Последствия установления

зон с особыми условиями использования территорий

Наполнение Единого реестра недвижимости актуальными сведениями о границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) имеет большое значение для правообладателей, поскольку наличие достоверной информации в ЕГРН помогает своевременно получать информацию об ограничениях в использовании земельных участков в охранных зонах

Со дня установления или изменения ЗОУИТ на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, предусмотренных решением об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории, а также иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям.

Реконструкция указанных зданий, сооружений может осуществляться только путем их приведения в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах ЗОУИТ.

(Ряд особенностей, связанных с установлением или изменением ЗОУИТ описан в публикации https://www.instagram.com/p/CPUg\_EpH0uK/?utm\_medium=copy\_link ).

В течение трех лет со дня установления ЗОУИТ осуществляется либо приведение разрешенного использования (назначения) и (или) параметров зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до дня установления ЗОУИТ, разрешенного использования земельных участков в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах ЗОУИТ или снос зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, размещение которых в ЗОУИТ не допускается.

Снос объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах ЗОУИТ, осуществляется в случае, если в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах ЗОУИТ, размещение объектов недвижимого имущества запрещается, или в случае, если собственник объекта недвижимости не изменил его разрешенное использование (назначение) на вид разрешенного использования, допустимый в соответствии с указанными ограничениями и градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории, в срок, предусмотренный соглашением о возмещении убытков, а в случае отсутствия указанного соглашения в срок, предусмотренный земельным законодательством.

Следует отметить, что Земельным кодексом РФ предусмотрено возмещение правообладателям земельных участков, иных объектов недвижимости, публично-правовым образованиям убытков, причиненных ограничением их прав в связи с установлением, изменением ЗОУИТ.