

Категорирование объектов коммерческой недвижимости с точки зрения оказываемого негативного воздействия на окружающую среду

Васильев Александр Николаевич – студент аспирантуры Нижегородского государственного инженерно-экономического университета.

Мордовченков Николай Васильевич – доктор экономических наук, профессор Нижегородского государственного инженерно-экономического университета.

Аннотация: В данной статье мы рассмотрели коммерческую недвижимость с точки зрения оказываемого ею негативного воздействия на окружающую среду.

Ключевые слова: НВОС, коммерческая недвижимость, категорирование, услуги, обслуживание.

К сожалению, вопросы природоохранной деятельности организаций непроизводственного сектора в России и странах СНГ недооцениваются. Широкая потребность в развитии объектов КН у собственников, арендаторов и населения делает тематику работы особенно актуальной. Все это обуславливает необходимость решения противоречия между необходимостью сохранения благоприятной окружающей среды и потребностью в создании конкурентных условий для малого, среднего и крупного бизнеса. Таким образом **объектом** нашего исследования является доходная (коммерческая) торгово-офисная недвижимость, эксплуатируемая организациями сферы услуг и имеющая общие, с точки зрения природоохранной деятельности и эксплуатации, особенности. Предметом исследования является совокупность теоретических, методических и практических аспектов управления природоохранной деятельностью коммерческой недвижимости.

В соответствии с принципом платности природопользования плату за негативное воздействие на окружающую среду (далее - НВОС) обязаны вносить юридические лица и индивидуальные предприниматели осуществляющие деятельности на территории РФ в случае ведения деятельности оказывающей НВОС. Исключение составляют

организации осуществляющие хозяйственную или иную деятельность исключительно на объектах IV категории [1]. Категории НВОС были введены для всех хозяйствующих субъектов РФ с 1 января 2015 г.[2] С 1 января 2019 г. обязанность предоставления разрешительной, отчетной и иной документации определяется исходя из присужденной категории НВОС.

В соответствии с ФЗ №7 «Об охране окружающей среды» объект, оказывающий негативное воздействие на окружающую среду – «это объект капитального строительства и (или) другой объект, а также их совокупность, объединенные единым назначением и (или) неразрывно связанные физически или технологически и расположенные в пределах одного или нескольких земельных участков».[ст 1, 1] Категории объектов мы представили в графической модели на рис. 1



Рисунок 1. Категории объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

В результате изучения критериев определения категории объекта оказывающего НВОС[3], разъяснений представителей министерства экологии и природных ресурсов РФ (в виде писем, выступлений на семинарах и т.д.), личного опыта автора исследования объекты коммерческой недвижимости могут относиться к 3 видам категоричности: IV, III и «не имеющей категории». Объекты коммерческой недвижимости

как правило могут относиться к IV категории или не иметь никакой.

IV категория – присуждается объектам оказывающим минимальное негативное воздействие на окружающую среду, подразумевает минимальное количество требующейся разрешительной документации и невнесение платы за НВОС. В критериях отнесения объектов к IV категории прописана необходимость наличие одновременно 2 критериев, один из которых подразумевает наличие на объекте стационарных источников загрязнения окружающей среды, масса выброса загрязняющих веществ которых не превышает 10 тонн в год, при отсутствии в составе выбросов веществ I и II классов опасности, радиоактивных веществ. Таким образом, получение данной категории становится возможным для минимального количества объектов у которых присутствует источник выбросов, при отсутствии в нем вещества I и II класса опасности (бензопирен – встречается в выбросе большинства газовых котельных)

Объекты «не имеющие категории» - официально законодателем не выделяются, но возникают ввиду отсутствия оснований для отнесения объекта к одной из 4 категорий. Определяются официальным отказом регулирующего органа в присвоении категории. Не освобождает собственника от предоставления отчетности эквивалентно объектам IV категории, таким образом данная категория не дает оснований для льгот. Данная коллизия, по мнению автора, возникла из за неверных формулировок Постановления [3], т.к. по смыслу организации не имеющие ни каких источников выбросов должны относиться к объектам с минимальным НВОС.

Таблица 1. Природоохранная документация, требующаяся в зависимости от категории объекта.

№

Наименование документа

Категория НВОС

I

II

III

IV

1

Получение комплексного экологического разрешения

Требуется

Не требуется

при условии применения наилучших доступных технологий

Не требуется

Не требуется

2

Передача ежегодной декларации о негативном воздействии на окружающую среду

Не требуется

Требуется

Не требуется

Не требуется

3

Нормативы допустимых выбросов, сбросов

Требуется

Требуется

Требуется при наличии в составе выбросов и сбросов веществ I и II класса опасности

Не требуется

4

Разработка и согласование нормативов образования отходов и лимитов на их размещение

Требуется

Требуется

Не требуется

Не требуется

5

Технологические нормативы

Требуется

Не требуется

Не требуется

Не требуется

6

Разработка программы повышения экологической эффективности

Требуется

Не требуется

Не требуется

Не требуется

7

План мероприятий по охране окружающей среды

Не требуется

Требуется

Требуется

Не требуется

8

Отчетность о выбросах вредных

(загрязняющих) веществ в атмосферный воздух

Не требуется

Не требуется

Требуется

Не требуется

9

Отчетность об образовании,

использовании, обезвреживании,

о размещении отходов

Не требуется

Не требуется

Требуется

Не требуется

10

Программа производственного экологического контроля

Требуется

Требуется

Требуется

Не требуется

11

Установление санитарно-защитной зоны***

Требуется

Требуется

Требуется

Требуется

12

Плата за негативное воздействие на окружающую среду

Требуется

Требуется

Требуется

Не требуется

В соответствии с приведенным в таблице 1.2.1. перечне разрешительной документации для объектов КН с III категорией или без утвержденной категории ограничено пунктами 7 – 12 таблицы 1.2.1. включающие в себя годовую отчетность, план мероприятий по охране окружающей среды, программу производственного экологического контроля и декларацию платы за негативное воздействие на окружающую среду. Для объектов 4 категории разработка разрешительной документации, а также предоставление годовых отчетов и плата за НВОС не требуется, исключение составляет только установление санитарно-защитной зоны, при создании за контурами данных объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающее 0,1 ПДК и/или ПДУ.

Ввиду того, что большинство объектов коммерческой недвижимости не отвечают критериям 3 и 4 категории при этом фактически являясь незначительным загрязнителем что создает проблему увеличения денежной и бюрократической нагрузки.

Список литературы

1. Федерального закона от 10.01.2002 г. N 7-ФЗ «об охране окружающей среды», ст 16.1.
2. Федеральный закон от 21.07.2014 г. N 219-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об охране окружающей среды" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".
3. Постановление правительства от 28 сентября 2015 года N 1029 «Об утверждении критериев отнесения объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II, III и IV категорий».

{social}