

Порядок пользования земельными участками, находящимися в охранной зоне.

Вы приобрели земельный участок или получили кадастровый паспорт, кадастровую выписку на участок и столкнулись с тем, что по вашему участку проходят границы охранных зон, и на земельный участок наложены ограничения (обременения). Чем, как собственнику участка, Вам это грозит? Установленными ограничениями, связанными именно с наложенными обременениями.

Границы сформированных охранных зон могут быть различны: это охранные зоны объектов ЛЭП, 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.

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.

Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах, особо охраняемых природных территориях, зон экологического бедствия, в том числе устанавливаемых в отдельных сферах человеческой жизнедеятельности - промышленности, транспорте, обороне;

2) особые условия охраны окружающей среды, устанавливаются в целях охраны объектов животного и растительного мира, водных объектов (водоохранной зоны), памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков.

Сведения обо всех охранных зонах подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости до 1 января 2022 года.

Решение органа исполнительной власти об утверждении границы охранных зон и наложении обременений (ограничений) на входящие в неё земельные участки служит основанием для проведения кадастровых работ по формированию частей земельных участков, входящих в охранную зону, государственному кадастровому учёту с присвоением учётных кадастровых номеров в государственном кадастре недвижимости и государственной регистрации обременений в ЕГРП.

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, владельцев или пользователей не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим использования таких участков, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые противоречат целям установления зон.

Совершая сделки с недвижимостью важно проверять её на предмет наложенных ограничений (обременений), 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.

Узнать о том, попал ли ваш земельный участок в границы охранных зон, можно с помощью общедоступного сервиса «Публичная кадастровая карта Росреестра» на сайте Росреестра (<http://www.rosreestr.ru>), либо заказать кадастровую выписку в любом офисе приема-выдачи документов ФГБУ «ФКП Росреестра», МФЦ или путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном 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».

*Заместитель начальника отдела инфраструктуры пространственных данных филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области Елена Подхватилина*