****

**Особым территориям *–* особые условия**

**Эксперты Кадастровой палаты Волгоградской области рассказали, почему для некоторых территорий региона установлены особые условия использования и как это может сказаться на собственниках недвижимости.**

Согласно сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на территории Волгоградской области зарегистрировано более 14 тыс. зон с особыми условиями использования территории.

Установление особых условий для той или иной территории *–* земельного участка, здания или сооружения прежде всего связано с охранной или защитной функцией.

Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) предназначены как для охраны объекта, нуждающегося в охране, так и для защиты от объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека. Наличие таких объектов предопределяет особые условия использования территории вокруг или вдоль них. Так, зоны с особыми условиями устанавливаются в целях защиты жизни и здоровья граждан, сохранности объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, безопасной эксплуатации различных технических объектов, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

На сегодняшний день в реестр недвижимости в регионе внесены границы 8 видов зон. Большую часть из них составляют различные охранные зоны.

Установление на какой-либо территории ЗОУИТ предполагает особые правовые требования к использованию либо ограничения использования объектов движимого и недвижимого имущества, а также может определять условия нахождения, правила посещения, режим пребывания и т.п. в данных зонах. Именно в этих требованиях, ограничениях и условиях и выражается собственно охранный или защитный режимы. Применительно к объектам недвижимости (земельным участкам, строениям, сооружениям, зданиям), находящимся в таких зонах, охранный режим выражается в наличии определенных законом ограничений прав собственников.

Далеко не всегда землевладельцы знают, что на их участок или его часть наложены ограничения в связи с отнесением земли к зоне с особыми условиями использования территории. К ним могут относиться запрет строительства, ограничения по целевому использованию земельного участка и хозяйственной деятельности на нем. Перечень ограничений будет зависеть от видов или характеристик объектов, или территорий, в отношении которых устанавливаются зоны. Так, например, в границах санитарно-защитных зон нельзя использовать земельные участки для жилого строительства, размещения образовательных и медицинских учреждений, спортивных сооружений, а также для организации отдыха детей и ведения садоводства. В некоторых случаях законодательство предусматривает возможность возмещения убытков собственникам в случае ограничения прав.

Узнать о том, входит ли земельный участок или иной объект недвижимого имущества в границы какой-либо ЗОИТ и имеются ли ограничения прав собственника, жители Волгоградской области могут с помощью общедоступного сервиса «[Публичная кадастровая карта](https://pkk.rosreestr.ru/)».

Необходимо отметить, что информация, получаемая посредством электронного сервиса, не имеет юридической силы и несет справочный характер. Для официального использования сведений можно запросить выписку об объекте недвижимости из реестра недвижимости. Выписку из ЕГРН можно получить в течение нескольких минут благодаря [онлайн-сервису](https://spv.kadastr.ru/) Федеральной кадастровой палаты, через официальный [сайт](https://rosreestr.gov.ru/site/) Росреестра или посетив офис МФЦ.

**Справочно:**

Зоны с особыми условиями использования территорий – это территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зоны с особыми условиями использования территорий разделяются на: охранные; санитарно-защитные; зоны охраны объектов культурного наследия; водоохранные зоны; зоны затопления; зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; зоны охраняемых объектов; рыбоохранные зоны и рыбохозяйственные заповедные зоны; лесопарковые зоны и зеленые зоны.

Ответственный за взаимодействие

Кадастровой палаты

по Волгоградской области

со средствами массовой информации Елена Золотарева