободных земельных участков, на которых возможно возведение нормируемых объектов.

Указанный подход позволяет учесть следующие ситуации.

Если вид разрешенного использования земельного участка, например, мойка автомобилей, но по правилам землепользования и застройки участок расположен в жилой зоне многоквартирных домов высокой этажности, то при установлении СЗЗ учитывается градостроительный регламент по правилам землепользования и застройки. Наоборот, если по правилам землепользования и застройки земельный участок расположен, например, в производственной зоне, но фактически участок используется для эксплуатации жилого дома в соответствии с видом разрешенного использования, учтенным в государственном кадастре недвижимости, то при установлении СЗЗ учитывается фактическое использование. К числу положительных сторон такого решения можно отнести предсказуемость развития территории муниципального образования и учет интересов правообладателя земельного участка в перспективной возможности смены деятельности в результате выбора вида разрешенного использования, предусмотренного градостроительным регламентом, не связанного с фактически осуществляемой в настоящий момент деятельностью.

Рассматриваемый вариант позволяет избежать ошибок при определении границ СЗЗ, распространяя их на ранее учтенные земельные участки, сведения о государственном кадастровом учете которых в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют либо границы которых не уточнены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

На наш взгляд, именно этот вариант по сравнению с первым и вторым является наиболее предпочтительным и, скорее всего, единственно правильным подходом применения норм в части определения границ СЗЗ при ее установлении. Данный вариант в большей степени сочетается с представлением об устойчивом развитии территории и обеспечением благоприятных условий жизнедеятельности человека.

А.В. Чередников характеризует градостроительное зонирование как межотраслевой институт, «посредством которого комплексно реализуются как нормы земельного права, так и иные правовые нормы, разнообразные по отраслевой принадлежности, обеспечивающие баланс публичных и частных интересов, лежащих в самых различных областях жизнедеятельности человека» [17. С. 147]. Так, правила землепользования и застройки предназначены, в том числе, для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, а также создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований (ч. 1 ст. 30 ГрК РФ). В этом смысле при разработке данного документа органы местного самоуправления должны соблюсти справедливый баланс между частными и публичными интересами, в том числе, посредством обязательного проведения публичных слушаний. Установление СЗЗ без учета результатов градостроительного зонирования, напротив, нельзя отнести к комплексному решению задач по обеспечению соблюдения баланса частных и публичных интересов.

Реализация третьего варианта применения норм при установлении СЗЗ позволяет использовать земельные участки и объекты капитального строительства по прежнему виду разрешенного использования без установления срока приведения их в соответствие с новым градостроительным регламентом (ч. 8 ст. 36 ГрК РФ). В отличие от большинства ЗОУИТ размеры СЗЗ значительны по площади охвата и могут варьироваться от 50 до 1000 м. В таком случае третий вариант позволяет избежать необоснованного установления ограничений в отношении большой площади земель и тем самым возложения обязанности на собственников земельных участков по приведению разрешенного использования в соответствии с режимом СЗЗ.

Риски приобретения земельных участков, предназначенных для строительства нормируемых объектов, отсутствуют. Вопрос о переселении из существующего жилого дома напрямую ставится в зависимость от волеизъявления собственника земельного участка.

Дополнительно следует отметить, что, по нашему мнению, реализация данного подхода отвечает принципам приоритета охраны жизни и здоровья человека (подп. 3 п. 1 ст. 1 ЗК РФ), сочетания интересов общества и законных интересов граждан (подп. 11 п. 1 ст. 1 ЗК РФ), обеспечения комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории (п. 1 ст. 2 ГрК РФ), обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности (п. 2 ст. 2 ГрК РФ).

Таким образом, органы местного самоуправления при реализации данного варианта применения норм о СЗЗ будут задействованы в определении планового развития города исходя из требований создания благоприятных условий для проживания, увеличения доходов местного бюджета, а правообладатели земельных участков смогут принимать участие на публичных слушаниях при внесении изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки, самостоятельно принимать решения о продаже, изменении вида деятельности либо другом способе распоряжения земельным участком.

Относительно производственных объектов, введенных в эксплуатацию до 04.08.2018 г., при невозможности установления границ СЗЗ по правилам третьего варианта применения норм о СЗЗ, полагаем, следует разработать иные, более гибкие правила. Обосновывается это тем, что давно существующие производственные объекты имеют различный статус исходя из критериев отнесения их к жизненно важным отраслям экономики и др.

