



**Новый порядок установления
приаэродромных территорий:
Федеральный закон
от 11.06.2021 № 191-ФЗ,
проект федерального
закона № 1207293-7**

Сидоркин Александр Анатольевич,
референт Департамента нормативного
и методического обеспечения
Ассоциации «Национальное объединение строителей»
30 июля 2021 года

НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Приаэродромные территории – новое регулирование



**Федеральный
закон
от 11.06.2021
№ 191-ФЗ**

«О внесении
изменений
в отдельные
законодательные
акты Российской
Федерации»

(вступил в силу
с 1 июля 2021 года)

1

Разрешено устанавливать приаэродромные территории в «усеченном» составе – без седьмой подзоны

2

На Роспотребнадзор возложена обязанность утвердить методику установления седьмой подзоны

3

Определено, что ограничения в седьмой подзоне не применяются в отношении ранее построенных объектов

4

Объявлена «амнистия» для «бытовой» недвижимости на приаэродромной территории – ИЖС, гаражей

Приаэродромные территории без седьмой подзоны

 На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны:

1 подзона
только обслуживание
воздушного движения

2 подзона
только обслуживание
пассажиров (терминал)

3 подзона
ограничения
по высоте объектов
(ПВП)

4 подзона
защита объектов
радиолокации

5 подзона
запрет
опасных производств

6 подзона
запрет объектов,
привлекающих птиц

7 подзона
санитарные ограничения в связи с несоответствием уровня авиашума санитарно-эпидемиологическим требованиям

Приаэродромная территория может устанавливаться **без седьмой подзоны**, если границы седьмой подзоны **не удалось согласовать** с органами власти соответствующего субъекта РФ.

Для новых аэродромов: седьмая подзона устанавливается **Роспотребнадзором** отдельно в течение **1 года**.

Для действующих аэродромов: если седьмая подзона не была установлена до **1 июля 2021 года**, седьмая подзона аэродромов устанавливается **Роспотребнадзором** отдельно в срок **до 1 января 2025 года**.

До установления седьмой подзоны требуется **получение санэпидзаклучения** для строительства в границах полос воздушных подходов аэродрома.



С момента выделения подзон с первой по шестую приаэродромная территория считается установленной. С этого момента не требуется согласовывать строительство с органами власти в сфере авиации.

Методика определения границ седьмой подзоны

- На Роспотребнадзор возложена обязанность утверждать методику определения границ седьмой подзоны. Ранее такая обязанность не была закреплена законом.



Последствия отсутствия методики:

