

Что такое охранные зоны: что нужно знать собственнику или покупателю земельного участка

В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) внесены сведения о зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ). Это территории, в границах которых устанавливаются особые условия их использования, необходимые для безопасной эксплуатации объектов, людей и защиты окружающей среды. Эксперты регионального Роскадастра рассказали о таких охранных зонах и пояснили, зачем необходимо проверять их наличие на своем земельном участке.

По закону охранные зоны устанавливаются вокруг или в непосредственной близости от железных дорог, трубопроводов, линий и сооружений связи, тепловых сетей, объектов электроэнергетики, гидроэнергетических объектов, военных объектов, пунктов государственной геодезической сети, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, водных объектов и др. Земельным кодексом установлены 28 видов зон для обеспечения безопасности населения, а также для сохранности, предупреждения повреждений или нарушения условий нормальной эксплуатации объектов.

Решения об установлении охранный зоны принимаются уполномоченными органами государственной власти или органом местного самоуправления на основании федеральных законов и положений.

После установления ЗОУИТ сведения должны быть переданы в орган регистрации прав для внесения их в ЕГРН. Бывают случаи, когда существующий объект предполагает наличие охранный зоны, но в ЕГРН такие сведения отсутствуют. Это связано с тем, что собственник объекта или уполномоченный орган в нарушение действующего законодательства не определил границы охранный зоны и не внес их в ЕГРН. Это является существенным нарушением режима использования такого объекта.

Наличие ЗОУИТ на принадлежащих гражданам земельных участках ограничивает права собственников, владельцев, арендаторов. Все работы на таких участках должны быть согласованы с собственником объекта с установленной охранный зоной. Например, охранный зона газопровода или линии электропередачи может повлечь запрет на строительство зданий и сооружений, а санитарно-защитная зона - на строительство объектов жилого назначения. Действует запрет на любые земляные работы в местах прохождения подземных трубопроводов или линий связи без согласования организации-собственника подземных коммуникаций.

«На сегодняшний день в ЕГРН содержатся сведения о 32 тыс. зон с особыми условиями использования территории, расположенных в Алтайском крае. Большую часть из них (73%) составляют охранные зоны объектов электроэнергетики, газопроводов, объектов культурного наследия. За последний год в ЕГРН внесено 3209 охранных зон. Своевременная проверка сведений о наличии охранный зоны, распространяющейся на земельный участок, предупреждает потенциальных покупателей и арендаторов о возможных ограничениях их использования и

позволяет избежать нарушений действующего законодательства, - рассказал заместитель директора Роскадастра по Алтайскому краю Игорь Штайнепрайс.

Земельный участок и постройки на нём, расположенные в границах ЗОУИТ, можно продавать, дарить, отчуждать по договору мены и т.д. При этом ограничения, связанные с установлением охранных зон, сохраняются при переходе права на земельный участок к новому собственнику.

При проверке недвижимости перед покупкой следует обратить внимание на размещенные в границах земельного участка либо на прилегающих территориях инженерные сети и предприятия. Например, вокруг линий электропередачи, наземного или подземного трубопровода возникают охранные зоны, режим использования которых может стать неприятным сюрпризом для собственника. Особенно это касается подземных сооружений, которые визуально обнаружить невозможно.

В таких случаях рекомендуется получить сведения из ЕГРН в виде выписки об объекте недвижимости, в разделе 4.1 которой указывается информация о наличии ограничений использования земельного участка. Документ можно запросить в офисе МФЦ, на порталах Росреестра и Госуслуг. Сведения, запрашиваемые в электронном виде, на 50% экономичнее бумажного варианта выписки. Кроме того, информацию о ЗОУИТ, сведения о которых содержатся в ЕГРН, можно получить с помощью общедоступного сервиса «Публичная кадастровая карта».

Материал подготовлен филиалом ППК «Роскадастр» по Алтайскому краю