



К.Я. Гафиятова,

куратор проектов, специалист в области градостроительства и земельно-правовых отношений АО «ГК ШАНЭКО»

РИСКИ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

В области градостроительства и земельных отношений существует ряд рисков, которые могут повлиять на успешную реализацию проектов и привести к негативным последствиям для инвесторов, застройщиков и других участников проектной деятельности.

Некоторые из наиболее распространенных рисков:

- 1) несоответствие документов территориального планирования и градостроительного зонирования проектным целям использования земельных участков;
- 2) неэффективное управление земельными ресурсами, из-за которого могут произойти конфликты между владельцами земли, а также ухудшение экологической обстановки;
- 3) незаконная деятельность (незаконное строительство или использование земельных участков), которая может привести к штрафам, судебным процессам и другим юридическим последствиям;
- 4) изменение законодательства, из-за которого могут измениться и условия строительства, что потребует дополнительных денежных и временных затрат;
- 5) технические проблемы (ошибки в проектировании, несоблюдение строительных норм и правил) могут привести к авариям, ущербу окружающей среде и здоровью людей.

Но недостаточно только выявить разночтения или нарушения, важно оценить возможность приведения документации в соответствие с законодательными требованиями и найти пути решения проблемы.

Работы по идентификации рисков, связанных с градостроительными и земельно-имущественными отношениями, их исключению или минимизации, включают:

- градостроительный анализ территории;
- анализ действующего законодательства в области градостроительства и земельно-имущественных отношений;
- обследование земельных участков в границах проектирования;
- прямое взаимодействие с представителями администраций муниципальных образований и их профильными структурными подразделениями в интересах заказчика;
- разработку и утверждение заказчиком дорожной карты с планом мероприятий по исключению (минимизации) рисков.

Своевременное обнаружение и исключение градостроительных и земельно-имущественных рисков на наиболее ранних этапах реализации проектов (предпокупочный аудит, подготовка инвестиционных программ, а также текущая деятельность) позволяют предприятиям избежать необоснованных финансовых и временных затрат при принятии решений об инвестициях.

Рассмотрим **скрытые риски** на примере случая с рекреационной зоной у границы предприятия.

Случай из практики

Промышленное предприятие функционирует с середины прошлого века, для него требуется установить СЗЗ¹ согласно требованиям следующих документов:

- Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» (в ред. от 13.06.2023);
- Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (в ред. от 03.03.2022);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

На стадии выполнения предпроектных проработок при изучении документов территориального планирования и градостроительного зонирования специалистами АО «ГК ШАНЭКО»² выявлен риск – наличие рекреационной зоны менее чем в 30 м от земельного участка предприятия. Данный риск не был выявлен ранее, т.к. территория фактически использовалась в качестве городской автостоянки вместимостью более 100 машиномест.

В соответствии с требованиями действующего законодательства в границах СЗЗ не допускается размещение зон рекреационного назначения. Согласно расчетам воздействий (атмосферный воздух, физические факторы) установление СЗЗ по границе земельного участка с исключением из границ СЗЗ предприятия зоны рекреации, а фактически городской автостоянки, было невозможно.

Для решения данного вопроса специалистами ШАНЭКО была разработана подробная дорожная карта, включающая мероприятия, направленные на приведение функционального назначения участка его фактическому использованию – объект хранения автотранспорта (плоскостная автостоянка). По результатам взаимодействия специалистов ШАНЭКО с департаментом архитектуры и администрацией муниципального образования были внесены изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования, а именно: установлено функциональное назначение участка с учетом его фактического использования.

В результате не потребовалось уменьшать размер СЗЗ и прибегать к дорогостоящим и объективно неоправданным мероприятиям, направленным на сокращение СЗЗ.

¹ Санитарно-защитная зона.

² Далее – ШАНЭКО.