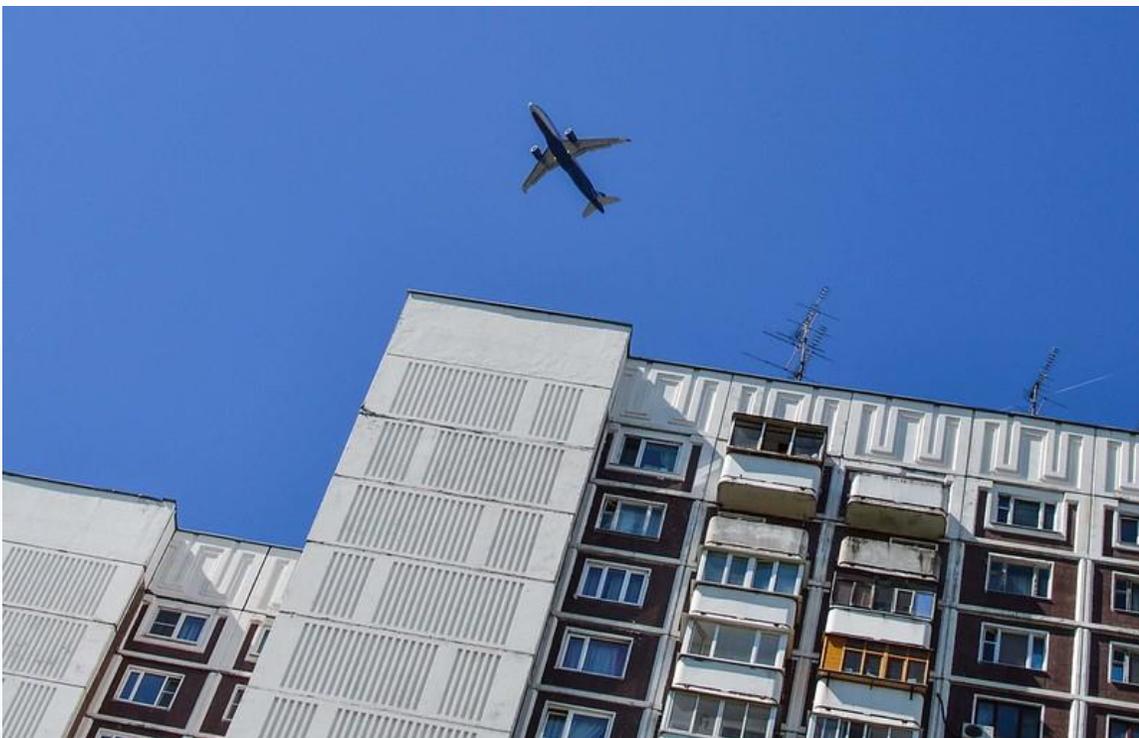
- Отсутствие методики приводило к тому, что различные проектные организации по-разному определяли границы седьмой подзоны одного и того же аэродрома (см. рисунок).
- Из-за разницы в расчетах значительно различалась площадь территорий, попадающих в седьмую подзону. Это создавало риски ограничения строительства на больших территориях.
- Субъекты РФ отказывали федеральным органам (Росавиация) в согласовании проектов приаэродромных территорий, в связи с чем приаэродромные территории не устанавливались.

Принятие методики позволит:

- устанавливать седьмые подзоны единообразно и прозрачно;
- сократить площади города, накрываемые седьмой подзоной и избежать рисков блокировки градостроительной деятельности на таких площадях.

«Амнистия» для существующих объектов в седьмой подзоне

- **Определены объекты, к которым не применяются ограничения в седьмой подзоне приаэродромной территории**



В случае, если седьмая подзона действующего аэродрома устанавливается отдельно от первой-шестой подзон, ограничения в седьмой подзоне не применяются:

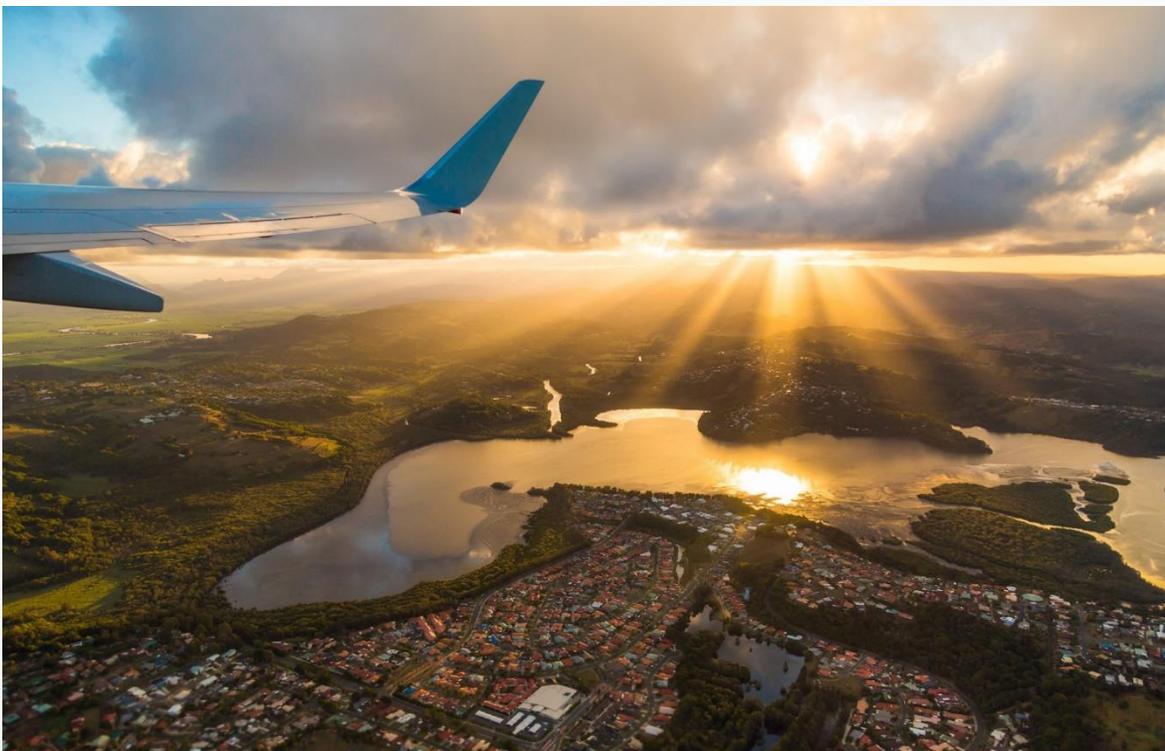
- в отношении объектов недвижимости, права на которые возникли до дня установления седьмой подзоны;
- в отношении объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено до установления этой подзоны (объектов, строительство которых начато до установления этой подзоны, если разрешение не нужно).

