

Образец отчёта по земельному участку

66:41:0301008:5

обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, дом 7

Участок частично попадает в зону подтопления

По сведениям ЕГРН зоны занимают 30% площади участка – 2 038 м² (учтено 3 записи зон, перекрытия посчитаны один раз).

6 742 м²

площадь по границам (ЕГРН:
6 743 м²)

30%

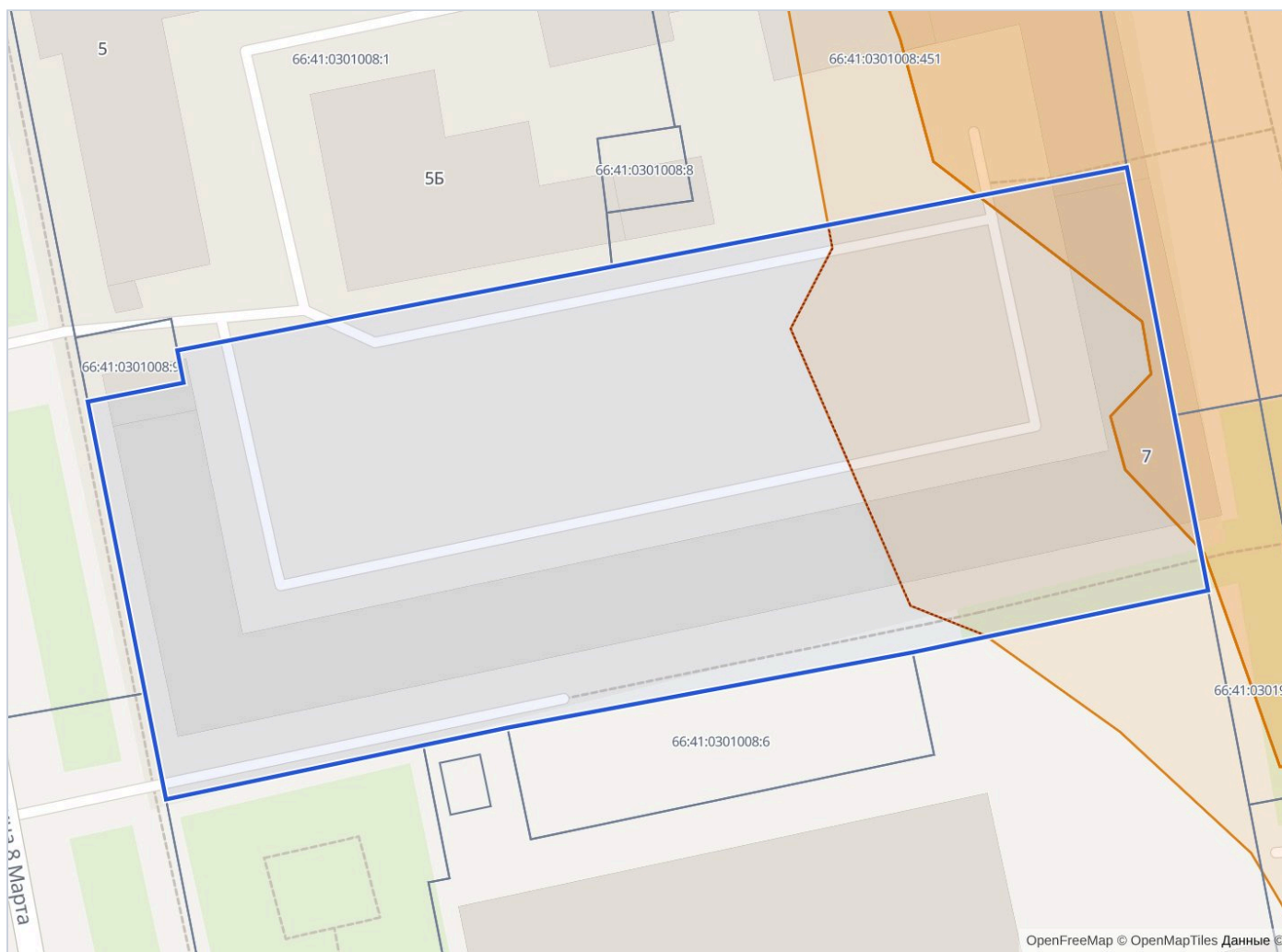
в зонах затопления и
подтопления (2 038 м²)

33%

где для цели «индивидуальный
жилой дом» строительство
запрещено (2 193 м²)

8

видов зон с особыми
условиями на участке, 17
записей ЕГРН



 участок  зона затопления (ЕГРН)  зона подтопления (ЕГРН)  водоохранная зона, ПЗП
 соседние участки север вверх

Аналитический отчёт независимого сервиса zatmap.ru по сведениям ЕГРН (публичная кадастровая карта ФГИС ЕЦП НСПД) на 30.10.2026. Не является выпиской из ЕГРН, градостроительным планом или юридическим заключением. Факты из источников и оценочные выводы сервиса разделены: оценки отмечены синей линией слева.

