

31.03.2023

Эколог в курсе



Самое важное и интересное для инженера-эколога

Сможет ли эколог «выдохнуть» до 2030 года?

Изображение от lookstudio на Freepik

В марте решением Правительства отменено проведение плановых проверок еще на ближайшие 8 лет (Постановление Правительства РФ от 10.03.2023 № 372 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ и признании утратившим силу отдельного положения акта Правительства РФ» (далее — Постановление Правительства РФ от 10.03.2023 № 372)). Такая мера должна была снизить административную нагрузку на бизнес. Однако далеко не все контрольные мероприятия попали под мораторий. У надзорных органов остаются полномочия и инструменты для регулирования деятельности природопользователей.

Кому это важно

1. Специалистам экологических служб организаций, на чьи категории объектов не распространилось действие Постановления Правительства РФ от 10.03.2023 № 372, а именно:

- чрезвычайно высокий риск причинения вреда;
- высокий риск причинения вреда;
- опасные производственные объекты;
- гидротехнические сооружения II класса опасности.

2. Инженерам-экологам предприятий любой сферы деятельности, чьи объекты оказывают воздействие на окружающую среду.

Почему это важно

Мораторий на плановые проверки в 2023 году продлили еще в конце прошлого года Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336. В течение нескольких месяцев законодательство по вопросу продления временного запрета не переставало изменяться (Постановление Правительства РФ от 04.02.2023 № 161). Итогом последней редакции стала пролонгация запрета до 8 лет (Постановление Правительства РФ от 10.03.2023 № 372).

Однако мораторий распространился не на все виды контрольных мероприятий. Поэтому освободиться от обязанности проведения экологического контроля у бизнеса не получится. Экологу необходимо это знать и понимать объем работы в рамках своей зоны ответственности.

Что запретили, а что оставили

Мораторий распространился на плановые проверки. Ограничительная мера действует как на документарные, так и на выездные мероприятия надзорного плана. При этом работает она не со всеми категориями предприятий.

Несмотря на мораторий, госнадзор по-прежнему будет проверять объекты, отнесенные к следующим категориям риска:

- чрезвычайно высокий риск причинения вреда;
- высокий риск причинения вреда;
- опасные производственные объекты;
- гидротехнические сооружения II класса опасности.

Чаще это относится к крупному бизнесу. Однако даже небольшим и средним фирмам иногда присваивают высокую группу риска. В случае если компания не попала под действие моратория, ее проверка может быть осуществлена в форме профилактического визита. Любое контролируемое предприятие вправе обратиться в надзорный орган с такой просьбой согласно Постановлению Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 (абз. 3 п. 11(3)). Как правило, при проведении профилактического визита госинспектор рассказывает о существующих нормах и дает рекомендации по их соблюдению. К тому же в рамках такого визита организациям не могут выдаваться предписания об устранении нарушений. Разъяснения, полученные контролируемым лицом в ходе профилактического визита, носят рекомендательный характер (ч. 8 ст. 52 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ).

Сложнее ситуация обстоит с внеплановыми проверками. Такую меру контроля сохранили, причем с рядом оговорок.

Условия запрета проведения проверок не распространяются на внеплановые проверки — как документарные, так и выездные. Внеплановая проверка может наступить для организации в ряде случаев:

- истечение срока исполнения ранее выданного предписания;
- подача заявления о выдаче лицензии по обращению с отходами I–IV классов опасности;
- оповещение о неблагоприятных метеоусловиях;
- поступление информации о причинении или о возможном причинении вреда окружающей среде;
- использование результатов рейдовых осмотров и инспекционных визитов;
- выявление параметров деятельности, соответствие которым или отклонение от которых является основанием для проведения внеплановой проверки;
- поручения Президента РФ, Правительства РФ;
- поступление требований прокурора.

Кроме того, с 2023 года в перечне оснований для проведения внеплановых проверок ожидается пополнение. Минэкономразвития совместно с контрольно-надзорными ведомствами планирует утвердить более 150 новых индикатора риска. Основная идея их внедрения — показать бизнесу, как он должен себя вести, чтобы к нему не приходили с проверками. Фактически они являются основанием для внеплановых проверок.

Согласно Приказу Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 30.12.2021 № 1044, в сфере экологического контроля уже действуют индикаторы риска:

- увеличение или уменьшение на 30 % и более платы за негативное воздействие на окружающую среду;
- расхождение данных в отчетности по выбросам, сбросам, образованию и размещению отходов.

