

г. Барнаул
10 августа 2021 года

Пресс-релиз

Эксперты рекомендуют проверять земельные участки и частные дома перед приобретением

В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) зарегистрировано более 24,6 тыс. зон с особыми условиями использования территории. Эксперты Кадастровой палаты Алтайского края рассказали, почему перед покупкой необходимо проверять недвижимость на наличие ограничений и почему для некоторых территорий региона установлены особые условия их использования.

«Согласно действующей редакции Земельного кодекса существует около 30 видов зон с особыми условиями использования территории. Среди них: санитарно-защитные зоны, зоны охраны и защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления и подтопления, зоны охраняемых объектов, зоны минимальных расстояний до газопроводов, приаэродромная территория и др. На сегодняшний день в реестр недвижимости внесены границы 14 видов зон на территории края. Кроме того, действующее законодательство предусматривает установление и других категорий охранных зон. Так, в реестр недвижимости вносятся особо охраняемые природные территории и объекты культурного наследия, береговые линии, лесничества, публичные сервитуты, и т.д.», - рассказывает заместитель директора Кадастровой палаты по Алтайскому краю **Игорь Штайнепрайс**.

Установление особых условий для той или иной территории прежде всего связано с охранной или защитной функцией.

Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) предназначены как для охраны объекта, нуждающегося в охране, так и для защиты от объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека. Наличие таких объектов предопределяет особые условия использования территории вокруг или вдоль них. Так, зоны с особыми условиями устанавливаются в целях защиты жизни и здоровья граждан, сохранности объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, безопасной эксплуатации различных технических объектов, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Решение об установлении, изменении и прекращении существования таких зон принимают федеральные и региональные органы власти, либо их возникновение прямо предусмотрено законом. Принятое решение и соответствующие документы орган власти направляет в Росреестр для внесения сведений о границах таких зон в ЕГРН.

Любая охранный зона имеет свои границы, которые подробно описываются и вносятся в госреестр недвижимости. Как правило, границы ЗОУИТ шире границ охраняемых или защищаемых объектов.

Установление на какой-либо территории ЗОУИТ предполагает особые требования к использованию либо ограничения использования объектов движимого и недвижимого имущества, находящиеся внутри этой территории. Также оговариваются условия нахождения, правила посещения, режим пребывания и т.п. в данных зонах. Именно в этих требованиях, ограничениях и условиях и выражается охранный или защитный режим.

Применительно к объектам недвижимости (земельным участкам, строениям, сооружениям, зданиям), находящимся в таких зонах, охранный режим выражается в

наличии определенных законом ограничений прав собственников.

*«В настоящее время на территории края в ЕГРН внесено около 25 тыс. ЗОУИТ и более 2 тыс. других охранных зон и территорий. Часто землевладельцы и приобретатели земельных участков не знают, что на участок или его часть наложены ограничения. К ним могут относиться запрет строительства, ограничения по целевому использованию земельного участка и хозяйственной деятельности на нем. Перечень ограничений будет зависеть от видов или характеристик объектов или территорий, в отношении которых устанавливаются зоны. Так, например, в границах санитарно-защитных зон нельзя использовать земельные участки для жилого строительства, размещения образовательных и медицинских учреждений, спортивных сооружений, а также для организации отдыха детей и ведения садоводства. В некоторых случаях законодательство предусматривает возможность возмещения убытков собственникам в случае ограничения прав», - отметил **Игорь Викторович**.*

Как проверить относится участок к охранный зоне или нет?

Во-первых, можно запросить сведения из ЕГРН в виде выписки об объекте недвижимости. В разделе 4.1 такой выписки указывается информация о наличии или отсутствии ограничений. Выписку можно запросить в офисе МФЦ либо через [портал Росреестра](#) или сайт [Федеральной кадастровой палаты](#). Сведения, запрашиваемые и получаемые в электронном виде на 50% дешевле бумажного варианта выписки.

Во-вторых, необходимо посмотреть правила землепользования и застройки и генеральный план поселения или города. Как правило, эти документы можно найти на официальном сайте муниципалитета. Кроме того, необходимо убедиться, что поблизости от выбранного участка нет объекта, требующего установления охранных зон. Например, предприятия вредного производства, культурных и исторических объектов, высоковольтных линий, магистральных трубопроводов, водоемов и т.д. Дополнительные проверки особо актуальны в случаях, когда ЗОУИТ еще не зарегистрированы в реестре недвижимости, и сведения о них не отображаются в выписке из ЕГРН.

Материал подготовлен филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю

Контакты для СМИ: тел. 8 (3852) 55-76-59, доб. 7091, 7092,

адрес электронной почты: press@22.kadastr.ru.

Официальная страница в соц. сети: <https://vk.com/kadastr22>