Участок по сведениям ЕГРН

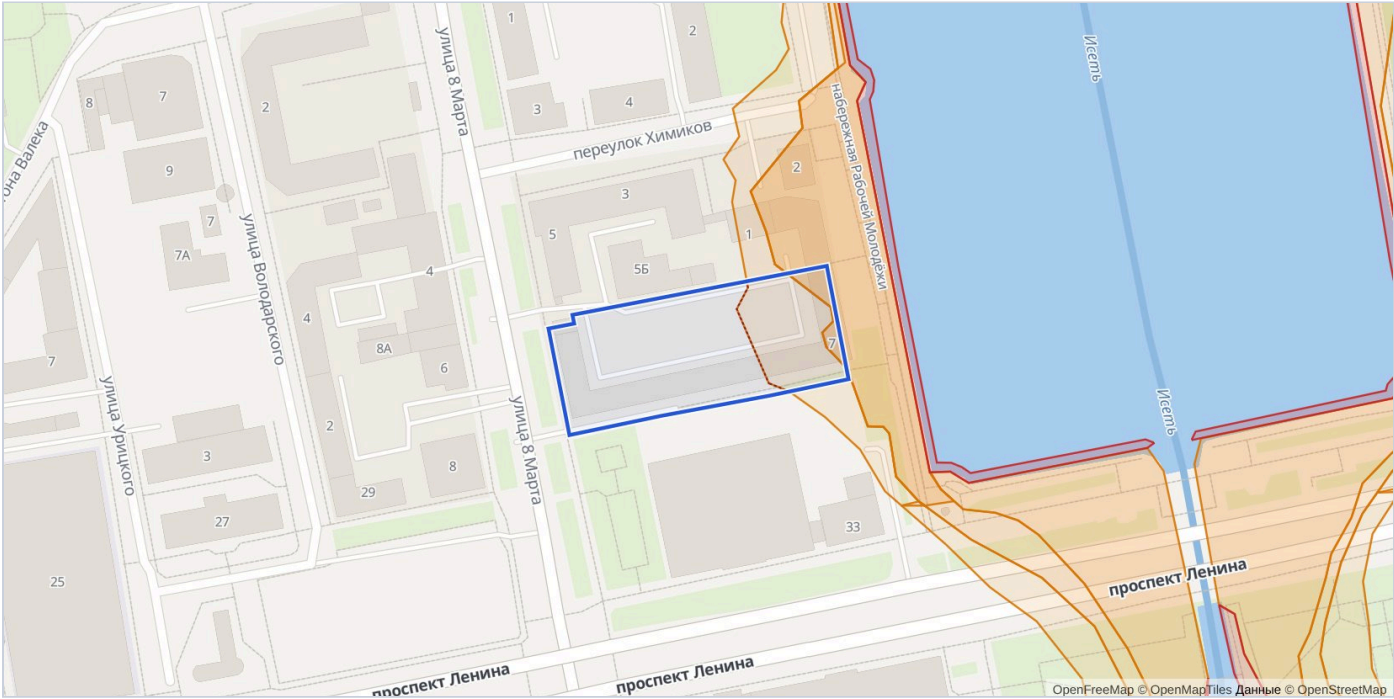
Кадастровый номер	66:41:0301008:5
Адрес (местоположение)	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, дом 7
Площадь по ЕГРН	6 743 м²
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешённого использования	Под жилой многоквартирный дом
Статус записи	Ранее учтенный
Дата постановки на учёт	08.04.2005
Вид права, форма собственности	Общая долевая собственность; Муниципальная; Частная
Кадастровая стоимость	77 307 078.97 ₽
Кадастровый квартал	66:41:0301008
Запись обновлена в источнике	22.10.2026

Площадь по границам	6 742 м²
Периметр	363 м
Габариты (по осям)	136 × 76 м
Контуров	1
Центр (WGS 84)	56.839135, 60.599767
Космоснимок участка	открыть в Яндекс Картах

Площадь по границам посчитана сервисом в локальной равновеликой проекции по координатам из ЕГРН. Расхождение с площадью по ЕГРН – 0,0%; доли зон в отчёте считаются от площади по границам.

Оценка сервиса

ВРИ и выбранная цель — разные вещи. ВРИ участка («Под жилой многоквартирный дом») по формулировке ближе к: многоквартирный дом. Для цели «индивидуальный жилой дом» может понадобиться изменение ВРИ.



Расположение участка и зоны затопления и подтопления в окрестностях. Картографическая основа © участники OpenStreetMap (ODbL), OpenMapTiles, OpenFreeMap.

Зоны затопления и подтопления

№	Реестровый номер	Зона	Внесена в ЕГРН	Документ	На участке	Доля
3	66:41-6.7319	<div><div></div>Зона подтопления (слабая степень) Зона слабого подтопления территории Городского округа Екатеринбург Свердловской области пр.Городской</div>	13.08.2020	№ 175 от 19.11.2019 [1]	1 732 м²	26%
4	66:41-6.7321	<div><div></div>Зона подтопления (умеренная степень) Зона умеренного подтопления территории Городского округа Екатеринбург Свердловской области пр.Городской</div>	13.08.2020	№ 175 от 19.11.2019 [1]	306 м²	5%
5	66:41-6.7797	<div><div></div>Зона подтопления (умеренная степень) Зона умеренного подтопления территории Городского округа Екатеринбург Свердловской области р. Исеть</div>	27.10.2020	№ 175 от 19.11.2019 [2]	306 м²	5%
Всего без двойного учёта (сумма по записям – 2 343 м²)					2 038 м²	30%

Документы об установлении:

1. Приказ об установлении границ зон затопления, подтопления территории МО г. Екатеринбург Свердловской области, прилегающих к рекам р. Чусовая, р. Шиловка, р. Уктус, р. Северка, р. Тёплая, р. Решетка, р. Патрушиха, р. Пышма, р. Исток, р. Мостовка, р. Арамилка, р... № 175 от 19.11.2019; Нижне-Обское бассейновое водное управление
2. Приказ "Об установлении границ зон затопления, подтопления территории МО г.Екатеринбург Свердловской области, прилегающих к рекам р.Чусовая, р. Шиловка, р. Уктус, р. Северка, р. Тёплая, р. Решетка, р. Патрушиха, р. Пышма, р. Исток, р. Мостовка, р. Арамилка, р.... № 175 от 19.11.2019; Нижне-Обское бассейновое водное управление

Ближайшие зоны затопления и подтопления

№	Реестровый номер	Зона	Расстояние от границы участка
38	66:41-6.7317	Зона подтопления (сильная степень)	56 м
27	66:41-6.7323	Зона затопления (1% обеспеченности)	28 м
39	66:41-6.7800	Зона подтопления (слабая степень)	62 м
57	66:41-6.7822	Зона затопления (1% обеспеченности)	196 м

Что установлено законом

«В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства (за исключением строительства сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод); <...> 5) освоение территорий в целях строительства объектов капитального строительства (за исключением осуществления инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод)». – Водный кодекс РФ, ст. 67.1 ч. 3, в ред. Федерального закона от 04.08.2026 № 301-ФЗ (действует с 04.08.2026).

Также в зонах запрещены использование сточных вод для повышения плодородия почв, размещение кладбищ и объектов размещения отходов, авиационные меры борьбы с вредными организмами (п. 2–4 ч. 3 ст. 67.1).

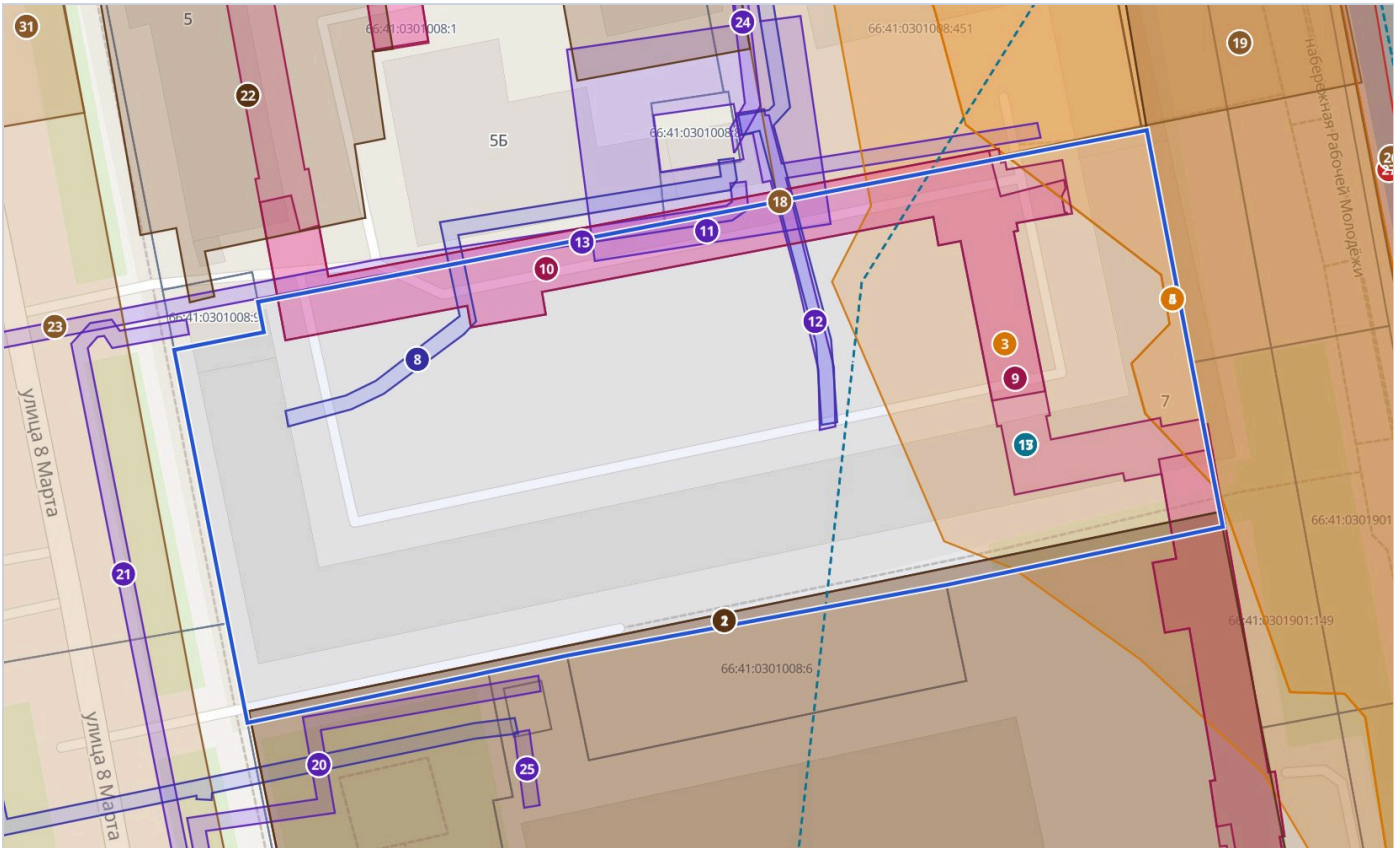
Оценка сервиса

На части участка в зоне (2 038 м²) нельзя строить новые капитальные здания, включая жилой дом, и готовить территорию под такое строительство. Разрешения на строительство и уведомления по ИЖС, выданные до 04.08.2026, по разъяснению Минстроя России (письмо от 02.09.2026 № 54339-ИФ/08) продолжают действовать – это позиция ведомства, а не норма закона.