С 1 сентября 2023 года для контроля воздействия предприятий на экологию перечень индикаторов риска будет дополнен (Приказ Минприроды России от 10.01.2023 № 5).

Переход на новую, рискориентированную модель в стране должен завершиться в течение двух лет. В результате все проверки будут проводиться с учетом новой модели.

Риски

В результате недостаточной подготовки к проверкам компанию и ответственного специалиста-эколога может ждать ряд последствий:

- штрафы вплоть до 1 000 000 руб. (ч. 1 ст. 7.3 КоАП РФ);
- приостановка деятельности компании на срок до 90 суток (ч. 1 ст. 8.21 КоАП РФ);
- уголовная ответственность в виде лишения свободы на срок до 5 лет (ч. 3 ст. 250 УК РФ);
- репутационные потери в связи с массовым негативом в отношении организации в информационном пространстве. Так, серией публикаций в федеральных СМИ закончилась внеплановая проверка норильской энергетической компании в 2020 году, выявившая факты «обмана и небрежности» в ходе ведения деятельности компанией.

Чем поможет линейка систем «Техэксперт: Экология»

Чтобы вы смогли вовремя разобраться, к какой категории риска отнести организацию, под какие виды проверок она может попасть, и подготовиться к проверкам в срок, пользуйтесь подборкой материалов в сервисах «Техэксперт: Экология»:

1) «Инфографика по экологии».

Раздел, в котором сложная информация по разным вопросам экологии представлена в виде понятных картинок. В нем собрана актуальная подборка графики на тему проверок.

Техэксперт: Экология. Премиум

Всего документов: 831140 | Новых: 5009 | Измененных: 4938 | Вступают в силу: 3427 | Скоро вступят в силу: 504

Онлайн-услуги | Справочник эколога | Будь в курсе! | Календарь эколога | К вам пришла проверка | Авторские статьи | **Инструменты**

Обратите ВНИМАНИЕ!

1. Приглашаем на вебинар "Государственная экологическая..."
2. Видеозаписи и материалы секции "Отнесение отходов..."
3. Новый путеводитель по изменениям законодательства...
4. Приближается срок представления отчетности по РОП...
5. Минприроды России разъяснило об особенностях отне...
6. Росприроднадзор дал разъяснения по учету передаточн...
7. Установлены состав и сроки размещения информации...
8. Расширен перечень индикаторов риска нарушения тре...
9. Установлен перечень документов, регулирующих прир...
10. Новые публикации в сервисе "Авторские статьи"
11. Новый выпуск онлайн-издания "Эколог в курсе"
12. Тестирование новой услуги "Ответ онлайн"

Инструменты

- Алгоритмы действий
- Инфографики по экологии**
- Гиды по экологии

Инфографики по экологии

Инфографика - это графический способ подачи информации и данных для быстрого и простого представления сложной информации.

Разработанные инфографики позволят быстро и наглядно оценить сложные процессы, связанные с природоохранной деятельностью.

Воспользовавшись алгоритмами, вы сможете:

- сэкономить время на изучении и систематизации информации из нормативно-правовых актов;

- Порядок проведения инспекционного визита
- Порядок проведения внепланового инспекционного визита
- Порядок проведения планового рейдового осмотра
- Порядок проведения внепланового рейдового осмотра
- Порядок проведения внеплановой выездной проверки
- Порядок проведения выездного обследования

2) «К вам пришла проверка».

Инструкция по прохождению любых проверок природоохранной деятельности. В сервисе представлены алгоритмы взаимодействия с Росприроднадзором, Ростехнадзором, Росводресурсами, Роснедрами, Росреестром, Росаккредитацией, Роспотребнадзором, Рослесхозом, Росгидрометом, Росрыболовством и природоохранной прокуратурой.

Техэксперт: Экология. Премиум

Всего документов: 831140 | Новых: 5009 | Измененных: 4938 | Вступают в силу: 3427 | Скоро вступят в силу: 504

Онлайн-услуги | Справочник эколога | Будь в курсе! | Календарь эколога | **К вам пришла проверка** | Авторские статьи | Инструменты

Обратите ВНИМАНИЕ!

К вам пришла проверка

- Временный запрет на проведение плановых контрольных (надзорных) мероприятий в 2023 году
- Инструкции по работе с госорганами
- Проверочные листы госорганов
- Планы проверок юридических лиц госорганами
- Спорные ситуации, которые могут возникнуть при проверках

НОВОЕ в продукте!

