

18.02.2025

**На земельный участок наложены ограничения. В региональном Роскадастре рассказали, что это означает**

Вы купили земельный участок или получили выписку об объекте недвижимости и столкнулись с тем, что по участку проходят границы охранных зон и на объект наложены ограничения (обременения). Начальник отдела ведения реестра границ филиала ППК «Роскадастр» по Тамбовской области Елена Подхватилина рассказала, чем это грозит собственнику участка.

Очень важно знать, что охранные зоны устанавливаются для обеспечения безопасности населения, а также для сохранности, предупреждения повреждений или нарушения условий нормальной эксплуатации объектов, например, электросетевого хозяйства, электроэнергетики, магистральных трубопроводов, линейно-кабельных сооружений волоконно-оптических линий связи, газопроводов, объектов культурного наследия, санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения и многих других.

Простыми словами охранная зона – это территория, в пределах которой устанавливается специальный режим охраны размещаемых объектов.

Сведения обо всех охранных зонах подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Одновременно с внесением сведений об охранной зоне в ЕГРН формируются сведения об обременениях на земельные участки или их части, попадающие в границы такой зоны.

В случае попадания земельного участка полностью или частично в границы охранной зоны, устанавливается особый правовой режим использования земли. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда и распространяются на все земельные участки в границах зоны, вне зависимости от вида прав на земельный участок. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

Земельные участки, расположенные в охранных зонах, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются, но в их границах устанавливается особый режим использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые противоречат целям установления зон.

Иными словами, если вблизи земельного участка расположена линия электропередачи, трубопровод и т.п., то это может указывать на то, что земельный участок входит в охранную зону, а отсутствие в ЕГРН сведений об охранной зоне не является основанием для освобождения собственника земельного участка, расположенного в границах такой зоны, от выполнения требований к режиму использования таких земель.

Заключая сделки с недвижимостью важно проверять ее на предмет наложенных ограничений (обременений), хотя установление охранных зон не влечет запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах. Такой земельный участок, попавший в границы охранной зоны, вполне законно может быть продан или куплен.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации и сохраняется при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

Узнать о том, попал ли ваш земельный участок в границы охранных зон, можно с помощью общедоступного сервиса [«Портал пространственных данных Национальной системы пространственных данных»](https://nspd.gov.ru/) или заказав выписку из ЕГРН.

*Подхватилина Елена Александровна,*

*начальник отдела ведения реестра границ*

*филиала ППК «Роскадастр» по Тамбовской области*