

**Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ)**

При осуществлении покупки жилого дома или земельного участка крайне важно провести тщательное исследование объекта недвижимости. В число обязательных проверок входит изучение сведений о зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ).

На практике игнорирование этой информации или её запоздалое получение может иметь существенные последствия. Это может ограничить возможность строительства на участке или поставить под угрозу уже существующие строения.

Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) представляют собой участки земли, где установлены специфические правила землепользования, застройки и осуществления иной деятельности.

В обозначенных зонах действуют различные режимы ограничения застройки. В некоторых случаях строительство может быть полностью запрещено, в других допускается возведение сооружений с ограниченной высотой. Например, в санитарно-защитных зонах запрещается строительство объектов жилого назначения.

*«Основная задача введения таких ограничений - создание безопасных и комфортных условий проживания населения, а также минимизация негативного влияния на окружающую среду»*, - отметил заместитель руководителя Управления Росреестра по Курской области **Александр Емельянов**.

Перечень видов зон установлен Земельным кодексом, согласно которому определено 28 видов ЗОУИТ, например, охранные зоны трубопроводов, объектов электросетевого хозяйства, линий сооружений и связи, придорожные полосы и т. д.

Узнать о наличии или отсутствии ограничений на земельном участке можно, заказав выписку об объекте недвижимости в МФЦ, а также в электронном виде на сайте Росреестра или портале Госуслуг.

Кроме того, можно воспользоваться Публичной кадастровой картой, которая размещена на Портале пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (НСПД) https://nspd.gov.ru. Там необходимо найти нужный участок, выбрать в меню раздел «Слои», а затем пункт «ЗОУИТ». Если участок входит в зону с особыми условиями использования, он будет подсвечиваться специальным цветом. Важно понимать, что отобразятся только те зоны, которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН).

Важно подчеркнуть, что на сегодняшний день Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) включает информацию о 27 343 зон с особыми условиями использования территорий, находящихся на территории Курской области.