1. Новый видеоролик по теме: "Округление значений отходов в декларации о плате НВОС" уже в системе!
2. В системе доступны образцы заявлений, заявлений о вводе в эксплуатацию...

И немаловажно, что все нормативно-правовые акты из данной статьи доступны в линейке систем «Техэксперт: Экология».

Будьте в курсе одними из первых! Умейте правильно отстаивать свои права и исключить риски вместе с «Техэксперт: Экология».



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

А знаете ли вы?

3 кейса для прокачки внутреннего промышленного эколога

Опытный специалист знает: чтобы быть успешным, мало досконально знать свою предметную область. Нужно ещё и постоянно следить за изменениями законодательства, корректно их интерпретировать и в целом расширять профессиональный кругозор. С этими задачами помогут справиться профессиональные справочные системы «Техэксперт: Экология» и РИА «Стандарты и качество»

Кейс 1: На одной онлайн-волне с единомышленниками

Для расширения профессионального кругозора, в свою очередь, необходим как прямой обмен мнениями и опытом с коллегами, так и комплексное осмысление чужого опыта, взгляд на него со стороны. Разработчик цифровой платформы «Техэксперт» — Консорциум «Кодекс» — стремится создать дружелюбную и насыщенную профессиональную среду для специалистов-экологов в [телеграм-канале «Техэксперт: Экология»](#). В нём вы всегда можете попросить помощи у коллег, поделиться опытом и быстро узнать обо всех новостях, волнующих профессиональное сообщество.



[ПОДПИСАТЬСЯ](#)

Кейс 2: Прикладная публицистика от профи

Также повысить свою компетентность можно, читая профессиональные издания: подробные кейсы, обобщающие статьи, интервью со специалистами, выражающими комплексный взгляд на ту или иную профессиональную проблему. Постоянный партнёр Консорциума «Кодекс» и информационной сети «Техэксперт» РИА «Стандарты и качество» делится с читателями онлайн-издания «Эколог в курсе» серией полезных материалов. Сегодня это статья «Вторично и практично», опубликованная в журнале Business Excellence (№ 10, 2020). Доступ к материалу по [ссылке](#).

Читателям онлайн-издания «Эколог в курсе» РИА «Стандарты и качество» дарит скидку 25% на подписку в 2023 году!

ЗАБРАТЬ СКИДКУ

Кейс 3: Практическая дискуссия с экспертом

Ещё один из способов прокачать свою профессиональную сторону — получить экспертное мнение и оценку рисков. И такой инструмент есть у пользователей системы «Техэксперт: Экология. Премиум»!

12 апреля 2023 года будет проведен закрытый вебинар

«Государственная экологическая экспертиза: определение объектов, этапы прохождения, принцип одного окна».

Далеко не все экологи на предприятии знают, нужна государственная экспертиза для их объектов или нет. Дополнительно коррективы вносит законодательство: при прохождении экспертизы введен ряд послаблений ([Постановление Правительства РФ от 12.03.2022 № 353](#)), в частности, принцип в формате одного окна ([Постановление Правительства РФ от 20.12.2021 № 2366](#)). У специалистов многих организаций до сих пор нет четкого понимания, на какие объекты распространились законодательные послабления и что необходимо для прохождения экспертизы по обновленным регламентам.

При этом нарушение законодательства о проведении экологической экспертизы и несоответствие документации нормативам грозит штрафами до 250 000 руб. на юридических лиц (ст. 8.4 [КоАП РФ](#)).

На вебинаре участники получают ответы на вопросы:

- как предотвратить нарушение законодательства,
- как спланировать объем и сроки работ,
- какой бюджет заложить на проведение экологической экспертизы и актуализацию документов компании.

Важно, что на вебинаре будут разобраны вопросы от участников по сложностям в экспертизе, возникшие в результате их работы.

В результате эколог сможет понять необходимость и объем работ по экспертизе объектов на своем предприятии и грамотно реализовать ее.

Регистрируйтесь и оставляйте свои вопросы

Присоединяйтесь к команде **"Техэксперт: Экология"**.
Получайте эксклюзивный доступ к практическим знаниям.



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Из зала суда

Обзор судебной практики по спорам, связанным с установлением зон с особыми условиями использования территории (ЗООИТ)

Обзор судебной практики подготовила Юлия Юрченко, ведущий юрист «Пепеляев Групп», эколог-аудитор, эксперт ГЭЭ ЕМУ Росприроднадзора.

