

Охранная зона на вашем земельном участке. Что это значит и что делать?

Покупая земельный участок, начиная строительство дома или в процессе других действий можно столкнуться с таким понятием как обременение. Это ограничение собственника в его праве использовать или распоряжаться своим земельным участком. Существуют такие ограничения как ипотека, сервитут, рента, аренда, арест и прочие.

Одним из видов ограничений на использование земельного участка являются зоны с особым условием использования территории (Далее – ЗОУИТ). Это буферная зона, устанавливаемая в связи с эксплуатацией объектов, в границах которой установлены запреты на совершение определенных действий.

ЗОУИТ устанавливается в зависимости от вида охраняемого объекта. Согласно статье 105 Земельного кодекса РФ определено 28 видов ЗОУИТ, например, охранные зоны трубопроводов, линий связи, линий электропередачи (ЛЭП) и т.д. В зависимости от вида зоны устанавливаются соответствующие ограничения на использование земельного участка.

Важно! Любая охранная зона предполагает ограничения по использованию участка. Например, охранная зона ЛЭП или газопровода предполагает запрет на строительство зданий и сооружений, а санитарно-защитная зона - на строительство объектов жилого использования.

Отметим, что ограничения, которые наложены на земельный участок, подлежат обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (Далее - ЕГРН).

Следовательно, наложены ли обременения на Ваш участок можно узнать, запросив информацию в Росреестре.

Однако, на практике такой порядок работает не во всех случаях.

Дело в том, что до вступления в силу 03.08.2018 года поправок в Земельный и Градостроительный кодексы РФ, предусматривающих выдачу разрешения на строительство линейного объекта только после утверждения ЗОУИТ, порядок внесения таких зон в сведения ЕГРН в целом носил несистемный характер. В основном считалось, что ЗОУИТ в отношении построенного объекта существует в силу закона, то есть с момента ввода в его в эксплуатацию. Необходимость же внесения его в сведения ЕГРН была вторичной.

Соответственно, в выписке из ЕГРН на такой участок информация о наличии обременений может попросту отсутствовать.

К сожалению, достаточно часто выясняется это слишком поздно, на стадии подготовки градостроительных документов, когда обнаруживается, что на генеральном плане муниципального образования или иных документах территориального планирования существует или уже утвержден к размещению объект, границы ЗОУИТ которого обременяют Ваш земельный участок.

В связи с этим, рекомендуем перед покупкой земельного участка, особенно если это крупная покупка и касается земельных участков, расположенных на межселенных территориях провести следующую работу:

1. Прежде всего произвести обследование земельного участка. Например, обратить внимание на то где расположены инженерные коммуникации (линии электропередачи или подземный трубопровод, который визуально обнаружить невозможно, но при этом охранная зона возникает) или есть ли по близости промышленный объект. Очень важно осмотреть прилегающую территорию к земельному участку, так как, например, ширина охранной зоны магистрального трубопровода может достигать более 30 м. от его оси, а соответственно существуют риски того, что эта охранная зона может наложить ограничения на часть Вашего участка, даже если промышленный объект и не находится на нем.
2. Изучить публичную карту Росреестра, на которой отображены сведения о ЗОУИТах.

3. Заказать выписку из ЕГРН, в которой в разделе «Ограничения» должны содержаться сведения об охранных зонах (при их наличии).
4. Получить в отделе или управлении архитектуры соответствующего муниципального образования информацию о реализуемых проектах по строительству промышленных объектов, в результате которых могут появиться такие ограничения.
5. Изучить на сайте органа местного самоуправления имеющуюся документацию по планировке территории. Проанализировать правила землепользования и застройки и генеральный план территории.

Главная задача выявить уже существующие ЗОУИТ, которые накладывают обременение в связи с непосредственной эксплуатацией объекта, а также промышленные объекты, строительство и эксплуатация, которых запланированы и утверждены разрешительными документами (разрешение на строительство, проекты планировки и межевания территории).

В случае выявления факта наличия ЗОУИТ важно разобраться насколько существующее ограничение влияет на целевое использование Вашего земельного участка. Сейчас в Росреестре можно заказать выписку из ЕГРН "О зоне с особыми условиями использования территории», которая необходима при выделении земельных участков под строительство, для ведения хозяйственной деятельности, при выявлении правового статуса территории и других операциях с недвижимостью для того, чтобы избежать градостроительных ошибок.

Например, охранный зона волоконно-оптической линии связи (ВОЛС), ширина которой действует в пределах 2 м. в каждую сторону от его оси, ограничивает возможность высадки сельскохозяйственных культур на глубину более 30 см. Это значит, что, если Вы планируете высаживать сельскохозяйственные культуры глубиной до 30 см., то имеющееся ограничение для Вас не критично и не повлияет на использование земельного участка по назначению.

Также отметим, что в отдельных случаях, если ЗОУИТ не позволяет использовать Ваш земельный участок по назначению, с собственника объекта недвижимости, в связи с эксплуатацией которого установлена ЗОУИТ, можно взыскать убытки.

Для того, чтобы понять **можно ли строить дом в охранный зоне**, Вам необходимо знать какая именно зона проходит через Ваш участок и после этого посмотреть правила установления данной охранный зоны, в которых содержатся все ограничения и обременения.

Но как же быть, когда участки были выделены гораздо раньше и люди законно живут и строятся на этой земле?

Если охранный зона появилась после строительства домов, то к собственникам не может быть предъявлено никаких требований, кроме этого суды не имеют права признавать дома незаконным самовольным строением в случае, если владелец участка не мог знать, что в отношении его земельного участка действуют какие-то ограничения.

Фото: iStock.com

Источник: <https://rkc56.ru>

Горбачёва Л.Р.

Специалист по связям с общественностью

Компании «Региональный кадастровый центр»