В этом случае возмещение убытков правообладателям в связи с установлением седьмой подзоны не осуществляется.

Это снимет риски сноса объектов, уже существующих к моменту установления седьмой подзоны, а также риски невозможности завершения строительства объектов, если такие объекты попадут в границы седьмой подзоны.

«Амнистия» для «бытовой» недвижимости

-  **Объявлена «амнистия» для «бытовой» недвижимости, расположенной на приаэродромной территории, – индивидуальных домов, гаражей и т.п.**



Не осуществляется снос здания, сооружения, не соответствующих ограничениям, установленных в подзонах приаэродромной территории, если:

- такие объекты были созданы до установления подзон;
- объекты расположены на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства (ИЖС), строительства гражданами гаражей;
- размещение объектов соответствует правовому режиму земель и виду разрешенного использования земельного участка.

Строительство «бытовых» объектов также не потребует согласований с Росавиацией, получения санэпидзаклучений и т.д.

Это снимет риски сноса «бытовых» объектов, не оказывающих влияния на безопасность полетов, создаст условия для строительства объектов ИЖС.

Спорные моменты принятого закона



Имеется ряд неоднозначных положений нового закона о приаэродромных территориях, применение которых может вызвать проблемы на практике

- До установления ограничений на использование ЗУ в 7 подзоне (будут установлены в **Положении о приаэродромных территориях в соответствии с ЗК РФ**) потребуется получение санитарно-эпидемиологического заключения для строительства объектов;
- Новый закон, введя правило об «амнистии» для существующих объектов в седьмой подзоне, ограничил его применение. Такая амнистия устанавливается только для случая, когда седьмая подзона устанавливается:
 - в отношении действующего аэродрома (а не строящегося);
 - в случае, когда седьмая подзона устанавливается отдельно от остальных подзон (а не в составе приаэродромной территории в целом).
- Новый закон не устанавливает порядка приведения уже установленных седьмых подзон приаэродромных территорий в соответствие с методикой, которая будет утверждена Роспотребнадзором.

Вместе с тем имеются примеры субъектов РФ, согласовавших седьмые подзоны до принятия нового закона, а впоследствии столкнувшихся с ограничениями градостроительного развития территорий.

Приаэродромные территории – предложения НОСТРОЙ

Для 7-й подзоны приаэродромной территории:

