

## **ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ЗОНЕ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ПИТЬЕВОГО И ХОЗЯЙСТВЕННО-БЫТОВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

*Шамиль Анварович Истислямов*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (999)451-71-50, e-mail: istislyamov.sh@mail.ru

В статье рассмотрены правила правомерного индивидуального жилищного строительства в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, изучены правовые режимы в каждом поясе зоны санитарной охраны в отношении строительства и ведения хозяйственно-бытовой деятельности, а также ответственность за нарушения требований, установленных в зоне санитарной охраны.

**Ключевые слова:** зона с особым условием использования территории, зона санитарной охраны, водозабор, источник водоснабжения, индивидуальное жилищное строительство.

## **INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION IN THE ZONE OF SANITARY PROTECTION OF DRINKING AND HOUSEHOLD WATER SUPPLY SOURCES**

*Shamil A. Istislyamov*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (999)451-71-50, e-mail: istislyamov.sh@mail.ru

The article describes the rules of legitimate individual housing construction in the zone of sanitary protection of sources drinking and household water supply, legal regimes in each zone of the sanitary protection zones for the construction and management of household activities, as well as responsibility for violations of the requirements established in the sanitary protection zone are studied.

**Key words:** zone with a special condition for the use of the territory, sanitary protection zone, water intake, water supply source, individual housing construction.

В большинстве случаев, владение и пользование земельным участком подразумевает строительство на территории данного участка здания, строения или сооружения с последующей эксплуатацией. Как правило это жилые дома. Главный вопрос заключается в следующем: «как законно построить дом».

Цель данной статьи состоит в анализе возможности строительства жилого дома как объекта капитального строительства в зоне санитарной охраны источников водоснабжения питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также последствия такого строительства.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- проведение анализа соотношения правил землепользования и застройки и зон с особым условием использования территории;
- проведение анализа сущности зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Собственники земельных участков не всегда осведомлены, что строительство их будущего жилого дома, должно быть или разрешено (до 2019 года), или предварительно согласовано с государством, в соответствии со статьями 51, 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [1]. В том случае, если собственник на своем земельном участке не согласованно постройит дом, то такой дом будет являться самовольной постройкой. Известно, что если собственник земельного участка планирует осуществить учетно-регистрационные действия в отношении объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или любой другой объект капитального строительства (ОКС), ему необходимо ознакомиться с правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) территории муниципального образования (МО), в том числе, ознакомиться с территориальной зоной, в которой (будет) расположен объект недвижимости (ОН).

ПЗЗ преследуют такие цели как [5]:

- создание условий для устойчивого развития территории города;
- сохранение окружающей среды;
- создание условий для планировки территории;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей ОН;
- создание условий для привлечения инвестиций.

При строительстве объекта собственнику нужно убедиться, что на территории, где планируется размещение земельного участка, не установлена зона с особым условием использования территории (ЗОУИТ), либо ее наличие не запрещает осуществлять строительство объекта ИЖС и (или) других ОКС. Определить наличие на территории застройки ЗОУИТ позволяет публичная кадастровая карта (рис. 1).

