



Владение земельными участками в зонах с особыми условиями использования территорий

Часть вологжан, владея земельными участками могут не догадываться о том, что их участки могут находиться в зонах с особыми условиями использования территории. Что такое зона с особыми условиями использования территории и каким образом ее наличие сказывается на бремени владения вологжан земельными участками, что нужно знать владельцу земельного участка, который входит в такую зону, где и как можно узнать сведения о таких зонах? На вопросы, связанные с заданной темой ответит начальник отдела регистрации земельных участков, ограничений, обременений Управления Росреестра по Вологодской области **Елена Александровна Орлова**.

Вопрос: Что такое зона с особыми условиями использования территории и как она влияет на жизнь вологжан – правообладателей земельных участков?

Ответ: Как следует из норм действующего законодательства зоны с особым условием использования территорий -это территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зоны.

К зонам с особыми условиями использования территории относятся такие зоны как охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов);охранная зона линий и сооружений связи;особо охраняемой природной территории, приаэродромная территория;водоохранная зона, санитарно-защитная зона, зоны охраны объектов культурного наследия и др.

Ярким примером зоны с особыми условиями использования территории является национальный парк «Русский Север», расположенный в Кирилловском районе.

Другим примером нахождения зоны может являться нахождение рядом с земельным участком линии электропередач. Кроме того, земельный участок может находиться в водоохранной зоне и т.д.

Нахождение земельного участка в любой зоне с особыми условиями использования территории автоматически налагает ограничение на использование соответствующей части земельного участка. Если участок полностью попадает в охранную зону, тогда ограничение распространяется на всю его территорию. Виды ограничений в использовании земель в границах зон устанавливаются в соответствии с нормативными правовыми

актами, и распространяются на все земельные участки в границах зоны, вне зависимости от вида прав на земельный участок.

При этом, сведения обо всех зонах подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). На 01.08.2020 в ЕГРН содержатся сведения об 11 619 зонах с особыми условиями использования территории, расположенных на территории Вологодской области.

Зоны с особыми условиями использования территории устанавливаются в целях защиты жизни и здоровья граждан, охраны окружающей среды, безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, сохранения объектов культурного наследия.

Вопрос: Каким образом можно узнать входит ли земельный участок в какую-либо зону с особыми условиями использования территории?

Ответ: Информация о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории отображаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Запросить такую выписку в электронном виде можно на официальном портале Росреестра или в бумажном виде, или обратившись лично в ближайший офис МФЦ. Сведения, содержащиеся в выписке, являются общедоступной информацией, в связи с чем, за получением такой информации может обратиться любое лицо.

Кроме того, любой вологжанин может узнать входит ли его земельный участок в границы какой-либо зоны с помощью общедоступного сервиса «Публичная кадастровая карта» на официальном сайте Росреестра (rosreestr.ru).

Вопрос: С какими ограничениями могут столкнуться вологжане в случае нахождения их земельных участков в зоне с особыми условиями использования территории?

Ответ: Управление Росреестра по Вологодской области настоятельно рекомендует вологжанам перед приобретением земельных участков внимательно изучить правоустанавливающие документы, целевое использование земельного участка, сведения ЕГРН и информацию о ЗОУИТ, чтобы исключить факторы, способные ограничить использование приобретаемого участка либо сделать его использование и вовсе невозможным.

Ограничения в использовании участков могут быть разными и все они зависят от цели установления зон с особыми условиями использования территории. Устанавливаются ограничения земельным, водным, лесным кодексами РФ, отраслевыми нормативными правовыми актами.

Например, в населенных пунктах на земельных участках в границах охранных зон объектов системы газоснабжения не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах

установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения; не разрешается препятствовать организации - собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

Обременения земельного участка, например, в виде охранных зон ЛЭП, также вводят запрет на строительство капитальных сооружений и зданий.

Если по территории участка проходит подземный электрический кабель, то земляные работы на участке можно вести после согласования с собственником кабельной линии. В охранных зонах подобных линейных объектов запрещено перемещать предупредительные знаки, указывающие на то, что здесь расположен газопровод или нефтепровод, разводить возле них огонь, открывать люки, заниматься посадкой деревьев, делать проезды и т.д.

Что касается водоохраных зон, то в таких зонах допускаются строительство, реконструкция домов и хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. В водоохраных зонах запрещается полив огородов и садов сточными водами, захоронения органических остатков, бытовых отходов и токсических веществ, хранение и распыление с воздуха гербицидов и пестицидов и т.д. В пределах береговой полосы (20 метров) запрещена приватизация земельных участков, запрещено возведение строений и ограждений, препятствующих доступу граждан к водоему и пользованию водным объектом.

В Кирилловском районе установлена охранный зона национального парка «Русский Север», в связи с чем, в границах парка запрещена приватизация земельных участков, земельные участки могут предоставляться гражданам только в аренду, но не в собственность, в том числе в случае, если на них уже расположены объекты недвижимости (дома, иные строения). Для получения разрешения на строительство придется обращаться в Министерство природных ресурсов. Пока ситуация такая.

Вопрос: Имеются ли какие-то особенности в приобретении, отчуждении земельных участков, находящихся в зонах с особыми условиями использования территории: например, при покупке земельного участка в зоне с особыми условиями использования территории?

Ответ: Устанавливаемые в таких зонах ограничения использования земельных участков, как правило, не исключают участие соответствующих земельных участков в гражданском обороте, то есть в определенных законом случаях они могут предоставляться гражданам и юридическим лицам на праве собственности или ином праве.

Вместе с тем, если земельный участок имеет ограничения в использовании в связи с нахождением его в какой-либо территориальной зоне, следовательно, в случае продажи такого участка такие ограничения

сохраняются и должны быть отражены в договоре купли-продажи, дарения и т.д.

В любом случае перед приобретением земельного участка внимательно изучите все документы на землю. Ведь земельный участок, расположенный в зоне с особыми условиями использования территории – это необходимость для его владельца соблюдать все ограничения, связанные с нахождением участка в такой зоне и ответственность в случае нарушения ограничений.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области