Юридический статус зоны и физический риск затопления – разные вещи: отчёт описывает установленные границы зон, а не прогноз паводков.

Все зоны с особыми условиями: карта

Каждая запись ЕГРН о зоне, которая заходит на участок или лежит в 100 м от него (зоны затопления и подтопления – в 500 м), показана своим цветом. Номер на карте – это номер записи в таблицах отчёта. Зоны, покрывающие весь участок, и водоохранные зоны показаны только контуром, чтобы не закрывать остальное.



- участок

соседние участки

территория объекта культурного наследия

зона подтопления

приаэродромная территория

охранная зона инженерных коммуникаций

охранная зона тепловых сетей

охранная зона объектов электросетевого хозяйства

прибрежная защитная полоса

водоохранная зона

Записи ЕГРН на участке

№	Вид зоны	Реестровый номер	На участке	Доля	Для цели «индивидуальный жилой дом»
1	Территория объекта культурного наследия	66:41-8.681	214 м²	3%	строительство запрещено
2	Территория объекта культурного наследия	66:41-8.265	213 м²	3%	строительство запрещено
3	Зона подтопления (слабая степень)	66:41-6.7319	1 732 м²	26%	строительство запрещено
4	Зона подтопления (умеренная степень)	66:41-6.7321	306 м²	5%	строительство запрещено
5	Зона подтопления (умеренная степень)	66:41-6.7797	306 м²	5%	строительство запрещено
6	Приаэродромная территория (весь участок)	66:00-6.1908	6 742 м²	100%	нужно согласование
7	Приаэродромная территория (весь участок)	66:00-6.1915	6 742 м²	100%	нужно согласование

№	Вид зоны	Реестровый номер	На участке	Доля	Для цели «индивидуальный жилой дом»
8	Охранная зона инженерных коммуникаций	66:41-6.7264	1 28 м²	2%	нужно согласование
9	Охранная зона тепловых сетей	66:41-6.8007	1 067 м²	16%	нужно согласование
10	Охранная зона тепловых сетей	66:41-6.14464	846 м²	13%	нужно согласование
11	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	66:41-6.3831	1 12 м²	2%	нужно согласование
12	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	66:41-6.3327	60 м²*	менее 1%	нужно согласование
13	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	66:41-6.15736	25 м²*	менее 1%	нужно согласование
14	Прибрежная защитная полоса (весь участок)	66:41-6.7222	6 742 м²	100%	можно при соблюдении условий
15	Прибрежная защитная полоса	66:00-6.1933	2 282 м²	34%	можно при соблюдении условий
16	Водоохранная зона (весь участок)	66:41-6.7143	6 742 м²	100%	можно при соблюдении условий
17	Водоохранная зона	66:00-6.1929	2 282 м²	34%	можно при соблюдении условий

Записи одного вида зоны могут перекрываться; площадь вида без двойного учёта — в таблице «Другие зоны с особыми условиями». Картографическая основа © участники OpenStreetMap (ODbL), OpenMapTiles, OpenFreeMap.

Где строительство запрещено, а где нужно согласование

Схема участка для цели «индивидуальный жилой дом»: зоны объединены по строгости нормы, перекрытия не удваиваются. Север вверху, размеры – по осям описанного прямоугольника.

