

Особенности строительства жилья у водоемов

Росреестр напомнил об ограничениях при строительстве жилья у водоемов в рамках рубрики «вопрос – ответ».

«Приватизировать, то есть выкупить у государства участки в пределах береговой полосы, нельзя (п. 8 ст. 27 Земельного кодекса). Индивидуальное жилищное строительство в пределах береговой полосы также не допускается. А вот в водоохранной зоне за пределами береговой полосы можно купить или получить участок в аренду, в том числе для строительства, при условии соблюдения всех санитарных, водоохранных и иных требований и норм», — сообщили в Росреестре.

Там напомнили, что береговая линия определяется в зависимости от масштаба водоема. Для моря она установлена по постоянному уровню воды или по линии максимального отлива, для реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера – по среднесезонному 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.

Береговой полосой называют земли общего пользования вдоль береговой линии. Ее ширина составляет 20 метров. Исключением являются реки и ручьи протяженностью не более 10 км, их береговая полоса сужается до 5 метров.

Водоохранная зона примыкает к береговой линии водоема. На этой территории действует специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью защиты водного объекта. В частности, такая деятельность не должна приводить к загрязнению, засорению, заилению водного объекта, истощению его вод, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. У рек или ручьев ширина водоохранной зоны зависит от протяженности. Так, у ручья длиной меньше 10 км, водоохранная зона составляет 50 м; от 10 до 50 км водоохранная зона 100 м; а у реки, протяженностью от 50 км и больше — 200 м. У озера с акваторией менее 0,5 кв. км ширина водоохранной зоны — 50 м. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения. Самая большая ширина прибрежной защитной полосы у рек, озер и водохранилищ, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение. В этом случае она составляет 200 метров.

«Участок, находящийся в пределах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, приобрести можно. Он может входить как в состав населенного пункта, так и в состав СНТ. Возвести индивидуальный жилой

или садовый дом в границах водоохраных зон также можно, но его нужно обязательно оборудовать сооружениями, которые будут защищать водный объект от загрязнения. Это канализации, ливнеотводы, колодцы, дренажные установки, системы очистки воды и т.д», — разъяснили в ведомстве.

Там подчеркнули, что исключениями являются случаи, когда открытый водоем является источником питьевой воды и возле него установлена зона санитарной охраны.

Также стоит помнить, что за нарушение водного законодательства предусмотрена административная и уголовная ответственность.

Чтобы узнать, входит ли земельный участок в границы водоохранной зоны, можно заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках объекта недвижимости или воспользоваться онлайн-сервисом «Публичная кадастровая карта».

Управление Росреестра по Костромской области информирует, что по состоянию на 01 августа 2021 года в ЕГРН внесены сведения о 10 границах водоохраных зон, находящихся на территории региона.

С уважением,
пресс- служба Управления Росреестра
по Костромской области
Телефон 8(4942) 64-56-58
E-mail: 44_upr@rosreestr.ru