# \\10.34.143.15\Public\Золотарева\CМИ\2020\Картинки\НОЫЙ ЛОГОТИП\регионы\ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ.png

# Кадастровая палата рассказала волгоградцам, об особенностях ****строительства недвижимости рядом с водоемами****

**О доме у озера мечтает едва ли не каждый, но не все знают о существующих ограничениях приобретения и строительства недвижимости рядом с водоемами. На что следует обратить внимание при изучении этого вопроса, рассказали волгоградцам в кадастровой палате.**

Вблизи водных объектов могут быть установлены два вида зон с особыми условиями использования территорий: водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водных объектов общего пользования. В их границах могут располагаться земельные участки [(пункты 13-14 статьи 105 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ).](https://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fwww.consultant.ru%2Fdocument%2Fcons_doc_LAW_33773%2Fd470dcf99871701e9e113961d34f6671e43824c4%2F&cc_key=)Для начала предлагаем разобраться в терминах.

**Что такое береговая линия, водоохранная зона и прибрежная защитная полоса?**

Береговая линия – это граница водоема. Она определяется в зависимости от его вида:

— для моря – по постоянному уровню воды или по линии максимального отлива, если уровень воды периодически меняется;

— для реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера – по среднемноголетнему уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;

— для пруда, водохранилища – по нормальному подпорному уровню воды;

— для болота – по границе залежи торфа на нулевой глубине.

В статье 65 Водного кодекса закреплено, что водоохранная зона – это территория, которая примыкает к береговой линии водоема. Там действует специальный режим для хозяйственной и иной деятельности, чтобы предотвратить истощение и загрязнение берега и воды, при этом сохранить среду обитания местных растений и животных. Ее ширина зависит от вида водоема. Подробнее о размерах водоохранных зон и влияющих на это факторах читайте в частях 4-10 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации (ВК РФ).

В пределах водоохранных зон существуют прибрежные защитные полосы – территории с еще более строгими ограничениями. Эти земли привлекательны для желающих построить домик у моря или отель, но они имеют особые правила использования.

**Как узнать, входит ли земельный участок в границы водоохранной зоны?**

Чтобы узнать, входит ли земельный участок в границы водоохранной зоны, выберите один из этих способов:

1.закажите выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и получите ее за несколько минут в [онлайн-сервисе ФКП](https://vk.com/away.php?to=https%3A%2F%2Fkadastr.ru%2Fservices%2Fzakaz-vypisok-iz-egrn%2F&cc_key=). Документ можно получить и на руки в течение трех-пяти рабочих дней, оформив заявку на сайте Росреестра или в многофункциональном центре (МФЦ);

2. откройте онлайн-сервис [«Публичная кадастровая карта»](https://vk.com/away.php?to=https%3A%2F%2Fkadastr.ru%2Fservices%2Fpublichnaya-kadastrovaya-karta%2F&cc_key=). Для отображения границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос выберите инструмент **«Слои»** в панели инструментов в левом верхнем углу. Далее раскройте строку с названием слоя **«Зоны с особыми условиями использования территорий»** и в выпадающем списке поставьте галочку на слое **«Зоны охраны природных объектов»**. Увеличьте карту, и территории этих зон будут обозначены салатовым цветом. В окне поиска найдите свою недвижимость по кадастровому номеру или адресу участка.

Обращаем внимание, что границы водоохранной зоны отображаются только если координаты ее границ внесены в ЕГРН. Их установление и внесение в реестр крайне важно, так как предупреждает риск возникновения нарушений при предоставлении юридическим и физическим лицам земельных участков, фактически попадающих в границы таких зон.

Владение информацией об ограничениях на земельном участке и соблюдение особого режима его использования помогает защитить окружающую среду и водоемы, а также обезопасить жизнь и здоровье человека. В связи с этим Федеральная кадастровая палата напоминает о принципах использования берегов водоемов.

**Можно ли строить в границах береговой и водоохранной зоны?**

Береговая полоса – полоса земли общего пользования вдоль береговой линии (границы водного объекта). Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, ширина которых составляет пять метров. Любой желающий может бесплатно использовать отрезок этой территории. Граждане вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования: находиться, передвигаться, ловить рыбу (только любители) и причаливать к берегу.

Все водные объекты, кроме пруда и обводненного карьера на частном земельном участке, находятся в федеральной собственности. Из водоемов нельзя создать земельный участок и поселиться на нем. Построить можно только гидротехнические сооружения и линейные объекты, например, систему очистки воды и мосты.

Обращаем внимание, земельные участки в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с ВК РФ, а также земельные участки на территориях общего пользования с прудами и обводненными карьерами приватизировать, то есть выкупить у государства, нельзя (пункт 8 статьи 27 ЗК РФ). Застройка береговой полосы тоже не допускается.

А вот за пределами береговой полосы можно приобрести, сдать в аренду или построить недвижимость при условии соблюдения всех санитарных и водоохранных требований и норм. Это значит, что на участке, расположенном в водоохраной зоне, можно возвести индивидуальный жилой или садовый дом. Необходимо оборудовать его сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления, истощения вод. К таким устройствам относятся канализации, ливнеотводы, колодцы, дренажные установки, системы очистки воды. Полный перечень сооружений указан в пункте 16 статьи 65 Водного кодекса.

Выбор устройств зависит от допустимых норм сбросов загрязняющих веществ, установленных в законодательстве об охране окружающей среды.

**ВАЖНО!** Не забудьте, что водные объекты законодательно защищены водоохранными зонами и прибрежными защитными полосами, поэтому вблизи водоемов действуют ограничения.

**В границах водоохранных зон запрещается:**

*- сбрасывать сточные и дренажные воды, использовать сточные воды для удобрения почв;*

*- размещать кладбища, скотомогильники, свалки, заправки, склады горюче-смазочных материалов;*

*- уничтожать вредные организмы при помощи авиации (сбрасывать из самолета химикаты на насекомых);*

*- передвигаться, делать остановки, мыть транспортные средства (кроме специальных). Движение допускается только на дорогах, а стоянки – на дорогах и в оборудованных местах с твёрдым покрытием;*

*- хранить и применять пестициды и агрохимикаты;*

*- искать и добывать полезные ископаемые, если вы не пользователь недр.*

**На территориях прибрежных защитных полос также есть запреты. Не разрешается:**

*- распашка земель;*

*- размещение отвалов размываемых грунтов;*

*- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.*

За нарушение водного законодательства предусмотрена административная и уголовная ответственность.

**СПРАВОЧНО:**

Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос, в том числе их обозначение на местности информационными знаками, устанавливают территориальные органы Федерального агентства водных ресурсов или органы государственной власти субъектов России, в случаях, предусмотренных пунктом 3 Правил установления границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17.

Ответственный за взаимодействие

Кадастровой палаты

по Волгоградской области

со средствами массовой информации Елена Золотарева