****

06.09.2022

**Актуальные вопросы государственной регистрации: порядок установления охранных зон и предусмотренные ограничения**

Что такое охранная зона? Что это значит и что делать? Что это такое, для чего они устанавливаются и особенности установления местоположения границ охранных зон.

«Охранная зона – это зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) – например, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия народов РФ, охранная зона объектов электроэнергетики, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, приаэродромные территории, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ», - комментирует Андрей Рерих, заместитель руководителя Управления Росреестра   
по Алтайскому краю.

Установление охранных зон регулируется статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации, где указаны все зоны, которые подлежат установлению. Всего 28 видов таких зон и у каждой свои особенности. Другие виды установлению не подлежат.

Цели образования охранных зон связаны с обеспечением безопасности собственников смежных землепользований и создания необходимых условий для эксплуатации объектов недвижимости.

Любая охранная зона предполагает ограничения по использованию участка. Например, охранная зона ЛЭП или газопровода предполагает запрет на строительство зданий и сооружений, а санитарно-защитная зона - на строительство объектов жилого использования.

Покупая земельный участок, начиная строительство дома или в процессе других действий можно столкнуться с таким обременением - ограничением собственника в его праве использовать или распоряжаться данным земельным участком.

В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) запись   
об ограничении использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий вносится в сведения об объекте недвижимости.

Узнать об ограничениях земельного участка, возможно запросив информацию в Росреестре, а именно 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».

Андрей Васильевич отмечает, что в договоре купли-продажи или дарении обязательно должна быть отражена информация об ограничении земельного участка. Отсутствие такой информации будет являться основанием для приостановления государственной регистрации права.

Для того, чтобы понять можно ли строить дом в охранной зоне, Вам необходимо знать какая именно зона проходит через Ваш участок и после этого ознакомиться с правилами установления данной охранной зоны, в которых содержатся все ограничения и обременения.

Одной из наиболее распространенных охранных зон является охранная зона линий электропередач (ЛЭП).

В границах таких охранных зон действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на основании Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах так их зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

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.

«Итак, вы установили, что ваш земельный участок входит в зону с особыми условиями использования территорий, установили вид такой зоны, и это, например, охранная зона ЛЭП. До строительства (капитальный ремонт, реконструкция или снос) объекта недвижимости следует обратиться с заявлением за письменным решением о согласовании в сетевую организацию - Филиал ПАО «Россети Сибирь» - «Алтайэнерго» в Центр обслуживания граждан по адресу г. Барнаул, ул. Кулагина, 16, а также на официальный сайт Россети Сибири», - пояснил представитель регионального ведомства.