2 193 м²

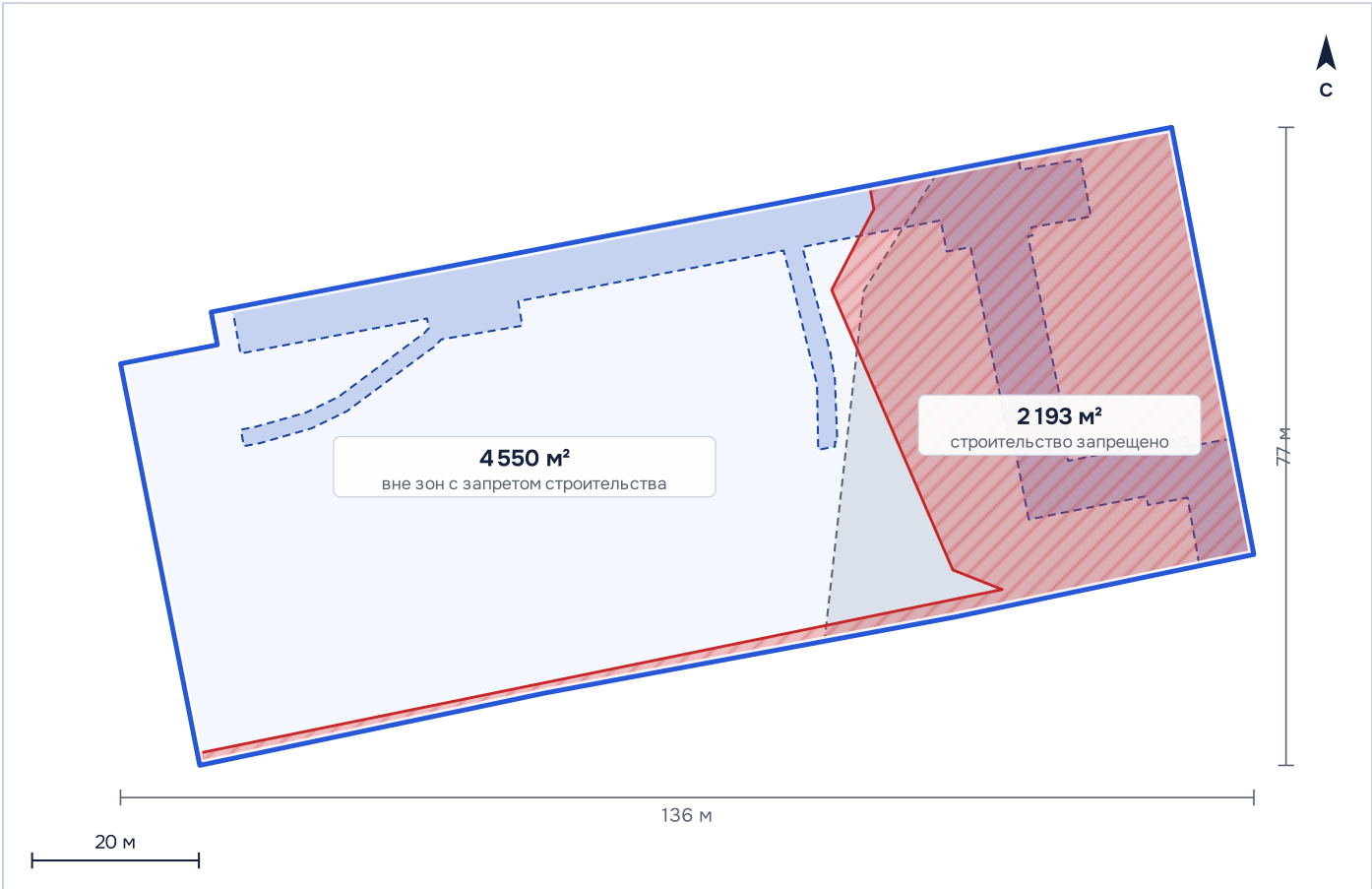
строительство запрещено нормами (33% участка)

1 179 м²

нужно согласование владельца сети или объекта (17% участка)

4 550 м²

вне зон с запретом строительства



- участок вне зон с запретом
- строительство запрещено
- нужно согласование
- можно при соблюдении условий

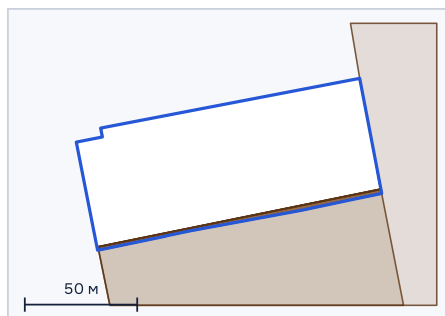
На всём участке, поэтому на схеме не показаны: приаэродромная территория – нужно согласование; водоохранная зона – можно при соблюдении условий; прибрежная защитная полоса – можно при соблюдении условий.

Оценка сервиса

Площадь с запретом – объединение всех зон, где для выбранной цели норма прямо запрещает строительство: зона подтопления, территория объекта культурного наследия. Зоны с согласованием и условиями в эту площадь не входят, но ограничивают размещение построек: охранный зона инженерных коммуникаций, охранный зона объектов электросетевого хозяйства, охранный зона тепловых сетей. Площадь вне зон с запретом не означает, что строить там можно без ограничений: действуют ВРИ, градостроительный регламент и отступы.

Пересечения по видам зон

На каждой карточке – участок и зоны одного вида в том же масштабе: светлее – зона вокруг, плотнее – её часть на участке.