1. Установка СЗЗ для объектов капитального строительства, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания человека

Акционерные Общества обратились в суд с заявлением к Администрации города о признании незаконным разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

Как установлено судами, на момент вынесения оспариваемого постановления А.В. являлся собственником земельного участка с видом разрешенного использования «для эксплуатации завода».

По результатам общественных обсуждений, согласно ст. 39 Градостроительного кодекса РФ, с участием заявителей, как собственников смежных участков, Администрацией принято оспариваемое разрешение.

Согласно данным публичной кадастровой карты, на смежных участках с южной стороны расположены подъездные железнодорожные пути и сооружения Акционерного Общества.

По мнению заявителей, в данном случае подлежали применению нормативные размеры санитарно-защитных зон (СЗЗ), установленные СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03): размер СЗЗ территории порта составляет 500 м, проектируемая жилая застройка на спорном земельном участке попадает в границы СЗЗ, что противоречит п. 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Суды отклонили доводы Обществ, указав, что СЗЗ объектов порта не установлены в предусмотренном законом порядке, их границы не внесены в Правила землепользования и застройки, сведения о таких зонах отсутствуют в едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРН) и не отображены в градостроительном плане спорного земельного участка.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды также учли, что Распоряжением Губернатора области порту предоставлены земельные участки для переноса портовых мощностей с первого грузового района в промзону и исключения земельных участков под данными объектами из границ территории морского порта.

Комментарий

Обязанность владельцев действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства (ОКС), являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания человека, установить СЗЗ для таких объектов, предусмотрена п. 1 Правил установления СЗЗ (утв. Постановлением Правительства от 03.03.2018 № 222 (Правила № 222)).

СЗЗ устанавливается решением уполномоченного органа (Роспотребнадзор и его территориальные органы), на основании проекта СЗЗ и заключения санитарно-эпидемиологической экспертизы (п.п. 14, 17 Правил).

До установления СЗЗ земельные участки, потенциально попадающие в СЗЗ могут использоваться без ограничений, связанных с установлением СЗЗ (п. 1 ст. 107 Земельного кодекса РФ). При этом СЗЗ считается установленной с даты внесения сведений в ЕГРН (п. 24 ст. 106 Земельного кодекса РФ).

Объекты, перечисленные в п. 5 Правил № 222, п. 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не могут располагаться в СЗЗ производственных объектов.

Следовательно, либо такой объект должен быть ликвидирован (или перемещен, как в рассматриваемом случае), либо владелец производственного объекта, после установления СЗЗ, обязан выкупить или возместить убытки правообладателям земельных участков, попадающих в СЗЗ, а также правообладателям объектов недвижимости, расположенных на данных земельных участках, в соответствии со ст.ст. 58.1, 107 Земельного кодекса РФ.

2. Установка СЗЗ в границах размещения жилых зданий

Общество обратилось в суд с заявлением к Управлению Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу N о признании недействительным отказа в выдаче решения об установлении СЗЗ.

Как следует из материалов дела, отказ Управления мотивирован расположением в границах СЗЗ земельных участков, которые согласно Правилам землепользования и застройки города N предназначены для размещения жилых зданий; на земельных участках в границах СЗЗ реализуется проект комплексного развития территории на основании ст. 10 Градостроительного кодекса РФ, включающий комплексную жилую застройку.

Ссылаясь на ч. 6 ст. 23 Градостроительного кодекса РФ, суды трех инстанции пришли к выводу, что СЗЗ не существуют сами по себе, а являются частью градостроительного регулирования, и не могут устанавливаться индивидуальным проектом вразрез с документами территориального планирования.

Верховный суд РФ не согласился с выводами судов и направил дело на новое рассмотрение, указав, что отказывая в удовлетворении заявления Хлебозавода, суды исходили из приоритета градостроительного и земельного законодательства над законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, что не следует из положений кодексов и входит в противоречие с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ, который регулирует отношения, возникающие в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения как одного из основных условий реализации прав граждан на охрану здоровья и благоприятную окружающую среду.

В оспариваемом отказе Управление Роспотребнадзора пришло к выводу, что режим использования земельных участков, расположенных в границах предлагаемой к установлению СЗЗ, противоречит подп. «а» п. 5 Правил № 222.