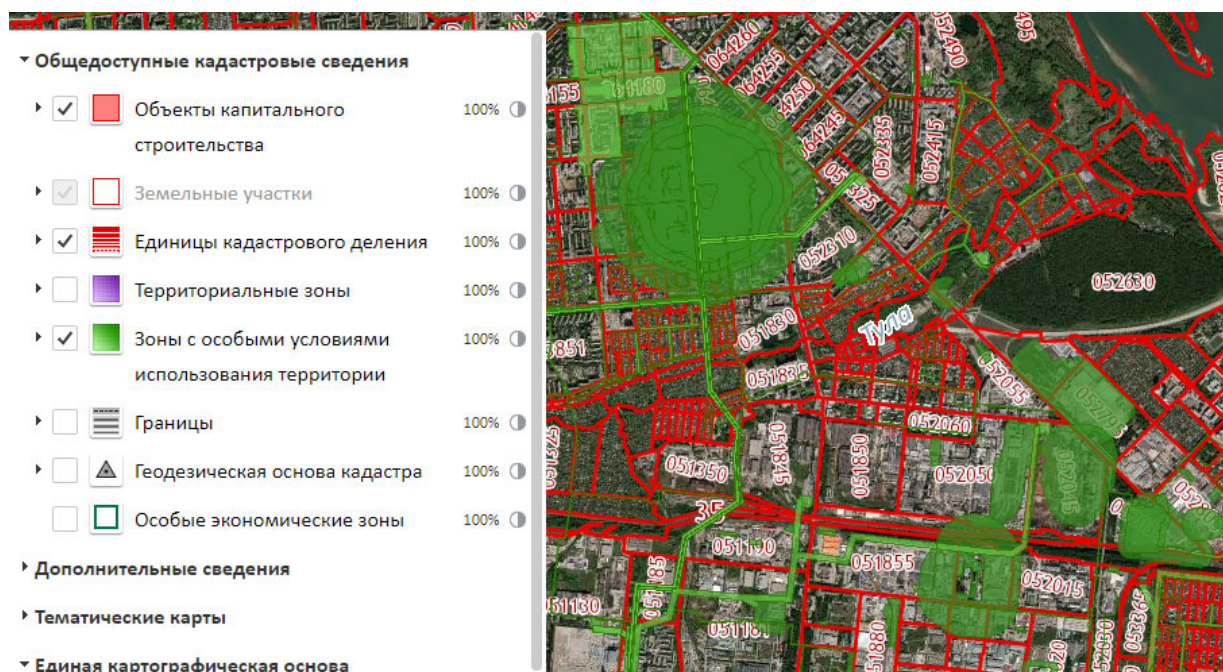


Рис. 1. Отображение ЗОУИТ на публичной кадастровой карте

Территориальная зона – это разграниченная территория, на которой установлен определенный градостроительный регламент, направленный на правильное использование территории. Существуют следующие виды территориальных зон (рис. 2).

Виды территориальных зон:

1. Жилые
2. Общественно-деловые (ОДЗ)
3. Производственные
4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур
5. Зоны сельскохозяйственного назначения
6. Зоны рекреационного назначения
7. Зоны особо охраняемых территорий
8. Зоны специального назначения
9. Зоны размещения военных объектов
10. Иные виды территориальных зон



Рис. 2. Существующие виды и образец карты границы территориальных зон

Данные территориальные зоны, в том числе, предназначены для того, чтобы избежать негативного влияния ОН (например, производственных) на окружающую среду, почву, воздух вблизи с населенными пунктами, а также предотвращения негативного влияния ОН на жилые и общественно деловые зоны, т.е. в местах скопления людей, проживающих и ведущих деятельность.

Также при планируемом строительстве собственнику необходимо выбрать вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка в соответствии с территориальной зоной на которой он расположен. Выполняется это путем подачи декларации с выбором ВРИ в уполномоченный регистрационный орган.

Если земельный участок расположен в ЗОУИТ необходимо ознакомиться с его видом, так как от этого зависит возможность строительства ОКС. Согласно ст. 105 Земельного кодекса Российской Федерации 25.10.2001 № 136-ФЗ всего существует 28 ЗОУИТ [2]. В некоторых из них допустимо строительство ОКС, в одних допустимо строительство лишь некоторых видов ОКС, а в других категорически запрещено строительство. В каждой ЗОУИТ имеются свои регламенты, в соответствии с которыми при разных обстоятельствах возможно осуществить строительство ОКС. Например, в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, возможность строительства зависит от пояса зоны санитарной охраны (ЗСО).

В случае, если собственник планирует осуществить строительство на земельном участке, расположенном в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, стоит обратить внимания на то, в каком именно поясе ЗСО располагается данный земельный участок. Вообще зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения довольно специфичны в части запретов, устанавливаемых в каждом поясе.

Поясов ЗСО всего три. И перед началом строительства ОН собственник должен убедиться в том, что земельный участок не расположен (полностью или частично) на территории первого пояса ЗСО. Расположение земельного участка во втором и третьем поясе, позволяет осуществлять строительство жилого дома. А расположение земельного участка в первом поясе ЗСО не допускает строительства жилого дома (рис. 3, 4) [4].

