

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: [filial@18.kadastr.ru](mailto:filial@18.kadastr.ru)

## **Особые участки**

*4,8 тыс. – столько охранных зон сегодня зарегистрировано в Удмуртской Республике. Что нужно знать жителям Удмуртии, приобретая земельные участки по соседству с такими особыми землями – рассказывают специалисты региональной кадастровой палаты.*

Задумываясь о приобретении земельного участка, особенно для строительства жилого дома необходимо тщательно собрать максимально полную информацию о нем. Как показывает практика, недостаток или несвоевременное получение такой информации зачастую отрицательным образом сказывается не только на бюджете и сроках строительства объекта недвижимости, но и в целом на судьбе построенного объекта.

Наталья Дергачева – начальник юридического отдела филиала кадастровой палаты по Удмуртской Республике, говорит о зонах с особыми условиями использования территорий.

### **Какие бывают виды охранных зон?**

Подобные зоны устанавливаются вокруг различных объектов – газо- и нефтепроводов, объектов культурного наследия, тепловых сетей, водоемов, железных дорог в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

Перечень видов зон установлен Земельным кодексом. Согласно этому документу определено 28 видов зон с особыми условиями использования территории, например, охранные зоны трубопроводов, объектов электросетевого хозяйства, придорожные полосы, зоны вокруг военных объектов, санаториев, природных и культурных памятников и т.д.

### **Чем опасны охранные зоны на земельном участке?**

В зависимости от вида зоны в пределах ее территории устанавливаются те или иные ограничения использования земельных участков. Связаны эти ограничения, в основном, с возможностью размещения объектов капитального строительства в принципе или соблюдением определенных параметров возводимого объекта, проведением тех или иных строительных работ.

Любая охранный зона предполагает наличие ограничений по целевому использованию земельного участка. Данные ограничения прописаны в соответствующих документах, определяющих статус территории: среди них – Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и т.д. Ограничения отличаются в зависимости от видов охранной зоны: так, к примеру, охранный зона газопровода или ЛЭП может повлечь запрет на строительство каких-либо зданий, строений и

сооружений. Наличие санитарно-защитной зоны указывает на запрет строительства объектов жилого назначения. Наличие кабеля означает, что любые земляные работы проводятся только при наличии согласования организации – собственника такой кабельной линии.

### **Как узнать, какие охранные зоны есть на участке?**

Необходимо заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости и изучить раздел «Ограничения». Кроме того, сведения о зонах с особыми условиями использования территории отображаются на Публичной кадастровой карте на сайте Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)). Также можно сделать запрос в органы архитектуры о том, какие охранные зоны содержатся в документации по планировке территории.

### **Охранная зона в выписке из ЕГРН не указана, почему?**

Бывают случаи, когда в ЕГРН отсутствует запись об охранной зоне, но исходя из местоположения промышленного объекта на местности понятно, что она есть. Это связано в первую очередь с тем, что собственник промышленного объекта в нарушение законодательства не определил границы охранной зоны и не внес их в Единый государственный реестр недвижимости. Это является существенным нарушением режима использования такого объекта и является основанием для обращения в надзорные органы. При не урегулировании данного вопроса в дальнейшем при попытке строительства зданий, строений сооружений на участке, попавшем в охранную зону (даже при отсутствии такой записи в ЕГРН) может возникнуть множество проблем.

Следует отметить, что если вблизи земельного участка расположена линия электропередачи, трубопровод и т.д., то это может указывать на то, что земельный участок входит в охранную зону, а отсутствие в ЕГРН сведений об охранной зоне не является основанием для освобождения собственника земельного участка, расположенного в границах такой зоны, от выполнения требований к режиму использования таких земель.

### **Можно ли изменить охранную зону земельного участка?**

Если у землепользователя возникли сомнения в правильности установленных размеров охранной зоны, возможно обратиться к кадастровому инженеру, чтобы он проверил расстояние от объекта, в связи с размещением которого установлена данная зона, до границ земельного участка и сравнить его с тем, что внесен в Единый государственный реестр недвижимости. Если они не совпадают, и очевидно, что участок в охранную зону не попадает, далее нужно написать письмо в эксплуатирующую объект организацию с требованием пересмотреть границы охранной зоны.