****

**Неожиданные сюрпризы земельного участка**

*О частях, ограничениях и обременениях земельных участков рассказывают эксперты Кадастровой палаты*

**В помощь тем, кто в перспективе хочет продать или купить недвижимость, необходимо разобраться с такими понятиями как части земельного участка, его обременения, ограничения прав и вследствие чего они возникают.**

Гражданин, задумавший продать земельный участок или дом с земельным участком, может столкнуться с неожиданной проблемой, – например, банк при проверке документов на выдачу ипотечного кредита заявляет, что на участке есть какие-то «незарегистрированные» обременения, и, в связи с этим, кредит не может быть выдан.

Столкнувшийся с такой ситуацией гражданин, не очень понимая, о чем идет речь, но осознавая, что сделка может сорваться, нервничает и начинает искать того, кто смог бы помочь ему разобраться в том, что происходит. На помощь приходят эксперты Кадастровой палаты.

Основной причиной возникновения ограничений является наличие на участке или в непосредственной близости от него различных инженерных сетей: газоснабжения, водоснабжения и канализации, горячего водоснабжения и отопления, электрических и линий связи. Все инженерные коммуникации имеют свои специальные охранные зоны, или, как их еще называют – зоны с особыми условиями использования территории. Например, линия электропередач, в зависимости от класса напряжения, может иметь разную ширину охранной зоны, измеряемой от крайнего провода. Так, для сравнительно слабых сетей в 10 кВ, которые часто встречаются в садоводствах или микрорайонах индивидуальной жилой застройки, ширина зоны составляет 10 метров, а для линии в 500 кВ – целых 30. В особой зоне линии электропередач нельзя возводить постройки, например, бани, сараи, гаражи. Запрещено складировать огнеопасные материалы. Со всеми ограничениями можно ознакомится в соответствующем [Постановлении](https://base.garant.ru/12165555/) Правительства Российской Федерации №160.

Если не весь земельный участок оказался в такой зоне, то при внесении сведений о зоне в Реестр границ, у участка формируется часть, которая попадает под данное ограничение. Эта часть и воспроизводится в выписке, и предупреждает правообладателя, что в этой части строить нельзя, но на остальную площадь участка данное ограничение прав не распространяется.

Абсолютно аналогично устанавливаются охранные зоны у газопроводов и иных объектов. Это необходимо учитывать правообладателю при покупке или продаже, а также в повседневной деятельности на участке. Если возвести жилой дом в охранной зоне магистрального газопровода – объекта повышенной опасности, то он будет снесен по решению суда.

Кроме уже перечисленных, наиболее часто встречающимися на территории Курганской области являются такие зоны с особыми условиями использования территории, как зоны затопления и подтопления. Данные зоны формируются на основании многолетних гидрологических наблюдений за паводковыми и грунтовыми водами. Результаты данных наблюдений утверждаются соответствующим органом власти. В Курганской области такими зонами ведает Нижне-Обское бассейновое водное управление, и только после того, как водное управление утверждает зоны затопления и подтопления, сведения о них вносятся в единый государственный реестр недвижимости.

Информация об особых зонах, которые могут быть на земельном участке, отображается в выписке ЕГРН в разделе «Особые отметки».

Фактически, существует очень малое количество земельных участков, свободных от каких-либо подобных ограничений. Это могут быть либо земли сельскохозяйственного назначения – поля, сенокосы, пастбища, либо «пустой» земельный участок, к которому еще не подведены необходимые коммуникации.

Таким образом, чтобы избежать неприятной ситуации и не упустить выгодную «горящую» сделку, рекомендуется в первую очередь запросить сведения, содержащиеся в ЕГРН об объекте недвижимости.

Наиболее эффективно использовать для получения сведений ЕГРН электронные сервисы, прежде всего – Публичную кадастровую карту Росреестра. Доступно, удобно и быстро можно получить интересующую информацию и без личного обращения в Многофункциональный центр, воспользовавшись [онлайн-сервисами](https://kadastr.ru/services/) Федеральной Кадастровой палаты на сайте организации.