**Росреестр Татарстана: приобретая недвижимость в охранной зоне, будьте бдительны**

**На территории Республики Татарстан, по данным на 1 ноября, насчитывается более 74 тысяч зон с особыми условиями использования территорий. Приобретающим недвижимость в указанных зонах, необходимо учитывать данный факт.**

Земельный участок, попавший в границы охранной зоны, вполне законно может быть продан или подарен. Однако вхождение земельного участка в охранную зону, ограничивает собственника в использовании земельного участка.

***К сведению***

***К зонам с особыми условиями использования территорий относятся охранные, санитарно-защитные зоны, зоны 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 РФ.***

К примеру, в охранных зонах электросетевого хозяйства запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства. На земельных участках, на которых размещены объекты системы газоснабжения, также не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Если строительство на таком земельном участке и возможно (не в пределах минимальных расстояний), то следует помнить, что до его осуществления необходимо получить согласования с соответствующими организациями, иначе есть риск, что вашу постройку впоследствии могут признать самовольной. Таким образом, приобретая объект недвижимости, входящий в зону с особыми условиями использования территорий, необходимо соблюдать ограничения, установленные для указанной зоны.

При заключении договора продавец обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Иными словами, если продается земельный участок, расположенный в охранной зоне, то стороны **при составлении договора купли-продажи должны указать на наличие соответствующего ограничения права в связи с имеющейся охранной зоной.** В случае не предоставления продавцом информации о наличии зоны с особыми условиями использования территории покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков. Как показывает судебная практика, суды выносят решения о расторжении договора по указанному основанию.

Поэтому при приобретении объекта недвижимости необходимо проверить информацию о вхождении объекта в зону с особыми условиями использования территории и узнать о том, какие ограничения по использованию содержит имеющаяся зона.

**Как получить информацию о наличии охранной зоны на объекте недвижимости?**

Есть два способа:

1. Можно получить информацию об ограничениях на земельный участок на сайте ФГБУ «ФКП Росреестра» в разделе «Сервисы» - «Узнать об ограничениях на земельный участок».
2. Можно заказать выписку из ЕГРН об объекте недвижимости.

Пресс-служба