

**В Роскадастре рассказали, зачем проверять информацию об охранных зонах**

**Наличие в реестре границ сведений об охранных зонах позволяет органам государственной власти и органам местного самоуправления, собственникам земельных участков и их потенциальным покупателям предотвращать нарушения в сфере земельного законодательства, а также возникновение ошибок при предоставлении земельных участков.**

Об ограничениях на использование земельных участков в связи с установлением охранных зон различных видов объектов рассказали в Роскадастре по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

Охранные зоны или зоны с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ) устанавливаются с целью обеспечения безопасности населения от негативного воздействия производственной деятельности, а также для поддержания условий охраны памятников природы, культуры и истории.

Земельным кодексом определено 28 видов таких зон.

Само понятие «зона с особыми условиями использования территории» несет в себе смысл ограничения прав собственника или потенциального покупателя в использовании объекта недвижимости, то есть на определенную территорию, расположенную в границах зоны, вводится особый режим ее использования. Значит перед покупкой земельного участка или началом строительства дома необходимо убедиться, не входит ли земельный участок в охранную зону.

В границах охранных зон различных объектов, например газопроводов, объектов электроэнергетики, водных объектов, действуют разные ограничения: иногда запрещено строительство, а иногда можно возводить сооружения только ограниченной высоты, где-то без согласования с собственником объекта запрещено проводить земляные работы.

Водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы и защитные зоны объектов культурного наследия возникают в силу федеральных законов, в отношении остальных видов зон Правительство Российской Федерации утверждает положения, в которых регулируется порядок установления определенного вида зон, а также индивидуальные режимы ограничений.

 На основании федеральных законов или положений, уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение об установлении охранной зоны, затем передаёт эти сведения в орган регистрации прав для внесения их в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Таким образом, зона считается установленной с момента внесения сведений о ней в ЕГРН.

 Следует отметить, что земельные участки, включенные в границы охранной зоны, у их собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов не изымаются, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Земельный участок, который расположен в границах зоны, и постройки на нём можно продавать, дарить, отчуждать по договору мены и т.д. Но ограничения, связанные с установлением особой зоны, сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к новому собственнику.

Заместитель руководителя регионального Управления Росреестра Екатерина Долганова поясняет: при поступлении в орган регистрации прав документов (сведений) о том, что земельный участок расположен в границах ЗОУИТ, указанные сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости. Соответствующая информация направляется собственнику в форме электронного уведомления, а в последующем отображается в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости. Чтобы оградить себя от нарушения законодательства при использовании недвижимости, Росреестр рекомендует собственнику или покупателю проверять расположение земельного участка в границах ЗОУИТ, чтобы знать, какие в отношении земельного участка установлены ограничения, что можно делать на таком земельном участке, а что нельзя.

Информацию о ЗОУИТ, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, можно получить с помощью общедоступного сервиса «[Публичная кадастровая карта](https://pkk.rosreestr.ru/)» либо, заказав выписку из ЕГРН в любом многофункциональном центре или на портале Госуслуг.