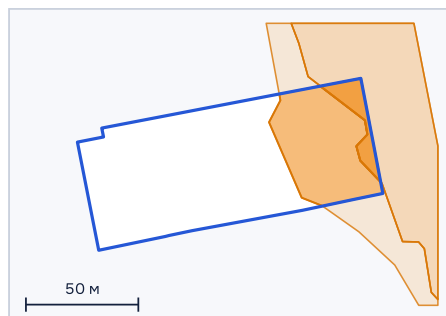


Территория объекта культурного наследия

214 м² · 3% участка ·

строительство запрещено

2 записи: 66:41-8.265, 66:41-8.681

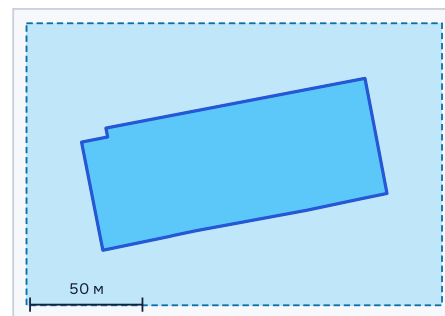


Зона подтопления

2 038 м² · 30% участка ·

строительство запрещено

3 записи: 66:41-6.7319, 66:41-6.7321, 66:41-6.7797

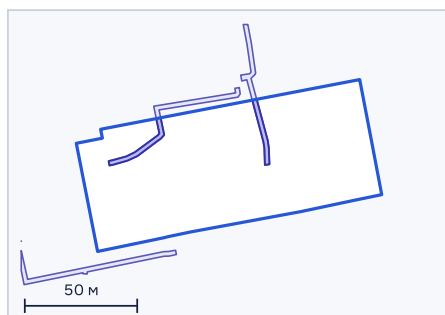


Приаэродромная территория

6 742 м² · 100% участка ·

нужно согласование

2 записи: 66:00-6.1908, 66:00-6.1915

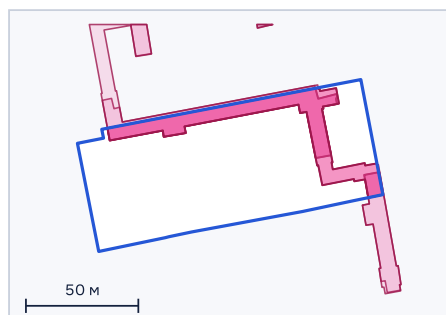


Охранная зона инженерных коммуникаций

128 м² · 2% участка ·

нужно согласование

1 запись: 66:41-6.7264

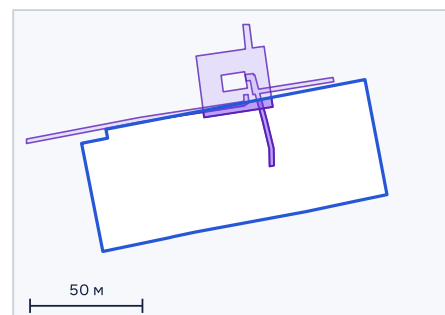


Охранная зона тепловых сетей

1 067 м² · 16% участка ·

нужно согласование

2 записи: 66:41-6.14464, 66:41-6.8007

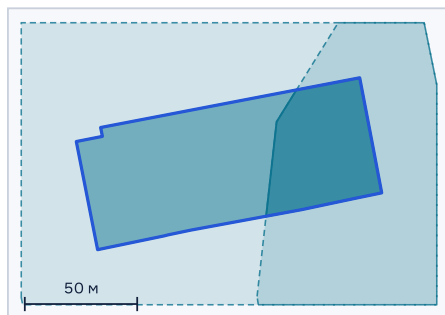


Охранная зона объектов электросетевого хозяйства

170 м² · 3% участка ·

нужно согласование

3 записи: 66:41-6.15736, 66:41-6.3327, 66:41-6.3831

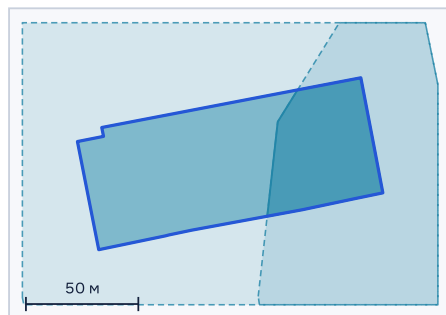


Прибрежная защитная полоса

6 742 м² · 100% участка ·

можно при соблюдении условий

2 записи: 66:00-6.1933, 66:41-6.7222



Водоохранная зона

6 742 м² · 100% участка ·

можно при соблюдении условий

2 записи: 66:00-6.1929, 66:41-6.7143

Другие зоны с особыми условиями использования

Зоны из ЕГРН, которые заходят на участок. Площадь вида зоны – по объединению всех записей этого вида.

Вид зоны	Записи в ЕГРН	На участке	Доля	Для цели «индивидуальный жилой дом»
 Территория объекта культурного наследия	66:41-8.265, 66:41-8.681	214 м²	3%	строительство запрещено
 Приаэродромная территория	66:00-6.1908, 66:00-6.1915	6 742 м²	100%	нужно согласование
 Охранная зона инженерных коммуникаций	66:41-6.7264	128 м²	2%	нужно согласование
 Охранная зона тепловых сетей	66:41-6.14464, 66:41-6.8007	1 067 м²	16%	нужно согласование
 Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	66:41-6.15736, 66:41-6.3327, 66:41-6.3831	170 м²	3%	нужно согласование
 Прибрежная защитная полоса	66:00-6.1933, 66:41-6.7222	6 742 м²	100%	можно при соблюдении условий
 Водоохранная зона	66:00-6.1929, 66:41-6.7143	6 742 м²	100%	можно при соблюдении условий

Территория объекта культурного наследия. Строительство объектов капитального строительства запрещено; допускаются работы по сохранению объекта. Основание: закон № 73-ФЗ, ст./п. 5.1 ч. 1.

Приаэродромная территория. Действуют ограничения подзон приаэродромной территории (высота объектов, назначение); в ряде подзон нужно согласование с оператором аэродрома. Основание: Воздушный кодекс РФ, ст./п. 47.

Охранная зона инженерных коммуникаций. Строительство в охранной зоне сетей – по правилам охраны конкретной сети, как правило с согласия её владельца.

Охранная зона тепловых сетей. Строительство в охранной зоне тепловых сетей – с письменного согласия организации, эксплуатирующей сеть (типовые правила 1992 г.; их применимость спорна). Основание: Типовые правила (приказ № 197), ст./п. 6.

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства. Строительство и реконструкция зданий в охранной зоне – только с письменного решения сетевой организации о согласовании; запрещено мешать доступу к сетям. Основание: ПП РФ № 160, ст./п. 10.

Прибрежная защитная полоса. Действуют условия водоохранной зоны и дополнительные запреты: распашка земель, отвалы размываемых грунтов, выпас скота. Основание: Водный кодекс РФ, ст./п. 65 ч. 15, 17.

Водоохранная зона. Допускается при подключении к канализации, локальных очистных или водонепроницаемом приёмнике стоков; стоянка машин – только на твёрдом покрытии. Основание: Водный кодекс РФ, ст./п. 65 ч. 15, 16.

