Как проверить участок в зонах затопления и подтопления

ФЗ № 301-ФЗ от 04.08.2026 запретил капитальное строительство в границах зон. Пройдите этот список до сделки и до начала работ — он снимает большую часть рисков.

01 Проверьте сведения ЕГРН о зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) по кадастровому номеру участка. Зона считается установленной с момента записи в реестр.

02 Дополнительно посмотрите публичную кадастровую карту и градостроительный план участка. Границы зон на местности никак не обозначены — визуально участок может быть абсолютно сухим.

03 Разберитесь в понятиях: зона затопления — территория, которую заливает при половодье или паводке; зона подтопления — где вода поднимается в грунте. Оба режима в законе с 2020 года.

04 Не начинайте капитальное строительство, пока участок находится в зоне. Разрешены только сооружения инженерной защиты.

05 Если стройка начата до 4 августа 2026 года — она завершается по прежним правилам (письмо Минстроя от 02.09.2026 № 54339-ИФ/08), но подтверждать это придётся документами.

06 Соберите и сохраните пакет документов по стройке: разрешение, уведомление с отметкой муниципалитета, договоры подряда, платёжные документы, фотофиксацию этапов работ.

07 Помните про льготную ипотеку: при отсутствии регистрации объекта ставка существенно повышается, вплоть до потери права на льготные условия.

08 Не полагайтесь на «дачную амнистию» и на обещание «оформлю потом»: дом без регистрации в зоне юридически остаётся самовольной постройкой (статья 222 ГК РФ).

09 Единственный законный путь вывода участка из зоны — инженерная защита. Порядок строгий: защита территории, затем процедура изменения или прекращения зоны, затем исключение сведений из ЕГРН и только потом повторная проверка возможности строительства.

10 Фразы продавца «здесь воды никогда не было», «все так строятся» и «зона не действует» юридически не значат ничего. Значение имеет только текущая запись в ЕГРН на дату сделки.

Василий Блюмберг · 15 лет на рынке · 300+ сделок · +7 925 253-33-75 vb-realty.ru