****

**С видом на море: особенности приобретения недвижимости на берегу**

**Пандемия изменила планы многих россиян, желающих провести отпуск на море. В связи с этим у некоторых из них появилась идея обзавестись собственным домом на берегу. Эксперты Федеральной кадастровой палаты напоминают об особых условиях использования берегов водоемов.**

Вблизи водных объектов могут быть установлены два вида зон с особыми условиями использования территорий: водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водных объектов общего пользования. В их границах могут располагаться земельные участки (пункты 13-14 статьи 105 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ). Для начала предлагаем разобраться в терминах.

Что такое береговая линия, водоохранная зона и прибрежная защитная полоса?

Береговая линия – это граница водоема. Она определяется в зависимости от его вида:

* для моря – по постоянному уровню воды или по линии максимального отлива, если уровень воды периодически меняется;
* для реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера – по среднемноголетнему уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;
* для пруда, водохранилища – по нормальному подпорному уровню воды;
* для болота – по границе залежи торфа на нулевой глубине.

[В статье 65](https://kadastr.ru/magazine/articles/s-vidom-na-more-osobennosti-priobreteniya-nedvizhimosti-na-beregu/www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/) Водного кодекса закреплено, что*водоохранная зона* – это территория, которая примыкает к береговой линии водоема. Там действует специальный режим для хозяйственной и иной деятельности, чтобы предотвратить истощение и загрязнение берега и воды, при этом сохранить среду обитания местных растений и животных. Ее ширина зависит от вида водоема. Подробнее о размерах водоохранных зон и влияющих на это факторах [читайте](https://kadastr.ru/magazine/articles/s-vidom-na-more-osobennosti-priobreteniya-nedvizhimosti-na-beregu/www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/) в частях 4-10 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации (ВК РФ).

В пределах водоохранных зон существуют прибрежные защитные полосы – территории с еще более строгими ограничениями. Эти земли привлекательны для желающих построить домик у моря или отель, но они имеют особые правила использования.

Как узнать, входит ли земельный участок в границы водоохранной зоны?

Чтобы узнать, входит ли земельный участок в границы водоохранной зоны, выберите один из этих способов:

1. закажите выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и получите ее за несколько минут в [онлайн-сервисе ФКП](https://kadastr.ru/magazine/articles/s-vidom-na-more-osobennosti-priobreteniya-nedvizhimosti-na-beregu/kadastr.ru/services/zakaz-vypisok-iz-egrn/). Документ можно получить и на руки в течение трех-пяти рабочих дней, оформив заявку в [Кадастровой палате](https://kadastr.ru/services/vyezdnoe-obsluzhivanie/), на [сайте Росреестра](https://kadastr.ru/magazine/articles/s-vidom-na-more-osobennosti-priobreteniya-nedvizhimosti-na-beregu/rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_present/EGRN_1) или в многофункциональном центре (МФЦ);
2. откройте онлайн-сервис [«Публичная кадастровая карта»](https://kadastr.ru/magazine/articles/s-vidom-na-more-osobennosti-priobreteniya-nedvizhimosti-na-beregu/kadastr.ru/services/publichnaya-kadastrovaya-karta/). Для отображения границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос выберите инструмент «Слои» в панели инструментов в левом верхнем углу. Далее раскройте строку с названием слоя «Зоны с особыми условиями использования территорий» и в выпадающем списке поставьте галочку на слое «Зоны охраны природных объектов». Увеличьте карту, и территории этих зон будут обозначены салатовым цветом. В окне поиска найдите свою недвижимость по кадастровому номеру или адресу участка.

Обращаем внимание, что границы водоохранной зоны отображаются, только если координаты ее границ внесены в ЕГРН. Их установление и внесение в реестр крайне важно, так как предупреждает риск возникновения нарушений при предоставлении юридическим и физическим лицам земельных участков, фактически попадающих в границы таких зон.