- **закрепить приоритет интересов городского развития над интересами развития аэродромов, запрет эксплуатации определенных типов воздушных судов с повышенным уровнем шума и т.п.**
- **наделить субъекты РФ правом самостоятельно готовить проекты 7-ой подзоны и утверждать такую подзону отдельно от других подзон ПАТ;**
- **в целом установить для 7-ой подзоны иное правовое регулирование - рассмотреть вопрос о замене 7-ой подзоны отдельной зоной с особыми условиями (санитарно-защитной зоной или другой);**
- **определить исчерпывающий перечень объектов, строительство которых запрещается в границах 7-ой подзоны;**
- **установить требования к лицам, разрабатывающим проекты 7-ой подзоны (сейчас такие требования не установлены);**
- **определить экспертный орган, который должен оценивать корректность определения 7-ой подзоны как с позиций санитарных требований, так и с точки зрения градостроительной деятельности;**
- **установить типовые формы решения об установлении приаэродромных территорий, включающего «регламентную часть»;**
- **установить перечень исходных данных, требования к форматам их предоставления, к порядку их предоставления, закрепить обязанность операторов аэродромов предоставлять исходные данные лицам, определяющим границы 7-ой подзоны;**
- **актуализировать действующие санитарные правила, нормативно-технические документы в сторону смягчения требований по шуму с учетом возможности провести мероприятия по шумозащите;**
- **выделять в границах 7-ой подзоны сектора в зависимости от содержания ограничений и условий размещения объектов.**

Приаэродромные территории – предложения НОСТРОЙ

Для 3-й подзоны приаэродромной территории (ПВП):

- скорректировать порядок согласования строительства в полосах воздушных подходов аэродромов, с учетом необходимости получения сан-эпид. заключения Роспотребнадзора. Исходя из того, что данный порядок согласования носит временный характер, возможно издание совместных разъяснений (рекомендаций) Роспотребнадзора и Росавиации по данному вопросу;
- установить, что координаты границ полос воздушных подходов должны соответствовать системе координат, используемой для ведения ЕГРН;
- определить единый порядок расчета абсолютной высоты объекта, в т.ч. с использованием доступного всем застройщикам и органам власти (органам местного самоуправления) программного обеспечения, аналогичного тому, которое используется для этого операторами аэродромов;
- вернуться к прежнему порядку установления полос воздушных подходов без установления «внешних границ» в виде окружности. Нормативно закрепить критерии объектов, влияющих на безопасность полетов.

Для 4-й подзоны приаэродромной территории (локаторы):

- обсудить с Росавиацией и операторами аэродромов вопрос о принятии мер по модернизации (реконструкции) средств радиотехнического обеспечения полетов и иного оборудования в целях сокращения территории 4-ой подзоны.

Для 5-й подзоны приаэродромной территории (опасные производства):

- конкретизировать критерии влияния на безопасность полетов со стороны опасных объектов, ограничив круг таких объектов;
- сохранить наиболее жесткие меры только для новых ВПП и аэродромов;
- утвердить РД (Ростехнадзор) о регламентации нахождения объектов ОПО, находящихся в настоящее время в 5-ой зоне аэродрома, в частности с усиленным государственным надзором и контролем собственника по текущему содержанию и капитальному ремонту этих сооружений.

Для 6-й подзоны приаэродромной территории (птицы):

- Определить критерии объектов, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Проект федерального закона № 1207293-7



Проект федерального закона № 1207293-7 «О внесении изменений в статью 4 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»
(внесен 05.07.2021 сенаторами Российской Федерации и депутатами Государственной Думы)



Документ направлен на упрощение правил ввода в эксплуатацию построенных зданий и сооружений в седьмых подзонах приаэродромных территорий.

Законопроектом уточняются положения Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», устанавливающие упрощенный порядок ввода в эксплуатацию строящихся зданий и сооружений.

Законопроектом предлагается распространить возможность упрощенного ввода в эксплуатацию, без учета существующих ограничений, на объекты, разрешение на строительство которых получено до 1 января 2022 года.

Данное правило предлагается установить для объектов, которые созданы в границах приаэродромных территорий, установленных до 1 января 2022 года.

Такой упрощенный порядок предлагается применять к объектам в приаэродромных территориях до 1 января 2026 года.

Законопроект направлен на упрощение ввода в эксплуатацию большого количества строящихся в данный момент объектов капитального строительства, что должно, в частности, предотвратить случаи задержки ввода в эксплуатацию жилья, в том числе строящегося с привлечением средств граждан, а также объектов образования и здравоохранения.

📍 123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3

🌐 info@nostroy.ru
www.nostroy.ru

☎ раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