Резюмируя проведенный системный анализ новых положений федерального законодательства о ЗОУИТ применительно к СЗЗ можно констатировать их противоречивость и пробельность. Законодателю необходимо более точно формулировать нормы права в целях пресечения неоднозначного их применения. Предложенные способы разрешения проблем не являются универсальными и нуждаются в дальнейшем осмыслении и содержательном наполнении.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 03.08.2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32 (ч. 2). Ст. 5135.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 02.08.2019 г.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
3. Золотова О.А. Правовой режим земель охранных зон: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. 207 с.
4. Болтанова Е.С. Ограничение строительства на территориях специальных зон с особыми условиями использования и режимом хозяйственной деятельности // Хозяйство и право. 2012. № 8. С. 120-127.
5. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. № 74 (в ред. от 25.04.2014 г.) «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» // Российская газета. 2008. 9 февр.
6. Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ (в ред. от 26.07.2019 г.) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Собрание законодательства РФ. 1999. № 14. Ст. 1650.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 02.08.2019 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16.
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 г. № 222 (в ред. от 21.12.2018 г.) «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» // Собрание законодательства РФ. 2018. № 11. Ст. 1636.
9. Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о санитарно-защитных зонах и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации». Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=87835> (дата обращения: 12.09.2019).
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 18.07.2019 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
11. Письмо Минэкономразвития России от 24.04.2017 г. № ОГ-Д23-4755 // СПС «КонсультантПлюс».
12. Письмо ФАС России от 11.01.2016 г. № ИА/90/16 «О применении законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения» // СПС «КонсультантПлюс».

13. Волков Г.А. О совершенствовании определения видов разрешенного использования земельных участков // Экологическое право. 2019. № 1. С. 13-19.
14. Трутнев Э.К. Вопросы установления санитарно-защитных зон // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 6. С. 20-36; № 7. С. 22-38.
15. Моргунова Е.Р. Градостроительное зонирование и его влияние на установление правового режима земель // Юридический мир. 2013. № 11. С. 27-35.
16. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2017 г. по делу № А50-10573/2017 // СПС «КонсультантПлюс».
17. Чередников А.В. Публичные и частные интересы в градостроительном зонировании // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 6. С. 147-149.

Поступила в редакцию 22.06.2019

Мунтяну Павел Вадимович, аспирант кафедры природоресурсного, аграрного и экологического права
ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»
426034, Россия, г. Ижевск, ул. Университетская, 1 (корп. 4)
E-mail: muntyanupasha@mail.ru

P.V. Muntyanu

PARTICULAR ASPECTS OF THE APPLICATION OF LAND LAW AND URBAN PLANNING REGULATIONS WHEN DECIDING TO ESTABLISH SANITARY PROTECTION ZONES: LEGISLATIVE INNOVATIONS

DOI: 10.35634/2412-9593-2019-29-5-661-667

The article deals with separate issues of application of new provisions of Russian legislation concerning an establishment of sanitary protection zones for newly constructed production facilities. The objective is to identify potential problems of application of the norms regarding the definition of the boundaries of a sanitary protection zone when deciding to establish it, in connection with the introduction of a new XIX chapter of the Land Code of the Russian Federation, and to develop proposals for their solution. Three different approaches to the determination of the boundaries of a sanitary protection zone, which can be used in making decisions on its establishment, have been identified, and specific proposals have been formulated to prevent the formation of contradictory law enforcement practices. For the research, a complex multilateral approach to the analysis of land, urban planning and sanitary-epidemiologic legislation for development of an optimum variant and uniform approaches at decision-making on an establishment of sanitary protection zones was used. The conclusion about expediency of accounting of urban planning zoning, as well as the type of permitted use of a land plot, its actual use when making a decision on the establishment of a sanitary protection zone is argued.

Keywords: sanitary protection zone, restriction of rights, land plot, general plan, land use and development rules, type of permitted use, territorial zone, urban planning regulations, damages, redemption of land.

Received 22.06.2019

Muntyanu P.V., postgraduate student at Department of Natural Resources, Agrarian and Environmental Law
Udmurt State University
Universitetskaya st., 1/4, Izhevsk, Russia, 426034
E-mail: muntyanupasha@mail.ru