

А ваш земельный участок не находится в зоне с особыми условиями использования?

В настоящее время в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) активно вносятся сведения о зонах с особыми условиями использования территории. Это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, в том числе военных, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (охранные зоны газопроводов, линий электропередач, радиотрансляторов).

Уже из названия таких зон видно, для чего и вокруг каких объектов они устанавливаются. Как правило, установление таких зон осуществляется органом власти по инициативе собственника объекта недвижимости.

При внесении в ЕГРН сведений о зоне с особыми условиями использования территории определяется перечень земельных участков, на которые такая зона полностью или частично накладывается. При наложении зоны на земельный участок меняется и режим использования такого земельного участка и, прежде всего, это связано с ограничениями по строительству на таком участке объектов недвижимости - от полного запрета до согласительных процедур.

Такой земельный участок считается обремененным ограниченностью использования этого участка.

Поэтому покупатель, приобретая такой земельный участок должен понимать и знать, и это должно быть прописано в договоре, о том, что такой земельный участок имеет некие ограничения. И если в договоре такие ограничения не прописаны, а в ЕГРН эти ограничения есть, то это является основанием для приостановления, для того, чтобы стороны, либо вписали и договорились с такими условиями купить, либо вообще отказались от такой сделки, если покупатель при данных обстоятельствах не согласен покупать такой земельный участок.

Зачастую владельцы земельных участков начинают строительство объекта недвижимости и узнают, о том, что строить нельзя было или надо получать необходимые согласования уже тогда, когда документы представлены для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Обращаем внимание владельцев земельных участков на источники сведений о таких зонах. Прежде всего - это Публичная кадастровая карта, которая находится в свободном доступе в интернете. Выбрав определенные настройки отображений границ, на Публичной кадастровой карте можно найти свой земельный участок по его кадастровому номеру и посмотреть, входит ли земельный участок в какую-либо зону. Кроме того, такие сведения можно узнать, подав заявление о предоставлении информации из ЕГРН в виде выписки об объекте недвижимости (о земельном участке) так называемую «полную» или «расширенную» выписку об объекте.

Тем, кто собирается приобрести земельный участок, также рекомендуем поинтересоваться о наличии наложения на приобретаемый земельный участок какой-либо зоны с особым условием использования территории.

Вышеуказанные сведения могут быть доступны, только если в отношении земельного участка установлены границы в действующей системе координат МСК Регион-68. Чтобы понять, что границы установлены в указанной системе координат, можно обратиться к публичной кадастровой карте. Если по кадастровому номеру удалось найти его точное местоположение с отображением границ, значит границы участка установлены в действующей систем координат.

На сегодняшний день в Тамбовской области в ЕГРН внесены сведения о: 8426 охранных зон, 41 санитарно-защитной зоне, 147 зон охраны объектов культурного наследия, 6 водоохранных зон, 1 зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового обслуживания.

Светлана Макушкина – заместитель руководителя Управления Росреестра по Тамбовской области