

Земельный участок в границах охранной зоны

Как быть, если пришло уведомление Росреестра, что земельный участок, собственником которого вы являетесь, попал в границы особо охраняемой зоны? Что такое зона с особыми условиями использования территорий и чем это может грозить собственнику?

Зоны с особыми условиями использования территорий – это охранные, санитарно-защитные территории, зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, а также иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством России.

По состоянию на 01.07.2019 в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о 13,5 тыс. (13541) зон с особыми условиями использования территорий (по Ростовской области). Большую часть из них занимают следующие виды объектов границ: охранные зоны (13188); зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации (207); водоохранные зоны (45); санитарно-защитные зоны (21); зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения.

Положение в отношении каждого вида такой зоны утверждается постановлением Правительства Российской Федерации. Положение, в числе прочего, закрепляет порядок принятия решений о создании зоны, основания и порядок изменения и прекращения ее существования, исчерпывающий перечень объектов, в связи с размещением которых или в целях защиты которых устанавливается зона, срок ее установления, требования к предельным размерам зоны, обозначению ее границ, а также перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах зоны.

Земельные участки, частично или полностью расположенные в границах зон с особыми условиями использования территории, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов не изымаются, но в их границах вводится особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления таких зон.

Лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель, осуществляется возмещение убытков.