С учетом этого, Верховный Суд указал на необходимость проверки законности и обоснованности отказа применительно к содержанию проекта СЗЗ и п. 27 Правил № 222, предусматривающему только четыре самостоятельных основания для отказа в установлении СЗЗ, к которым не относится расположение в границах СЗЗ земельных участков территориальной зоны жилой застройки, согласно документам территориального планирования населенного пункта.

Верховный суд указал также, что ст. 23 Градостроительного кодекса РФ, устанавливающая требования к содержанию генерального плана населенного пункта, не регулирует порядок установления СЗЗ. Тогда как, согласно п. 5 ч. 2 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ (в редакции Федерального закона

от 03.08.2018 № 342-ФЗ (Закон № 342-ФЗ), одним из оснований для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является установление, изменение, прекращение существования ЗОУИТ.

3. Охранная зона магистрального трубопровода

Нефтяная компания обратилась в суд с иском к индивидуальному предпринимателю об устранении нарушения в охранной зоне технологических нефтепроводов.

Суды установили, что Компания является собственником эстакады технологических коммуникаций (нефтепровода); на основании постановления администрации Компании предоставлен в аренду земельный участок.

В непосредственной близости, на смежном земельном участке с кадастровым номером 00:00:0000000:000 имеется объект незавершенного строительства, принадлежащий на праве собственности Предпринимателю.

Согласно доводам Компании, несогласование с собственником нефтепровода строительства объекта в соответствии с подп. «д» п. 4.4 Правил охраны магистральных трубопроводов, утвержденных постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 № 9, привело к невозможности выполнения работ по восстановлению антикоррозийной защиты и ремонта трубопровода.

Как следует из материалов дела, в градостроительном плане смежного земельного участка учтена охранная зона технологического трубопровода. Согласно графической информации эта охранная зона исключена из зоны размещения ОКС.

Право предпринимателя на объект незавершенного строительства зарегистрировано 30.05.2019, тогда как технологические трубопроводы введены в эксплуатацию в 2007 году.

Согласно выводам судебных экспертиз, расположение объекта в границах охранной зоны нефтепровода нарушает требования сохранности магистральных трубопроводов; устранить выявленные нарушения путем работ по реконструкции недостроенного здания технически невозможно.

Довод ответчика о возведении спорного объекта на основании разрешения на строительство судами отклонен со ссылкой на правовую позицию Верховного Суда РФ (определение от 27.09.2016 № 309-ЭС16-5381), согласно которой самовольной постройкой является как объект, возведенный без разрешения, так и объект, созданный с нарушением градостроительных и строительных норм и правил; выдача органами местного самоуправления разрешения на строительство объекта на земельном участке, на котором невозможно его возведение, не устраняет установленный запрет на такое строительство.

Также суды со ссылкой на разъяснения Минэнерго РФ и правовую позицию Верховного Суда РФ (определение от 19.02.2015 № 305-КГ14-4322) указали, что определение охранной зоны нефтепровода и минимальных расстояний до него не зависит от внесения в ЕГРН сведений о данных ограничениях; зоны являются фактически установленными в силу расположения трубопроводов и действия нормативных правовых актов, определяющих границы этих зон.

Таким образом, выданное разрешение не предоставляло застройщику возможность осуществлять строительство объекта в границах охранной зоны трубопровода.

С учетом изложенного суды возложили на ответчика обязанность по сносу объекта, расположенного ближе установленных минимальных расстояний до магистральных трубопроводов.

Комментарий

Согласно разъяснениям Минэнерго (письмо от 22.05.2017 № KM-5452/05), охранная зона магистрального трубопровода считается установленной в силу закона, данные о ней вносятся в ЕГРН с целью информирования заинтересованных лиц.

Согласно разъяснениям Росреестра (письмо от 25.05.2022 № 11-4261-АБ/22), п. 3 ч. 8 ст. 26 Закона № 342-ФЗ предусмотрено, что до 1 января 2028 года ЗОУИТ считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН в том числе в случае, если такие зоны установлены до 1 января 2025 года в соответствии с нормативным правовым актом, предусматривающим установление ЗОУИТ в границах, установленных указанным актом, без принятия решения уполномоченного органа об установлении таких зон, либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ.

В отличие от СЗЗ, для определения размера и установления которой требуется принятие уполномоченным органом решения на основании проекта СЗЗ и экспертизы проекта, размеры охранных зон магистральных трубопроводов установлены разделом 4 Правил охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 № 9), принятие решения об установлении такой зоны не требуется.

