

Охранные зоны: что нужно знать, приобретая земельный участок

Задумываясь о приобретении земельного участка необходимо тщательно собрать максимально полную информацию о нем. Для определения возможности использования земли для строительства дома, здания или иного сооружения одной из важных составляющих является информации о зонах с особыми условиями использования территорий. Как показывает практика, недостаток или несвоевременное получение такой информации зачастую отрицательным образом сказывается не только на бюджете и сроках строительства объекта недвижимости, но и в целом на судьбе построенного объекта.

Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике отвечает на самые важные вопросы об охранных зонах.

Какие бывают виды охранных зон?

Охранный зона устанавливается в зависимости от вида охраняемого объекта.

Перечень видов зон установлен Земельным кодексом, согласно которому определено 28 видов зон с особыми условиями использования территории, например, охранные зоны трубопроводов, объектов электросетевого хозяйства, линий сооружений и связи, придорожные полосы и т.д.

В зависимости от вида зон в пределах ее территории устанавливаются те или иные ограничения использования земельных участков. Связаны эти ограничения, в основном, с возможностью размещения объектов капитального строительства в принципе или соблюдением определенных параметров возводимого объекта, проведением тех или иных строительных работ.

Как узнать, какие охранные зоны есть на участке?

При проверке планируемого к приобретению земельного участка особое внимание следует уделять размещенным в его границах либо на прилегающих участках инженерным сетям. Например, вокруг надземного или подземного трубопровода возникает охранный зона, режим которой может стать неприятным сюрпризом для застройщика, особенно это касается подземных сооружений, которые визуально обнаружить невозможно.

Поэтому необходимо заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и посмотреть раздел «Ограничения». Кроме того, сведения о зонах с особыми условиями использования территории отображаются на Публичной кадастровой карте на сайте Росреестра. Также можно сделать запрос в органы архитектуры о том, какие охранные зоны содержатся в документации по планировке территории.

Охранный зона в выписке из ЕГРН не указана, почему?

Бывают случаи, когда в ЕГРН отсутствует запись об охранный зоне, но исходя из местоположения промышленного объекта на местности понятно, что она есть. Это связано в первую очередь с тем, что собственник промышленного объекта в нарушение законодательства не определил границы охранный зоны и не внес их в Единый государственный реестр недвижимости. Это является существенным нарушением режима использования такого объекта и является основанием для обращения в надзорные органы. При не урегулировании данного вопроса в дальнейшем при попытке строительства зданий, строений сооружений на участке, попавшем в охранный зону (даже при отсутствии такой записи в ЕГРН) может возникнуть множество проблем.

Следует отметить, что если вблизи земельного участка расположена линия электропередачи, трубопровод и т.д., то это может указывать на то, что земельный участок входит в охранный зону, а отсутствие в ЕГРН 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 опасны охранные зоны на земельном участке?

Любая охранный зона предполагает наличие ограничений по целевому использованию земельного участка. Охранный зона газопровода или ЛЭП может повлечь запрет на строительство каких-либо зданий, строений и сооружений. Наличие санитарно-защитной зоны указывает на запрет строительства объектов жилого назначения. Наличие кабеля означает, что любые земляные работы проводятся только при наличии согласования организации – собственника такой кабельной линии.

Происходит ли изъятие земельных участков в охранный зоне?

Земельные участки у их собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов не изымаются, но в границах этих участков может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления таких зон.

Кто согласовывает работы в охранный зоне газопровода?

Любые земляные, взрывные, строительные работы, а также иные действия, которые могут повлечь сбой нормальной эксплуатации газопровода, проводятся только по согласованию с собственником линейного промышленного объекта. Перед тем, как осуществлять согласование, для определения местоположения участка охранный зоны необходимо запросить сведения Единого государственного реестра недвижимости.

Можно ли изменить охранный зону земельного участка?

Если у землепользователя возникли сомнения в правильности установленных размеров охранный зоны, возможно обратиться к кадастровому инженеру, чтобы он проверил расстояние от объекта, в связи с размещением которого установлена данная зона, до границ земельного участка и сравнить его с тем, что внесен в Единый государственный реестр недвижимости. Если они не совпадают, и очевидно, что участок в охранный зону не попадает, далее нужно написать письмо в эксплуатирующую объект организацию с требованием пересмотреть границы охранный зоны.

Какая ответственность предусмотрена за работы в охранный зоне без согласования?

Для должностных лиц организаций это будет, в первую очередь, дисциплинарная ответственность, а дальше, в зависимости от последствий, может наступить административная, уголовная ответственность. Так, например, работы в охранный зоне газопровода без согласования газовой организации могут повлечь взрыв и нанести вред здоровью проводивших работы лиц. Очевидно, что за такое происшествие должностное лицо привлекут к уголовной ответственности. Если речь идет о действиях организации, работы которой привели к сбою газовой системы, то это в первую очередь будет гражданско-правовые последствия и возмещение убытков.

С кого взыскать убытки, если охранный зона не позволяет использовать земельный участок по назначению?

Убытки взыскиваются с собственника объекта, для которого установлена охранный зона. Если убытки не возмещаются либо возмещаются в незначительном размере, необходимо обращаться в суд.