Зоны с особыми условиями использования территорий и земельные участки, включенные в границы таких зон

Согласно Градостроительному законодательству Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территории – это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, и иные зоны.

Само название - «зоны с особыми условиями использования территорий» - раскрывает это понятие. Это территории в границах которых введен особый, отличный от обычного режим использования и устанавливаются с целью охраны какого-либо объекта или для защиты окружающей среды и человека от объекта оказывающего негативное воздействие на них.

Причем и охранный и защитный режимы могут устанавливаться для одного и того же объекта.

Особым режимом использования может быть установлен запрет на строительство; на размещение объектов, причиняющих вред; запрет на выполнение каких-либо мероприятий, в том числе на строительство жилых домов и т.п.

Указанные зоны устанавливается на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, в котором содержатся требования и порядок установления такой зоны, а также перечень ограничений

налагаемых на использование объектов, расположенных в такой зоне вне зависимости от вида права на эти объекты.

Не стоит думать, что земельным участком полностью вошедшим в границы зоны, либо частью земельного участка, которая вошла в охранную зону невозможно пользоваться. Нахождение участка в зоне накладывает на его правообладателя обязательства по соблюдению особого режима использования, но не лишает его прав на землю. В то же время, несоблюдение установленного режима может привести к нежелательным последствиям от административного наказания до невозможности оформления права на созданный объект недвижимости, например на жилой дом.

Каждая зона имеет определенные границы. Сведения о зонах и об их границах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Процесс наполнения ЕГРН сведениями о зонах с особыми условиями начат сравнительно недавно и продолжается по сей день. Такие сведения вносятся в ЕГРН по мере их поступления от органов власти. Внесение сведений о зонах зависит от собственников зонообразующих объектов, которые обязаны определить границы зон с особыми условиями использования территорий. К сожалению не все собственники исполняют свои обязанности, поэтому при приобретении земельных участков в собственность стоит обращать внимание на расположенные рядом с участком объекты.

Если вблизи земельного участка расположена водные объекты (река водохранилище, пруд, озеро), насосные станции или производственные скважины для воды; линии электропередачи, связи; газовые сети; объекты культурного наследия (памятники культуры и искусства), то это может указывать на то, что земельный участок входит в зону с особыми условиями.

Узнать, входит ли земельный участок в границу зоны, можно воспользовавшись бесплатными электронными сервисами (при условии, если внесен в ЕГРН), находящимися в общем доступе, размещенными на сайтах:

- Росреестра (www.rosreestr.ru) – «Публичная кадастровая карта». Здесь на карте отображены границы зон с особыми условиями использования территорий и границы земельных участков;
- ФГБУ «ФКП Росреестра»(www.kadastr.ru) – «Узнать об ограничениях на земельный участок», расположенного в разделе «Электронные услуги и сервисы». Здесь размещена информация о реквизитах решений об установлении зон, о наименовании зон, о содержании ограничений использования объектов недвижимости в границах зон, а так же о кадастровых номерах земельных участков, включенных в границы зон.

Так же информация об ограничениях в использовании земельного участка, попавшего в границы зоны и сведения о границах части земельного участка в пределах которого эти ограничения действуют (если земельный участок попал в зону не полностью), содержится в кадастровой выписке из ЕГРН на объект недвижимости, которая выдается органом регистрации прав за плату.

Начальник отдела инфраструктуры
пространственных данных
Потапова Ирина Сергеевна