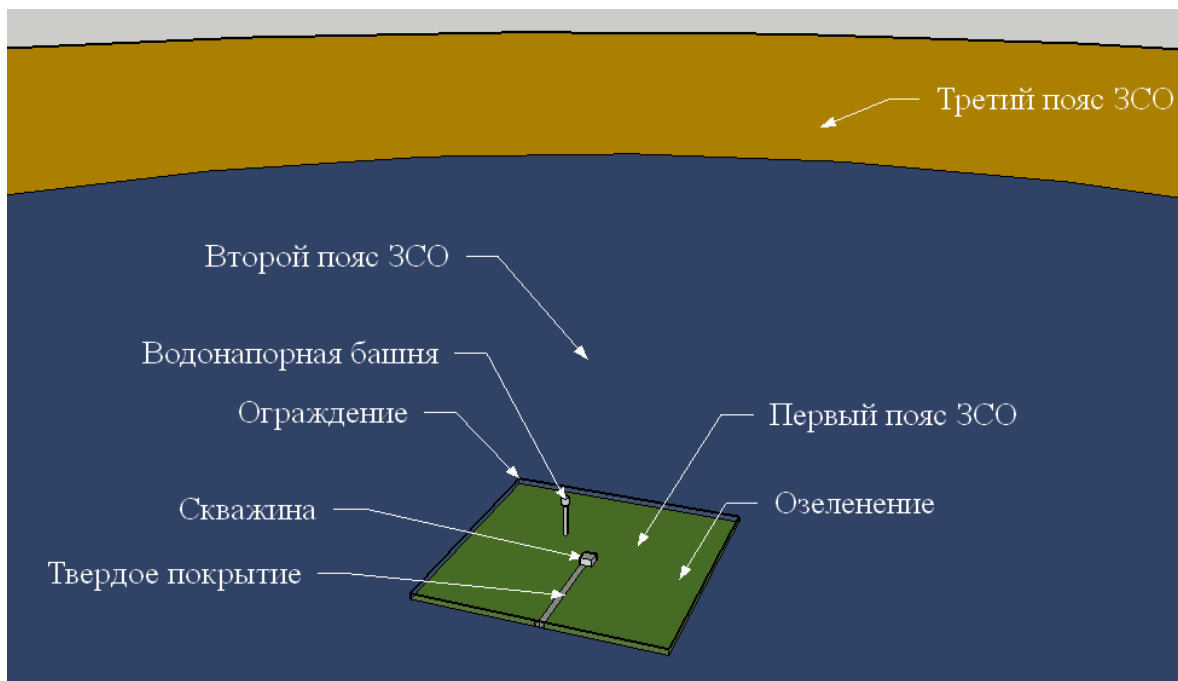


Рис. 3. Визуальный пример поясов ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения



Рис. 4. Первый пояс ЗСО подземного источника водоснабжения

В соответствии с пунктом 1.16 СанПин 2.1.1.1110-02, государственный санитарно-эпидемиологический надзор на территории ЗСО осуществляется органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации путем разработки и контроля проведения гигиенических и противоэпидемических мероприятий, согласования водоохраных мероприятий и контроля качества воды источника [4]. Наличие данных правил обосновано обеспечением безопасности жизни и здоровья населения от вероятного загрязнения источников водоснабжения, вызванного жизнедеятельностью человека.

В первом поясе ЗСО (в радиусе от 30 до 50 м от водозабора для подземного источника) запрещено строительство каких-либо объектов. Исключение составляют те объекты, которые предназначены для обеспечения водоснабжения. Кроме того, запрещено ведение любой хозяйственной деятельности, за исключением деятельности связанной с водоснабжением [4]. Стоит отметить, что территория первого пояса ЗСО находится под охраной. Она должна быть ограждена, озеленена, и спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы. Это говорит о физической невозможности строительства на данной территории ОКС, за исключением тех, что являются или способствуют защите и функционированию водозаборов, водоотводов, водонапорных башен, водоочистителей и других элементов водоснабжения. По согласованию проекта ЗСО с органами государственной санитарно – эпидемиологической службы, расстояние от водозабора до ОКС не являющиеся элементом водоснабжения, может быть сокращено.

Но возникает вопрос, что делать, если территория водозабора не спланирована. То есть отсутствует проект ЗСО. В таком случае есть вероятность того, что физически строительство вблизи водозабора осуществимо.

Вопрос заключается в допустимости строительства и (или) постановки на государственный кадастровый учет (ГКУ) ОКС.

Пункт 1.17 СанПин 2.1.1.1110-02 указывает на то, что отсутствие утвержденного проекта ЗСО не дает права владельцам водопровода и объектов, расположенных на территории ЗСО, организациям, гражданам и индивидуальным предпринимателям игнорировать требования, указанные в СанПиН [4]. То есть, отсутствие утвержденного проекта ЗСО не дает права собственникам земельных участков, расположенных в пределах первого пояса ЗСО, размещать на них ОКС.

С другой стороны, отсутствие утвержденного проекта ЗСО означает, что собственник земельного участка, расположенного вблизи водозабора, а также орган, осуществляющий ГКУ, могут быть непроинформированы об объектах охраны, и наличии ЗСО. Исходя из этого следует, что объект, расположенный вблизи водозабора (с расстоянием мене 30-50 м), может быть поставлен на ГКУ.

В то же время в соответствии со статьей 8.42. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 18.02.2020), нарушение режима зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения влечет наложение административного штрафа для гражданских лиц от 3 000 до 20 000 рублей, в зависимости от пояса ЗСО [3].

Собственники, чьи земельные участки расположены в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, должны понимать, что в случае неправомерного строительства и неправомерного хозяйственно-бытового использования земельного участка, их действия угрожают не только собственной жизни и здоровью, но и окружающих, которые употребляют воду из такого источника или единого (общего) водоносного горизонта.

В заключение необходимо выделить важность согласования действий застройщика с федеральным органом исполнительной власти уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, собственниками смежных земельных участков и органами государственной санитарно-эпидемиологической службы перед началом строительства.

Стоит внимательно изучить территорию на которой располагается земельный участок, для того, чтобы избежать препятствий при постановке на ГКУ ОН и регистрации прав на него. Необходимо полно и своевременно осуществлять планирование и учет ОН и помнить, что в ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения действуют ограничения, которые могут перечеркнуть планы собственников в отношении их земельных участков.

В случае если собственник земельного участка уведолив уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр получает отказ на разрешение строить, он может обратиться в суд. При этом необходимо учесть проведение землеустроительной экспертизы, в результате которой, на основании экспертного заключения, суд может вынести положительное или отрицательное решение.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019);
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 18.02.2020);
4. О введении в действие санитарных правил и норм «зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения СанПин 2.1.4.1110-02»: Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10;
5. Совет депутатов города Новосибирска, решение от 24 июня 2009 года N 1288 г. Новосибирск, О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска (с изменениями на 4 декабря 2019 года).

© Ш. А. Истислямов, 2020