****

15.09.2022

**Можно ли построить дом на берегу водоема**

Дом и участок у озера или реки - мечта многих! Поэтому граждане, покупая участок на берегу водоема, начинают строить дом своей мечты, не задумываясь   
об особенностях регулирования такого строительства. А зря. На территориях, которые граничат с любым водным объектом, установлен специальный режим пользования, иногда устанавливающий ​полный запрет ​на любое строительство.

Здесь важно обратить внимание на два разных понятия – «береговая полоса» и «водоохранная зона».

Береговой полосой называют земли общего пользования вдоль береговой линии. Ее ширина составляет в среднем 20 м, у маленьких рек и ручьев – до 5 м.

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 также зависит от размера водоема: у моря это 500 м, у мелких рек – 50 м, у рек покрупнее – 100-200 м.

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 рыбохозяйственное значение.   
В этом случае она составляет 200 метров.

Со слов заместителя руководителя Росреестра по Алтайскому краю Андрея Рериха, приватизировать, то есть выкупить у государства участки в пределах береговой полосы, [нельзя](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.). 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. Так его нужно обязательно оборудовать сооружениями, которые будут защищать водный объект от загрязнения - это канализации, ливнеотводы, дренажные установки, системы очистки воды и т.д. Исключениями являются случаи, когда открытый водоем является источником питьевой воды и возле него установлена [зона санитарной охраны](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/fc5869fb90662780cddb9fac77c0fbb92fe4b1d4/). На таких территориях жилищное строительство запрещается.

Чтобы узнать, входит ли земельный участок в границы водоохранной зоны, нужно заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости   
об основных характеристиках объекта недвижимости. Это можно сделать с помощью электронных [сервисов](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_present/EGRN_1) на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, а также на [портале Госуслуг](https://www.gosuslugi.ru/). Если участок не входит в границы зоны с особыми условиями использования территории (которой в данном случае является водоохранная зона), то напротив соответствующей графы в выписке будет указано «данные отсутствуют». Если же наоборот, то будет указано, что участок расположен   
в границах водоохранной зоны.