



сентябрь 2021

Можно ли строить дом на берегу водоема? – отвечает Росреестр

Управление Росреестра по Челябинской области делится разъяснениями для населения в сфере земли и недвижимости в регулярной рубрике «Вопрос – ответ». Сегодня ведомство поясняет, возможно ли построить дом на берегу водоема.

Росреестр продолжает рубрику «Вопрос – ответ», которая направлена на повышение уровня правовой грамотности населения в вопросах оформления земли и другой недвижимости. Разъяснения призваны сделать процесс получения государственных услуг понятным и эффективным, обладание этой полезной информацией позволит гражданам обезопасить себя от мошенничества при сделках с недвижимостью.

На этот раз в рамках рубрики южноуральцы получают квалифицированный ответ на актуальный вопрос о возможности строительства дома на берегу водоема. При этом важно знать, с какими ограничениями можно столкнуться при возведении жилого дома в прибрежной зоне и какие моменты необходимо учитывать.

Береговая полоса: что можно, а что нельзя

Согласно Водному кодексу РФ, границей любого водного объекта принято считать береговую линию. Она определяется в зависимости от его масштаба:

- для моря – по постоянному уровню воды или по линии максимального отлива, если уровень воды периодически меняется;
- для реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера – по среднегодовому 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.

Обращаем внимание! 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.

Водоохранная зона: что следует учитывать при строительстве

В отношении водных объектов могут быть установлены в том числе такие виды зон с особыми условиями использования территорий, как водоохранная зона и прибрежная защитная полоса (п. 13-14 ст. 105 Земельного кодекса).

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.

Ширина водоохранной зоны у моря - 500 м. У рек или ручьев она 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.

ВАЖНО! В границах водоохранных зон запрещается:

- использовать сточные воды в целях регулирования плодородия почв;
- размещать кладбища, скотомогильники, объекты размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- уничтожать вредные организмы при помощи авиации (сбрасывать из самолета химикаты на насекомых);
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств). Движение допускается только на дорогах, а стоянки – на дорогах и в оборудованных местах с твердым покрытием;
- строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов;
- хранение и применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр).

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения. Их ширина устанавливается в зависимости от уклона берега. При обратном или нулевом уклоне она составляет 30 метров. Самая большая ширина прибрежной защитной

полосы у рек, озер и водохранилищ, имеющих особо ценное рыбоводное значение. В этом случае она составляет 200 метров.

Помимо уже обозначенных запретов, в границах прибрежных защитных полос нельзя:

- осуществлять распашку земель;
- размещать отвалы размываемых грунтов;
- осуществлять выпас сельскохозяйственных животных.

Обращаем внимание! 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 водоохранной зоны 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. Их полный перечень указан в п. 16 ст. 65 Водного кодекса.

Исключениями являются случаи, когда открытый водоем является источником питьевой воды и возле него установлена зона санитарной охраны. На таких территориях жилищное строительство запрещается или ограничивается на основании санитарных правил и норм, установленных законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Если граждане в водоохранной зоне занимаются садоводством или огородничеством для собственных нужд, и у них отсутствуют очистные сооружения или канализация, они могут использовать у себя сооружения, которые собирают сточные воды в специальные приемники из водонепроницаемых материалов. Однако если речь идет об участке под индивидуальное жилищное строительство, здесь должна быть либо центральная канализация, либо индивидуальные очистные сооружения.

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

Пресс-служба Управления Росреестра по Челябинской области