Владение информацией об ограничениях на земельном участке и соблюдение особого режима его использования помогает защитить окружающую среду и водоемы, а также обезопасить жизнь и здоровье человека. В связи с этим Федеральная кадастровая палата напоминает о принципах использования берегов водоемов.

Можно ли строить в границах береговой и водоохранной зоны?

*Береговая полоса* – полоса земли общего пользования вдоль береговой линии (границы водного объекта). Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, а ширина - пять метров. Любой желающий может бесплатно использовать отрезок этой территории. Граждане вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования: находиться, передвигаться, ловить рыбу (только любители) и причаливать к берегу.

Все водные объекты, кроме пруда и обводненного карьера на частном земельном участке, [находятся](https://kadastr.ru/magazine/articles/s-vidom-na-more-osobennosti-priobreteniya-nedvizhimosti-na-beregu/www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/3c2db1a10c6e8645b2c6a6f77bdfd605634aa8b1/) в федеральной собственности. Из водоемов нельзя создать земельный участок и поселиться на нем. Построить можно только гидротехнические сооружения и линейные объекты, например, систему очистки воды и мосты.

Обращаем внимание, земельные участки в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с ВК РФ, а также земельные участки на территориях общего пользования с прудами и обводненными карьерами приватизировать, то есть выкупить у государства, [нельзя](https://kadastr.ru/magazine/articles/s-vidom-na-more-osobennosti-priobreteniya-nedvizhimosti-na-beregu/www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#:~:text=8.,%D0%B2%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B0%D1%85%20%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B3%D0%BE%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F.) (пункт 8 статьи 27 ЗК РФ). Застройка береговой полосы тоже не допускается.

А вот за пределами береговой полосы можно приобрести, сдать в аренду или построить недвижимость при условии соблюдения всех санитарных и водоохранных требований и норм. Это значит, что на участке, расположенном в водоохранной зоне, можно возвести индивидуальный жилой или садовый дом. Необходимо оборудовать его сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления, истощения вод. К таким устройствам относятся канализации, ливнеотводы, колодцы, дренажные установки, системы очистки воды. Полный [перечень](https://kadastr.ru/magazine/articles/s-vidom-na-more-osobennosti-priobreteniya-nedvizhimosti-na-beregu/www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/) сооружений указан в пункте 16 статьи 65 Водного кодекса.

Выбор устройств зависит от допустимых норм сбросов загрязняющих веществ, установленных в законодательстве об охране окружающей среды.

ВАЖНО!

Не забудьте, что водные объекты законодательно защищены водоохранными зонами и прибрежными защитными полосами, поэтому вблизи водоемов действуют ограничения. В границах водоохранных зон запрещается:

* сбрасывать сточные и дренажные воды, использовать сточные воды для удобрения почв;
* размещать кладбища, скотомогильники, свалки, заправки, склады горюче-смазочных материалов;
* уничтожать вредные организмы при помощи авиации (сбрасывать из самолета химикаты на насекомых);
* передвигаться, делать остановки, мыть транспортные средства (кроме специальных). Движение допускается только на дорогах, а стоянки – на дорогах и в оборудованных местах с твёрдым покрытием;
* хранить и применять пестициды и агрохимикаты;
* искать и добывать полезные ископаемые, если вы не пользователь недр.

На территориях прибрежных защитных полос также есть запреты. Не разрешается:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

За [нарушение](https://kadastr.ru/magazine/articles/s-vidom-na-more-osobennosti-priobreteniya-nedvizhimosti-na-beregu/www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/6b5a1a5be31654155a809da72f17be6ca6bf8c69/) водного законодательства предусмотрена административная и уголовная ответственность.

Справочно

Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос, в том числе их обозначение на местности информационными знаками, устанавливают территориальные органы Федерального агентства водных ресурсов или органы государственной власти субъектов России, в случаях, предусмотренных пунктом 3 Правил установления границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17.