

**Санитарно-защитные зоны. Необходимость внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости.**

**Сведения о санитарно-защитных зонах, внесенные в реестр границ, позволяют собственнику объекта недвижимости должным образом соблюдать свои права и обязанности, обеспечить безопасность жизнедеятельности, а также снизить риски, связанные с совершением сделок и нарушением действующего законодательства.**

В настоящий момент в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о 103 санитарно-защитных зонах, расположенных на территории Архангельской области и Ненецкого автономного округа. Специалисты кадастровой палаты рассказали, что это за зоны и зачем сведения о них вносятся в реестр недвижимости.

Санитарно-защитная зона – это территория с особым режимом использования, установленная в отношении предприятий и производств, являющихся источниками химического, физического и биологического воздействия на среду обитания и здоровье человека. Помимо промышленных предприятий санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, складских сооружений, котельных, нефтеперерабатывающих станций, газопроводов, скважин, очистных сооружений и др. Таким образом, санитарно-защитная зона является неким барьером, обеспечивающим безопасность жизнедеятельности.

Критериями для определения размера санитарно-защитной зоны являются: класс опасности объекта, в отношении которого устанавливается такая зона, где 1 класс – чрезвычайно опасные, а 5 – практически не опасные; непревышение на ее внешней границе и за ее пределами предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ для атмосферного воздуха населенных мест, предельно допустимых уровней физического воздействия на атмосферный воздух и др. Так, размер санитарно-защитной зоны может варьироваться от 50 до 2000 метров.

В границах санитарно-защитных зон не допускается использование земельных участков в целях: размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства и др.

Согласно действующему российскому законодательству, решение об установлении, изменении или о прекращении существования таких зон принимаются Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор) – для объектов 1 класса опасности и ее территориальными органами – для объектов 2-5 классов опасности. После принятия такого решения Роспотребнадзор обязан направить в орган регистрации прав документы для внесения сведений о зонах в реестр недвижимости.

В орган регистрации прав такие документы предоставляются в электронном виде в формате XML и содержат текстовое и графическое описание местоположения зоны с перечнем координат поворотных точек ее границы.

**Заместитель руководителя Управления Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу Екатерина Долганова** поясняет: *«При совершении сделок с земельными участками необходимо проверить сведения о расположении земельного участка в зоне с особыми условиями использования территории и отразить эту информацию в соответствующем договоре. Отсутствие таких сведений в договоре влечет приостановление государственной регистрации прав (ограничений)».*

Информацию о санитарно-защитных зонах, сведения о которых содержатся в реестре недвижимости, можно получить с помощью общедоступного сервиса «[Публичная кадастровая карта](https://pkk.rosreestr.ru/)» либо, заказав выписку из ЕГРН в любом многофункциональном центре или на сайте [Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/site/).

Иногда в ЕГРН отсутствуют сведения о санитарно-защитной зоне, но по местоположению промышленного объекта на местности понятно, что она должна быть. Это связано с тем, что собственник объекта по каким-либо причинам не определил границы охранной зоны и не внес сведения о ней в реестр границ. Следует понимать, что отсутствие в ЕГРН сведений о санитарно-защитной зоне не является основанием для освобождения собственника земельного участка, расположенного в границах такой зоны, от выполнения требований к режиму использования таких земель.