ПРЕСС-РЕЛИЗ

О земельных участках, входящих в зоны с особыми условиями использования

В соответствии с действующим законодательством правообладатели земельных участков вправе свободно владеть, пользоваться и распоряжаться ими в установленном законом порядке, а также с учетом отсутствия или наличия ограничений либо обременений на данный объект недвижимости. Одним из видов ограничений прав на землю являются зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОИТ) - зоны, расположенные на определенной территории и в границах которых введен особый, отличный от обычного, режим использования. Как правило, такой режим ограничивает возможности использования территории. Например, может быть установлен запрет на строительство, размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и т.п.

Ограничения ЗОИТ зависят от ее типа и назначения. Согласно Градостроительному кодексу РФ выделяются следующие типы ЗОИТ: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством.

ЗОИТ, а также перечень ограничений, налагаемых на использование объектов, расположенных в такой зоне устанавливается на основании акта органа государственной власти или местного самоуправления, в котором содержатся требования и порядок установления такой зоны.

Каждая зона имеет определенные границы. Текстовое и графическое описания местоположения границы зон вносятся в государственный кадастр недвижимости (ГКН).

Процесс внесения сведений о ЗОИТ в кадастр недвижимости начат сравнительно недавно и продолжается до сих пор. В этой связи полученные сведения на земельный участок будут актуальными на определенную дату.

Получить информацию о том, находится ли земельный участок в границах какой-либо ЗОИТ можно запросив сведения из ГКН, а также с помощью сервиса «Публичная кадастровая карта Росреестра» на сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

Что же делать, если участок находится в ЗОИТ? Прежде всего, не стоит думать, что той частью земельного участка, которая вошла в ЗОИТ, невозможно пользоваться. Нахождение земельного участка в такой зоне обязует правообладателя соблюдать ограничения режима использования, но не лишает его прав на землю.

Кроме того, необходимо учитывать тот факт, что ограничения ЗОИТ зависят от ее вида. Сведения об ограничениях содержатся в нормативно-правовом акте, на основании которого установлена зона, а также в кадастровом паспорте или кадастровой выписке на земельный участок.

Нахождение земельного участка в границах ЗОИТ обозначается в ГКН в виде части земельного участка, при этом, если земельный участок полностью находится границах ЗОИТ, то часть земельного участка формируется равной по площади земельному участку. В составе кадастрового паспорта или кадастровой выписки на земельный участок сведения об ограничениях, связанных с установленной ЗОИТ, содержатся в характеристике такой части земельного участка в соответствующем разделе кадастрового паспорта или кадастровой выписке.

**О Федеральной кадастровой палате**

Федеральная кадастровая палата («ФГБУ «ФКП Росреестра») – подведомственное учреждение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Федеральная кадастровая палата реализует полномочия Росреестра в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета объектов недвижимости, учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ФГБУ «ФКП Росреестра» было образовано в 2011 году в результате реорганизации региональных Кадастровых палат в филиалы Федеральной кадастровой палаты во всех субъектах Российской Федерации. В настоящее время на территории России работает 81 филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» и Ведомственный центр телефонного обслуживания (ВЦТО) в Курске и Казани.