Ограничения по записям ЕГРН

Текст ограничений так, как он внесён в реестр (сокращён до 400 знаков; одинаковый текст нескольких записей приведён один раз). Полный текст – в выписке из ЕГРН о зоне.

6 66:00-6.1908 – Приаэродромная территория.

Подпункт 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпункт 4 пункта 3 статьи 1 Федерального закона N 135-ФЗ, подпункт "в" пункта 1(1) положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460: 1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного д...

7 66:00-6.1915 – Приаэродромная территория.

В соответствии с требованиями Воздушного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 1 июля 2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны" (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ) на приаэродромной территории аэродрома гражданской а...

8 66:41-6.7264 – Охранная зона инженерных коммуникаций.

Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009 г. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить ...

9 66:41-6.8007 – Охранная зона тепловых сетей.

Согласно Приказу Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ РФ от 17.08.1992 № 197. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту: размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химическ...

10 66:41-6.14464 – Охранная зона тепловых сетей.

Публичный сервитут в целях размещения тепловой сети - сооружения с кад. № 66:41:0000000:90264, в интересах АО "ЕТК"

11 12 66:41-6.3831, 66:41-6.3327 – Охранная зона объектов электросетевого хозяйства.

Ограничения на использования объектов недвижимости в границах охранной зоны устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160. 1) В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы,...

13 66:41-6.15736 – Охранная зона объектов электросетевого хозяйства.

«Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утв. Постановлением Правительства РФ №160 от 24.02.2009: В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтоже...

14 66:41-6.7222 – Прибрежная защитная полоса.

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ В границах прибрежных защитных полос запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радио...

Ещё 3 – в выписке из ЕГРН.

Что это значит для цели «индивидуальный жилой дом»

2 193 м²

строительство запрещено нормами (33% участка)

4 550 м²

вне зон с запретом строительства

6

видов зон требуют согласования или условий

Оценка сервиса
Площадь с запретом посчитана как объединение всех зон, где для выбранной цели норма прямо запрещает строительство, – перекрытия не удваиваются. Зоны с требованием согласования и условиями в эту площадь не входят, но ограничивают размещение построек.

Цель	Площадь с запретом строительства	Доля участка
Индивидуальный жилой дом – выбрана	2 193 м²	33%
Садовый дом	2 193 м²	33%
Многоквартирный дом	2 193 м²	33%
Склад	2 193 м²	33%
Производство	2 193 м²	33%
Торговля	2 193 м²	33%

Условия по зонам

- строительство запрещено** **Территория объекта культурного наследия:** Строительство объектов капитального строительства запрещено; допускаются работы по сохранению объекта.
- строительство запрещено** **Зона подтопления:** Строительство объектов капитального строительства запрещено (кроме сооружений инженерной защиты), запрещено и освоение территории в целях такого строительства.
- нужно согласование** **Приаэродромная территория:** Действуют ограничения подзон приаэродромной территории (высота объектов, назначение); в ряде подзон нужно согласование с оператором аэродрома.
- нужно согласование** **Охранная зона инженерных коммуникаций:** Строительство в охранной зоне сетей – по правилам охраны конкретной сети, как правило с согласия её владельца.
- нужно согласование** **Охранная зона тепловых сетей:** Строительство в охранной зоне тепловых сетей – с письменного согласия организации, эксплуатирующей сеть (типовые правила 1992 г.; их применимость спорна).
- нужно согласование** **Охранная зона объектов электросетевого хозяйства:** Строительство и реконструкция зданий в охранной зоне – только с письменного решения сетевой организации о согласовании; запрещено мешать доступу к сетям.
- можно при соблюдении условий** **Прибрежная защитная полоса:** Действуют условия водоохранной зоны и дополнительные запреты: распашка земель, отвалы размываемых грунтов, выпас скота.
- можно при соблюдении условий** **Водоохранная зона:** Допускается при подключении к канализации, локальных очистных или водонепроницаемом приёмнике стоков; стоянка машин – только на твёрдом покрытии.

Вывод сделан по тексту норм в редакции 2026-10-26.2 и не заменяет решения органа, который проверяет строительство. Что можно строить на участке, определяет также градостроительный регламент ПЗЗ, который в открытых сведениях ЕГРН не публикуется.

Рядом с участком, спорные случаи и полнота сведений

Зоны рядом (не заходят на участок)

№	Реестровый номер	Вид зоны	От границы	Для цели
18	66:41-6.10637	Зона охраны объекта культурного наследия	примыкает	можно при соблюдении условий
19	66:41-6.10638	Зона охраны объекта культурного наследия	примыкает	можно при соблюдении условий
20	66:41-6.913	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	примыкает	нужно согласование
21	66:41-6.4533	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	2 м	нужно согласование
22	66:41-8.151	Территория объекта культурного наследия	6 м	строительство запрещено
23	66:41-6.4418	Зона охраны объекта культурного наследия	6 м	можно при соблюдении условий
24	66:41-6.1806	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	7 м	нужно согласование
25	66:41-6.4573	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	8 м	нужно согласование
26	66:41-6.8109	Зона охраны объекта культурного наследия	28 м	можно при соблюдении условий
27	66:41-6.7323	Зона затопления	28 м	строительство запрещено
28	66:41-8.558	Территория объекта культурного наследия	29 м	строительство запрещено
29	66:41-6.10872	Зона охраны объекта культурного наследия	32 м	можно при соблюдении условий

Пограничные и малые пересечения

Полоса точности — ±1 м вдоль границы участка. Пересечения, которые целиком лежат в этой полосе или меньше 10 м² и 1% площади, могут объясняться погрешностью координат. Мы их не скрываем, а отмечаем.

