

13.03.2023

Вопрос-ответ

**Еще раз об охранных зонах.**

Вопрос задает житель села Фирсово Первомайского района Евгений Иванович П.: *«Существуют ли какие-либо ограничения в использовании участка, если он находится рядом с линией электропередач? Хочу его продать, но не уверен, что все мои постройки законны»*

**На вопрос отвечает начальник Мкжмуниципального Новоалтайского отдела Управления Росреестра по Алтайскому краю Анна Борисовна Янькова.**

Зоны с особыми условиями использования территорий бывают разные: зоны охраны объектов культурного наследия; охранная зона объектов электроэнергетики; охранная зона трубопроводов; охранная [зона](consultantplus://offline/ref=8FA0B68958E21442E310269C6FBCC544EECA2C2DAB08DD8E92FD013DC5402D2FDEDFEC0FB34FCDB805BBBA21A86DEE56918001E1BB59Y1q2A) линий и сооружений связи; водоохранная [зона](consultantplus://offline/ref=8FA0B68958E21442E310269C6FBCC544ECC3222BA4588A8CC3A80F38CD10653F909AE10EB34ECDB450E1AA25E13AE54A979C1FE1A55911DCY2qCA) и т.д.. Установление охранных зон регулируются 105 статьей Земельного кодекса Российской Федерации, в которой указаны все зоны, которые подлежат установлению и таких зон 28.

Любая охранная зона предполагает ограничения по использованию земельного участка и для того чтобы понять можно ли строить или производить реконструкцию индивидуального жилого дома рекомендует собственникам земельных участков, землепользователям проверить, не находится ли их участок в охранной зоне. Самой распространенной является охранная зона линий электропередач в границах которых действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае, если ваш земельный участок входит в зону с особыми условиями использования линий электропередач, необходимо обратиться в сетевую организацию с целью получения решения о согласовании строительства, реконструкции объекта капитального строительства так как в охранных зонах без письменного решения о согласовании сетевых организаций к которым относятся охраняемые объекты запрещается осуществлять любые действия которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства в том числе привести к их повреждению или уничтожению и или повлечь причинение вреда жизни здоровью граждан и имуществу, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

***Как узнать, что участок входит в границу какой-либо зоны с особыми условиями использования территории?***

О наличии охранной зоны можно узнать на общедоступном сервисе «Публичная кадастровая карта Росреестра» на сайте Росреестра (http://www.pkk.rosreestr.ru). Для этого нужно набрать кадастровый номер земельного участка и узнать в какую охранную зону попадает участок, предварительно выбрав слой «зоны с особыми условиями использования территории», после чего отображаются все границы, внесенные в ЕГРН, но следует помнить, что сведения публичной кадастровой карты не могут быть использованы в качестве официального документа – они служат только в качестве справочной информации!

Так же информацию можно получить, запросив Выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, в которой будут отражены сведения об актуальных ограничениях объекта недвижимости, в том числе вид и основания установления охранных зон, либо Выписку из ЕГРН «О зоне с особыми условиями использования территории».

***Можно ли продать земельный участок, если он частично или полностью входит в зону с особыми условиями использования территории?***

Да, безусловно, продажа таких земельных участков не ограничена нормами действующего законодательства, но при совершении сделки с объектами недвижимого имущества продавец обязан предупредить покупателя о наличии обременений земельного участка и ограничениях его использования. Причем не только устно, но и прописать это в договоре купли-продажи указав вид обременения, например - ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, номер зоны: [22:20-6.41](http://popd-rg.prod.egrn/egron_ng_queries?utf8=%E2%9C%93&egron_query%5Bcadastral_base%5D=22%3A20-6.41) и содержание ограничения и обременения: Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. №160, иначе государственная регистрация прав будет приостановлена.