

## **Кадастровая палата Тамбовской области рассказала, как получить сведения об ограничениях на объект недвижимости**

**Совершая сделки с недвижимостью, важно проверять ее на наличие ограничений и обременений. В соответствии с Земельным кодексом РФ земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), у собственников объектов не изымаются. Но установление охранных зон ограничивает или запрещает некоторые несовместимые с этой зоной виды деятельности. Специалисты Кадастровой палаты Тамбовской области рассказали о возможных способах получения сведений об ограничениях на объект недвижимости.**

Перечень ЗОУИТ включает в себя 28 видов особых зон, в том числе охранные, санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), водоохранные зоны, зоны затопления (подтопления) и т.д.

Установление охранной зоны гарантирует беспрепятственный доступ к объектам, расположенным на частных землях, для их ремонта и обслуживания. Кроме того, установление зон позволяет ограничить или запретить строительство и другие виды деятельности со стороны собственников земельных участков, находящихся в черте данной зоны. Если участок полностью попадает в охранную зону, ограничение распространяется на всю его территорию.

Одновременно с внесением сведений о ЗОУИТ в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) формируются сведения об обременениях на земельные участки или их части, попадающие в границы такой зоны.

Согласно Земельному кодексу РФ земельные участки, включенные в состав ЗОУИТ, у правообладателей не изымаются. Но если, например, владелец построил дом на земельном участке, где расположены электролинии, газопроводы и нефтепроводы без разрешения эксплуатирующей организации, то существует риск сноса такого здания.

Для того чтобы узнать, не попал ли интересующий объект недвижимости в охранную зону, можно воспользоваться электронным сервисом [«Публичная кадастровая карта»](#). Стоит помнить, что подобную информацию с помощью электронного сервиса можно получить только при наличии в реестре сведений о границах интересующего земельного участка в системе координат, установленной для ведения ЕГРН. На территории Тамбовской области – это МСК-68. Если земельный участок располагается в ЗОУИТ, пользователь сервиса получит ответ с полной информацией об этой зоне и соответствующих ей ограничениях.

Необходимо отметить, что получаемая через электронный сервис информация не имеет юридической силы и несет лишь справочный характер.

*«Для официального использования сведений можно запросить выписку из ЕГРН об объекте недвижимости или кадастровый план территории. Сегодня запрос можно направить дистанционно с помощью [сайта Росреестра](#) или [сайта Федеральной кадастровой палаты](#). Предоставляемые в электронной форме сведения ЕГРН имеют такую же юридическую силу, как и в виде бумажного документа»,* – говорит **начальник отдела подготовки сведений Анастасия Качкина**.

Таким образом, рекомендуется уточнять информацию о наличии ограничений по использованию территории перед приобретением земельного участка. Кроме того, специалисты Кадастровой палаты Тамбовской области советуют периодически запрашивать сведения ЕГРН о принадлежащих объектах недвижимости для получения актуальной и полной информации о них.