4. Разрешение на строительство при наличии инженерных сетей

Строительная Компания обратилась в суд с заявлением о признании незаконным решения Управления градостроительства администрации города об отказе в выдаче разрешения на строительство.

Как установлено судами, отказ мотивирован несоответствием проекта строительства ОКС Документации по планировке территории города, которой предусмотрено изъятие из земельного участка с кадастровым номером 00:00:0000000:000 земельных участков с условными номерами ЗУ21 и ЗУ23 для муниципальных нужд под улично-дорожную сеть; в оспариваемом отказе указано на расположение части земельного участка в границах красных линий (улично-дорожная сеть) и требование о размещении ОКС с учетом необходимых отступов.

Судами также установлено, что в выданном Обществу градостроительном плане имеется информация об ограничениях использования земельного участка: требование о размещении ОКС с учетом охранный зоны линии связи, расположенной в границах участка, а также санитарно-защитной полосы магистрального водопровода.

В имеющихся в материалах дела выписках из ЕГРН содержатся сведения об ограничениях (обременениях) на рассматриваемом земельном участке, площадью 3201 кв. м в связи с охранной зоной инженерных сетей; разрешенное использование земельного участка согласно Генеральному плану города — жилая и общественная застройка; установленные ограничения — наличие на земельном участке инженерных сетей.

Наличие инженерных сетей учтено в проектной документации на объект строительства: отображены существующие инженерные сети, демонтируемые и проектируемые сети водопровода хозяйственно-питьевого и противопожарного, канализации хозяйственно-бытовой, канализации ливневой, кабельных линий низковольтных, освещения, тепловых сетей, сетей связи и иных; имеется информация о мероприятиях по выносу сетей инженерно-технического обеспечения, осуществляемых в рамках строительства объекта.

Обществу выданы технические условия на работу в зоне сетей канализации, а также в зоне сетей водопровода и инженерных сетей, для выноса сетей водоснабжения и водоотведения, а также электрических сетей и тепловых сетей, линии связи за территорию застройки.

С учетом изложенного, суды пришли к выводу о незаконности отказа Управления в выдаче разрешения на строительство.

5. Аннулирование задолженности по договору аренды из-за отсутствия возможности использовать арендованный земельный участок

Комитет по управлению государственным имуществом обратился в суд к региональной общественной организации «Профессиональный союз сотрудников органов Министерства внутренних дел Российской Федерации» с иском о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка.

Как следует из материалов дела, между Арендодателем и Организацией (арендатор) заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 00:00:0000000:000, с разрешенным использованием: для размещения многоквартирного дома в целях реализации инвестиционного проекта, на срок 10 лет с даты подписания договора.

Согласно доводам арендодателя, Организация прекратила вносить арендную плату за земельный участок, но продолжает его использовать; претензия, направленная в адрес ответчика, осталась без удовлетворения, что послужило основанием для обращения в суд.

Суды, отказывая в удовлетворении исковых требований, указали следующее.

Согласно п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2(2015), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015, договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользоваться арендованным имуществом по независящим от арендатора обстоятельствам освобождает последнего от исполнения обязанности вносить арендную плату. Соответствующая правовая позиция изложена также в определении Верховного Суда РФ от 29.01.2015 N 302-ЭС14-735 по делу № А19-1917/2013.

Судами установлено, что решением Главного государственного санитарного врача по области установлена ССЗ и зона ограничений протяженностью 2113,8 м для передающего радиотехнического объекта ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть» филиал «Волгоградский областной радиотелевизионный центр»; переданный в аренду ответчику земельный участок расположен в зоне ограничения застройки в связи с установлением указанных зон.

Согласно п. 3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов», зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории и использоваться как территория жилой застройки.

В 2019 году в отношении земельного участка с кадастровым номером 00:00:0000000:000 в ЕГРН внесены сведения о включении в зону ограничений; в апреле 2021 года соответствующие сведения из ЕГРН исключены.

В связи с чем, суды указали, что у ответчика отсутствовала возможность использовать арендованный земельный участок в целях, предусмотренных условиями договора, по причине, за которую Организация не отвечает, следовательно, у ответчика не возникло обязанности вносить арендную плату по договору аренды за спорный период.

**Еще больше примеров с экспертным разбором судебной практики в «Техэксперт: Экология»!
Получите бесплатный пробный доступ!**