

 **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Земельный участок у берега реки:**

**ограничения при использовании и особенности приобретения**

Земельный участок у берега реки!

Многие хотят стать обладателями такой недвижимости.

**На что следует обратить внимание, приобретая заветный участок,** поясняет руководитель Управления Росреестра по Ярославской области **Елена Галеева:**

**«**Для отдельных земельных участков может быть определен особый порядок пользования. Такой порядок устанавливается для защиты жизни и здоровья граждан, безопасности государства, а также безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, охраны окружающей среды и обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Ограничения в использовании земельного участка определяются границами зон с особыми условиями использования (ЗОУИТ) - это территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации (статья 105) может быть установлено 28 видов ЗОУИТ, среди которых водоохранные зоны, зоны затопления (подтопления), зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, рыбоохранные зоны и рыбохозяйственные заповедные зоны, лесопарковые зоны и зеленые зоны, охранные, санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

В органы Росреестра нередко поступают обращения от граждан с упреком о необоснованном включении их земельного участка в границы ЗОУИТ.

Хочется обратить внимание граждан, что непосредственно Решение об установлении ЗОУИТ принимают уполномоченные органы государственной власти (например, подразделения Федерального агентства водных ресурсов, Департамент охраны окружающей среды и природопользования Ярославской области и другие) и органы местного самоуправления региона.

Органы Росреестра в свою очередь вносят в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведения о границах таких зон. Для этого ими определяется перечень земельных участков, ограничения в использовании которых установлены или изменены в связи с установлением или изменением границ ЗОУИТ, а их правообладателям направляются соответствующие уведомления.

При реализации земельного участка продавец должен информировать покупателя об имеющихся ограничениях его использования, в том числе об ограничениях использования земельных участков в ЗОУИТ.

На некоторых земельных участках может быть запрещен любой вид строительства. Например, строить дома запрещается в санитарно-охранной зоне, на берегах рек и водоемов. Чтобы не вступать в конфликт с законом и не дожидаться сноса готового строения, следует заранее поинтересоваться статусом приобретаемой земли.

Кроме того, отсутствие в договоре, при наличии в ЕГРН, сведений об имеющихся ограничениях на земельный участок является основанием для приостановления государственной регистрации прав собственности на землю».

**Как же обезопасить себя об бессмысленной покупки и узнать, находится ли участок в особой зоне** рассказала директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ярославской области **Татьяна Сухова**:

«Конечно, приобретая земельный участок покупателю следует проверить его заранее, особенно, если объект недвижимости расположен у воды. Так как в зонах с особыми условиями использования территории могут действовать разные ограничения, например, нельзя вообще стоить дома или можно строить только определенной высоты.

Чтобы узнать, входит ли земельный участок в границы водоохранной зоны, можно заказать выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или выписку из ЕГРН об объекте недвижимости. Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра», в офисах МФЦ, а также на портале Госуслуг.

Если участок не входит в границы ЗОУИТ (которой в данном случае является водоохранная зона), то напротив соответствующей графы в выписке будет указано «данные отсутствуют». Если же наоборот, то будет указано, что участок расположен в границах водоохранной зоны с указание соответствующих ограничений.

Чтобы понять, какие ЗОУИТ, внесенные в ЕГРН, есть вблизи участка, который вы хотите купить, можно воспользоваться онлайн-сервисом «Публичная кадастровая карта». Для отображения границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос нужно выбрать пункт «Слои» в панели инструментов в левом верхнем углу. Далее отметить «Зоны с особыми условиями использования территории» и в выпадающем списке поставьте галочку на слое «Зоны охраны природных объектов». Нужно увеличить карту, и территории этих зон будут обведены широким светло-зеленымконтуром. В окне поиска следует найти недвижимость по кадастровому номеру или адресу участка».

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Контакты для СМИ:**  Воронцова Лариса,  Пресс-служба Управления  Росреестра по Ярославской области  +7 (4852) 30 18 19, 73 98 54  pr.yarufrs@r76.rosreestr.ru  https://rosreestr.gov.ru/  150999, г. Ярославль, пр-т Толбухина, д. 64а | **Контакты для СМИ:**  Горбатюк Ольга Сергеевна,  специалист по взаимодействию со СМИ  Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»  по Ярославской области  8 (4852) 59-82-00 доб. 24-56  press@76.kadastr.ru |