

Охранные зоны

После 01.01.2017, вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» редакция газеты обратилась за разъяснениями в Кадастровую палату по Тамбовской области по вопросам: «Охранных зон, о наложении ограничений (обременений) на земельные участки, попавшие в границы охранных зон и порядке пользования земельными участками, находящимися в охранной зоне». На вопросы нашего корреспондента отвечает исполняющая обязанности начальника отдела инфраструктуры пространственных данных Елена Подхватилина.

Что такое Зоны с особыми условиями использования территории?

Любой правообладатель может столкнуться с ситуацией, что его земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Зоны с особыми условиями использования территории – это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Охранные зоны могут быть различны: это охранные зоны объектов линии электропередач, газопроводов, магистральных нефтепроводов, линейно-кабельных сооружений, волоконно-оптических линий связи, объектов культурного наследия, электроэнергетики, санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения и некоторые другие.

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются как в целях охраны объекта, нуждающегося в охране, так и в целях защиты от объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека.

В случае попадания земельного участка полностью или частично в границы охранных, санитарно-защитных зон, зон затопления, подтопления, зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранных зон, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иных зон, установленных в соответствии с законодательством РФ, устанавливается особый правовой режим использования земли. Особый правовой режим использования может быть в виде прямых запрещений либо ограничений определенных видов хозяйственной деятельности.

Установление охранной зоны гарантирует беспрепятственный доступ к объектам, расположенным на частных землях, для их ремонта и обслуживания, а также позволяет ограничить или запретить строительство и другие виды деятельности со стороны собственников земельных участков, находящихся в черте данной зоны.

Ограничения зоны зависят от ее вида. Если участок полностью попадает в охранную зону, тогда ограничение распространяется на всю его территорию.

Сведения обо всех зонах подлежат внесению в единый государственный реестр недвижимости.

Каков порядок внесения данных сведений в единый государственный реестр недвижимости?

В случае установления или изменения границ зон с особыми условиями использования территорий, а также прекращения существования зоны с особыми условиями использования территорий федеральный орган исполнительной власти, высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий, направляют в

орган регистрации прав документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ таких зон, в том числе их наименование и содержание ограничений использования объектов недвижимости в их границах, или сведения, содержащиеся в решении о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий.

Обязательным приложением к документу об установлении зоны с особыми условиями использования территории, направляемому в орган регистрации прав, являются подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описание местоположения границ зон с особыми условиями использования территории, перечень координат характерных точек границ таких зон, в системе координат, установленной для ведения единого государственного реестра недвижимости. Одновременно с внесением сведений о зоне с особыми условиями использования территории, формируются сведения об ограничениях на земельные участки или их части, попадающие в границы такой зоны.

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

Чем, как собственнику земельного участка, грозят установленные ограничения, связанные именно с наложенными обременениями?

Охранные зоны, которые ограничивают права граждан на земельные участки, устанавливаются для обеспечения безопасности населения, а также для сохранности, предупреждения повреждений или нарушения условий нормальной эксплуатации данных объектов.

Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда.

Ограничения прав на землю подлежат государственной регистрации и сохраняются при переходе права собственности на земельный участок от одного владельца к другому. Земельные участки, расположенные в охранных зонах, у их собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим использования таких участков, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Состав и содержание 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.

Совершая сделки с недвижимостью важно проверять её на предмет наложенных ограничений, хотя установление охранных зон не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенные в этих охранных зонах. Обремененный таким образом земельный участок, попавший в границы охранной зоны, вполне законно может быть продан или куплен.

Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Как много охранных зон внесено в единый государственный реестр недвижимости?

На сегодняшний день в единый государственный реестр недвижимости внесено приблизительно 1500 (1492) зон с особыми условиями использования территории, среди которых: водоохранная зона, прибрежная защитная полоса, зона санитарной

охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, охранные зоны магистральных нефтепроводов, волоконно-оптической линии связи, линий электропередач, газопроводов, территории особо охраняемого природного объекта. Особо хочется выделить запретную зону военного объекта - Брянское лесничество Министерства обороны Российской Федерации, в границы которой вошел почти весь пос. Тригуляй.

Что означает запретная зона военного объекта?

Запретная зона - территория вокруг военного объекта, включающая земельный участок, на котором он размещен, в границах которой запрещается или ограничивается хозяйственная и иная деятельность с целью обеспечения безопасности населения при функционировании военного объекта и возникновении на нем чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера или совершении террористического акта.

Запретная зона военного объекта установлена приказом заместителя Министра обороны РФ.

Запретные зоны являются территориями с особыми условиями использования находящихся в их границах земельных участков.

На земельных участках полностью или частично вошедших в границы запретной зоны запрещается строительство объектов капитального строительства производственного, социально-бытового и иного назначения, а также проведение ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ, создающих угрозу безопасности военного объекта и сохранности находящегося на нем имущества. В пределах запретной зоны не допускается устройство стрельбищ и тиров, стрельба из всех видов оружия, а также использование взрывных устройств и пиротехнических средств.

Данные нормы применяются со дня внесения сведений о границах запретной зоны в единый государственный реестр недвижимости.

Каким образом граждане могут узнать попал ли их земельный участок в границы охранных зон?

Любой гражданин может узнать входит ли его земельный участок в границы какой-либо зоны с особыми условиями использования территории с помощью общедоступного сервиса «Публичная кадастровая карта Росреестра» на сайте Росреестра (<http://www.rosreestr.ru>).

Кроме того, данная информация размещается на сайте ФГБУ «ФКП Росреестра» (<http://www.kadastr.ru>) в разделе «Физическим лицам» - «Узнать об ограничениях на земельный участок».

Но обращу особое внимание всех граждан на то, что подобную информацию возможно получить при наличии в едином государственном реестре недвижимости сведений о границах интересующего земельного участка в системе координат, установленной для ведения ЕГРН - МСК-68.