№	Реестровый номер	Зона	Характер	Площадь
18	66:41-6.10637	Зона охраны объекта культурного наследия	пересечение в полосе точности	менее 1 м²
19	66:41-6.10638	Зона охраны объекта культурного наследия	касание границы	—
13	66:41-6.15736	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	малое пересечение	25 м²
12	66:41-6.3327	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	малое пересечение	60 м²
20	66:41-6.913	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	касание границы	—

Полнота сведений

- Для этого региона сервис проверил: зоны затопления и подтопления внесены в ЕГРН.
- Зоны, установленные до 01.01.2031 решением органа власти, согласованием, нормативным актом или судом, до 01.01.2033 считаются установленными и без сведений в ЕГРН (ч. 8 ст. 26 Федерального закона № 342-ФЗ). Такие зоны в отчёт не попадают.
- Расчётные зоны (по нормам от линий, труб, водных объектов) сервис не строит и не выдаёт за установленные.

Что проверить до покупки или строительства

1. **Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.** Официальные сведения об участке, правообладателе, ограничениях и зонах. Заказывается через Госуслуги или МФЦ, срок – до 3 рабочих дней (ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ).
2. **Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ).** Разрешённые виды использования, отступы, предельные параметры, зоны с особыми условиями. Запрашивает правообладатель в органе местного самоуправления; выдаётся бесплатно в течение 14 рабочих дней (ст. 57.3 ГрК РФ). До сделки попросите его у продавца и сверьте дату: сведения ГПЗУ используются три года.
3. **Сведения ГИСОГД.** Правила землепользования и застройки, проекты планировки и межевания, сведения о зонах – в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ст. 56–57 ГрК РФ).
4. **Документы территориального планирования и ПЗЗ.** Бесплатно доступны во ФГИС ТП (fgistp.economy.gov.ru).
5. **Документы об установлении зон затопления и подтопления.** Приказы бассейнового водного управления Росводресурсов, указанные в таблице на странице 3. Спросите там же, не готовятся ли изменения границ.
6. **Согласования с владельцами сетей.** Для зон, где строительство требует согласования, заранее запросите условия у сетевой организации или владельца объекта (охранная зона инженерных коммуникаций, охранная зона объектов электросетевого хозяйства, охранная зона тепловых сетей).
7. **Осмотр участка и консультация специалистов.** Кадастровый инженер уточнит границы на местности; юрист оценит риски сделки с учётом всех документов.

Если участок в зоне затопления или подтопления

- Новое капитальное строительство в границах зоны запрещено с 04.08.2026; разрешения, выданные раньше, по позиции Минстроя действуют.
- Существующие здания законны, если построены с разрешением; ограничения касаются нового строительства и освоения территории.
- Границы зон могут уточняться. Сведения о действующих границах – в ЕГРН на дату выписки.

Источники, методика и ограничения

Номер отчёта	8358D9AD (8358d9ad-9f93-43be-9662-61b8fc2135c8)
Дата формирования	30.10.2026 10:43 (МСК)
Сведения об участке и зонах	ЕГРН, публичная кадастровая карта ФГИС ЕЦП НСПД (nspd.gov.ru); участок получен 26.10.2026, запись обновлена в источнике 22.10.2026
Редакция правовых правил	2026-10-26.2
Методика расчёта	2026-10-26.1: площади и пересечения – PostGIS, локальная равновеликая азимутальная проекция Ламберта с центром на участке; объединение записей без двойного учёта; полоса точности ±1 м; зоны в радиусе 100 м. Схемы построены по тем же координатам, что и расчёт
Контрольная сумма сведений	369e08cc8e4c3de06e1a5cd99b1713d0

Документы, на которые опирается отчёт

Документ	Статус
Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей (приказ Минархстроя РФ от 17.08.1992 № 197)	действует
Воздушный кодекс Российской Федерации	действует
Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия»	действует
Водный кодекс Российской Федерации	действует
Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 (охранные зоны объектов электросетевого хозяйства)	действует
Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»	действует
Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ, ст. 26 (переходные положения о ЗОУИТ)	действует
Федеральный закон от 04.08.2026 № 301-ФЗ «О внесении изменений в статьи 24 и 67.1 Водного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона „О безопасности гидротехнических сооружений“»	действует
Письмо Минстроя России от 02.09.2026 № 54339-ИФ/08	разъяснение ведомства (не норма)

Ограничения

- Отчёт подготовлен автоматически по сведениям на дату формирования. Сведения ЕГРН меняются; официальные сведения даёт выписка из ЕГРН на дату её подписания.
- Отчёт – аналитическая информация, а не выписка из ЕГРН, не градостроительный план и не юридическое заключение. Он не повторяет формы документов органа регистрации прав и не содержит подписей его должностных лиц.
- Персональные данные правообладателей в отчёт не включаются.

Картографическая основа: © участники OpenStreetMap (ODbL 1.0, openstreetmap.org/copyright), © OpenMapTiles, OpenFreeMap.
Сведения о границах участков и зон – ЕГРН, ФГИС ЕЦП НСПД. Зона затопления – независимый сервис, не является государственным органом и не действует от имени Росреестра. zatmap.ru