

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) — это специальный барьер между промышленным объектом или иным источником негативного воздействия на среду обитания человека и жилой застройкой. Её главная цель — защита здоровья населения, снижение уровня загрязнения атмосферного воздуха, шума и других физических факторов до значений, установленных гигиеническими нормативами.

В 2025–2026 годах в законодательство Российской Федерации были внесены существенные изменения, которые напрямую влияют на порядок проектирования, установления и эксплуатации СЗЗ. Рассмотрим ключевые нововведения и актуальные требования.

Продление сроков и переходный период

Федеральный закон № 496-ФЗ от 28.12.2025, вступивший в силу 31 декабря 2025 года, значительно смягчил временные рамки для бизнеса:

- До 01.01.2033 года СЗЗ, установленные до 01.01.2031 года, признаются существующими, даже если сведения о них отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).
- До 01.03.2031 года действует упрощенный порядок: не требуется предварительное согласование СЗЗ при обращении за разрешением на строительство объектов.
- Срок действия ключевых нормативных документов, таких как СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Постановление Правительства РФ № 222, продлен до 1 марта 2028 года.

Несмотря на продление, обязанность по разработке проекта, его согласованию с Роспотребнадзором и внесению сведений в ЕГРН сохраняется. Несоблюдение этих процедур влечет за собой серьезные штрафы.

В соответствии с актуальными требованиями законодательства, обязанность по установлению санитарно-защитной зоны (СЗЗ) возникает не для всех хозяйствующих субъектов.

Установление СЗЗ не требуется, если в ходе эксплуатации объекта за его пределами не формируется химическое, физическое или биологическое воздействие, превышающее установленные гигиенические нормативы (ПДК — предельно допустимые концентрации, ПДУ — предельно допустимые уровни). Подробнее: <https://3091939.ru/ko-mu-ne-nuzhno-szz>

Новые методические рекомендации МР 2.1.1.0358-24

С 23 июня 2025 года действуют Методические рекомендации Роспотребнадзора (МР 2.1.1.0358-24). Хотя документ носит рекомендательный характер, на практике территориальные органы Роспотребнадзора требуют строгого ему соответствия, и несоответствие является частой причиной отказа в согласовании проектов.

Ключевые положения МР 2.1.1.0358-24:

1. Критерии установления и "контур объекта". Размер СЗЗ определяется от контура объекта. Контур может быть границей земельного участка, здания (если оно стоит на чужой земле), полосы отвода дорог. Объект признается источником воздействия, если за его контуром зафиксировано превышение $\geq 0,1$ ПДК или 1 ПДУ. Важное изменение: приоритет теперь отдается минимально обоснованному размеру зоны или её отмене, если нормативы не превышаются.

2. Формализация исходных данных. Проектировщик обязан иметь четкий перечень исходных данных перед началом работы: карточка предприятия, данные о земельном участке, описание технологий, режим работы, полный перечень источников выбросов и физических воздействий.

3. Программа исследований (мониторинга). Это одно из самых значимых изменений.

- Воздух: Исследования должны проводиться для оценки соблюдения как максимально разовых (ПДК_{мр}), так и среднесуточных (ПДК_{сс}) концентраций вредных веществ в летний и зимний периоды. Минимальный срок наблюдений — 30 дней для III-V классов опасности и 50 дней для I-II классов. В программу обязательно включаются «маркерные» вещества, характерные для конкретного производства.

- Шум: Измерения уровней физического воздействия должны проводиться не менее 4 дней, с учетом сезонности и режимов работы оборудования (дневной/ночной). Впервые введено официальное требование учета фонового шума от сторонних источников (транспорт, другие предприятия).

- Электромагнитные поля (ЭМИ): Если на объекте есть источники ЭМИ (подстанции, ЛЭП), их исследование становится обязательным.

- Структура проекта и градостроительный анализ. Рекомендации вводят единый состав и структуру проекта СЗЗ. При описании градостроительной ситуации необходимо опираться на генплан, правила землепользования и застройки (ПЗЗ), публичную кадастровую карту. Анализируется не только фактическое, но и

разрешенное использование земельных участков.

- Правовой режим земель в границах СЗЗ. Разработчики проектов должны включать в документацию информацию об открытости границ СЗЗ и перечне ограничений. Собственники земельных участков, попавших в СЗЗ, имеют право на возмещение убытков, что регулируется Земельным кодексом РФ.

- Ликвидация объекта. Даже после прекращения деятельности объекта исследования на его контуре проводятся в том же объеме, что и при установлении СЗЗ, чтобы подтвердить отсутствие превышения нормативов.

Обновление санитарных правил

Параллельно с изменениями в сфере СЗЗ, с 1 сентября 2026 года вступает в силу пакет новых санитарных правил (например, СП 2.2.4285-26), регулирующих условия труда, транспортную инфраструктуру и другие сферы. Эти документы заменяют правила 2020 года и устанавливают более современные требования к организации рабочих мест, профилактике рисков и санитарно-бытовому обеспечению работников, что косвенно влияет на требования к объектам, для которых устанавливаются СЗЗ.

Актуальное законодательство смещает фокус с формального наличия СЗЗ на научно обоснованное доказательство безопасности объекта для окружающей среды и населения, одновременно предоставляя бизнесу больше времени для адаптации к новым требованиям.

По материалам [Юг-ЭкоАудит](#)