**Особенности приобретения недвижимости на берегу водоема**

**За время пандемии у россиян кардинально изменился жизненный уклад, поэтому многие стали задумываться о покупке собственного земельного участка за городом. И, конечно, гораздо приятнее поселиться в доме, расположенном на берегу моря, реки или озера. Однако не все знают об ограничениях, с которыми можно столкнуться при строительстве недвижимости на таких территориях.** **На что нужно обратить внимание при изучении этого вопроса, рассказали эксперты Федеральной кадастровой палаты Росреестра.**

В первую очередь следует понимать, что согласно [действующему законодательству](http://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.), земельные участки, которые находятся в пределах береговой полосы, приобретать запрещено. Под береговой полосой подразумевается часть земель общего пользования, проходящая вдоль границы водного объекта. Ее ширина составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья составляет не более десяти километров. Граждане вправе находиться в пределах береговой полосы, а также свободно передвигаться, осуществлять любительское рыболовство и причаливать к берегу. Однако возведение каких-либо построек на таких территориях не допускается.

При этом участки, расположенные за пределами береговой полосы, можно покупать, сдавать в аренду или строить на них объекты недвижимости при условии соблюдения всех санитарных и водоохранных требований и норм. Это значит, что на таком участке можно возвести жилой или садовый дом, но его необходимо оборудовать сооружениями, которые смогут обеспечить охрану водоемов от загрязнения, засорения, заиления или истощения вод.

К таким сооружениям относятся канализации, ливнеотводы, колодцы, дренажные установки, системы очистки воды. Выбор устройств здесь зависит от допустимых норм сбросов загрязняющих веществ, установленных в законодательстве об охране окружающей среды. Полный [перечень](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/) сооружений указан в п. 16 ст. 65 Водного кодекса.

Вместе с тем действующее законодательство предусматривает установление зон с особым режимом использования территорий вблизи водных объектов: водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водоемов общего пользования (п. 13-14 ст. 105 Земельного кодекса).

Эксперты учреждения напоминают, что к водоохранным зонам относятся территории, примыкающие к береговой линии водоема. На них действует специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, необходимый для предотвращения истощения и загрязнения воды и берега, а также для сохранения среды обитания растений и животных.

Также в пределах таких зон существуют прибрежные защитные полосы, на которых действуют еще более строгие ограничения.

**Важно!** При покупке земельного участка вблизи водоемов необходимо обратить внимание на вид разрешенного использования и категорию земель, так как именно эти характеристики определяют [вид деятельности](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#friends), которую можно на нем вести. Кроме того, если участок входит в границы вышеперечисленных зон, то перед началом строительства необходимо дополнительно согласовывать некоторые моменты.

*«Определение границ водоохранной зоны и внесение сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) имеет особое значение для защиты таких территорий. Это позволяет исключить риск возникновения нарушений при предоставлении юридическим и физическим лицам земельных участков, которые входят в границы таких зон, а также помогает защитить окружающую среду и водоемы»,-* отметил**эксперт Федеральной кадастровой палаты Росреестра Максим Щукин.**

Оперативно проверить, входит ли конкретный земельный участок в границы водоохранной зоны или прибрежной защитной полосы водоемов общего пользования можно с помощью [сервиса «Публичная кадастровая карта»](https://pkk.rosreestr.ru/). Также общедоступные сведения об объектах недвижимости можно получить, заказав выписку из ЕГРН через [онлайн-сервис Федеральной кадастровой палаты](http://spv.kadastr.ru/) Росреестра или на официальном [сайте](https://rosreestr.ru/site/) Росреестра. Такой документ является источником достоверной и объективной информации о недвижимости.

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 Правилами установления границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, [утвержденных](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83795/) п. 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17.