Участок 23:15:0705001:28

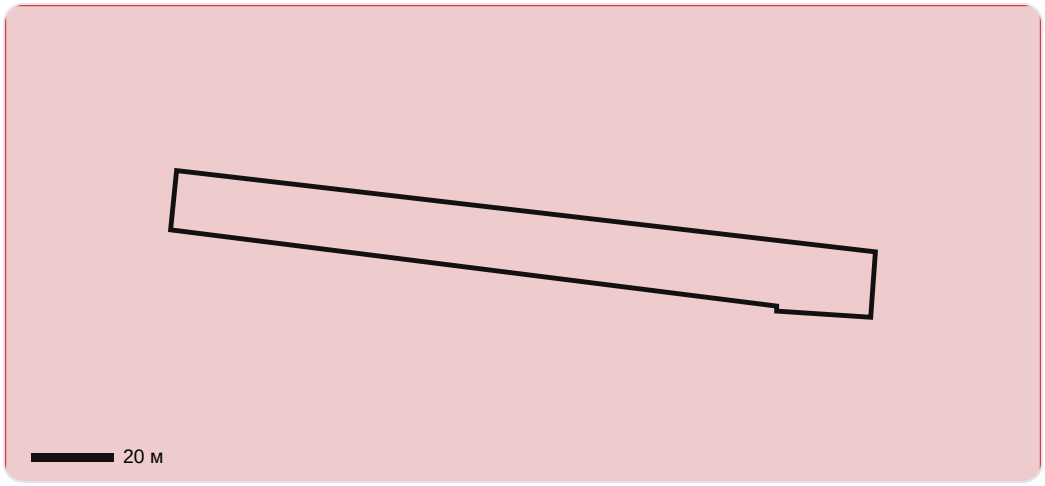
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Крымский, с.п. Мерчанское, х. Веселый, ул. Пушкина, з/у 40.

Найдены серьёзные препятствия

По открытым данным построить жилой дом на этом участке, скорее всего, нельзя или очень рискованно. Подробности ниже.

Серьёзных препятствий: **1** · Ограничений и вопросов: **2**

Схема



Данные участка

Кадастровый номер	23:15:0705001:28
Регион	Краснодарский край
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешённого использования	для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь	1 300 м² (уточнённая, по межеванию)
Границы	установлены (есть межевание)
Статус в реестре	Ранее учтенный

Форма собственности	Частная
На учёте с	30.05.1995
Кадастровая стоимость	111 787 ₽

Открыть участок на карте НСПД

Что найдено

Зона затопления

Зоны с особыми условиями: Зона затопления территории х. Веселый Мерчанского сельского поселения Крымского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Абин 1% обеспеченности · **100% участка**

Без инженерной защиты (дамба, подсыпка и т.п.) строить нельзя. Очень важный риск (пример — наводнение в Крымске в 2012 г.).

Согласование: Кубанское БВУ; администрация

Установлена: Федеральное агентство водных ресурсов Кубанское бассейновое водное управление (Кубанское БВУ), Приказ «Об установлении границ зон затопления на территории муниципального образования Крымский район Краснодарского края», № 206, от 12.11.2025

▼ Ограничения по документу

В соответствии со ст. 67.1 п. 3 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами

Норма: Водный кодекс РФ ст. 67.1; ПП РФ № 360 от 18.04.2014

Территориальная зона не найдена в реестре

Территориальная зона: Зона не найдена в реестре

Зона не внесена в реестр. Нужно проверить по карте ПЗЗ муниципалитета (опубликована на сайте администрации).

По соседним участкам: Соседние участки в квартале: 5 из 5 — под ИЖС / ЛПХ. Вероятнее всего, участок в жилой зоне. Это догадка, а не данные реестра — сверьте с ПЗЗ (точную зону определит полный анализ участка в КЦ «Моя недвижимость»).

- 23:15:0705001:94 — Для ведения личного подсобного хозяйства ✓ (12 м)
- 23:15:0705001:91 — Для ведения личного подсобного хозяйства ✓ (16 м)
- 23:15:0705001:183 — для ведения личного подсобного хозяйства. ✓ (38 м)
- 23:15:0705001:4 — Для ведения личного подсобного хозяйства ✓ (63 м)
- 23:15:0705001:9 — Для ведения личного подсобного хозяйства ✓ (70 м)

Рядом аэродром, а приаэродромной территории в реестре нет

Прочее: Аэродром Крымск (аэродром) (военный) — 8.1 км от участка; приаэродромная территория в реестре не найдена

Приаэродромная территория этого аэродрома не установлена или не опубликована. Пока её нет, строительство может требовать согласования с собственником аэродрома (военные — Минобороны, гражданские — Росавиация). Возможны ограничения по высоте и шум. (ч. 3 ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ от 01.07.2017; ст. 47 Воздушного кодекса РФ)

Земли населённых пунктов

Категория земель: Земли населенных пунктов

Подходящая категория для жилого дома.

Норма: ЗК РФ ст. 83, 85

Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный)

Вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства

Приусадебный участок ЛПХ в населённом пункте — можно жилой дом. Если ЛПХ на землях сельхозназначения (полевой) — дом нельзя.

Норма: 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» ст. 4

Аресты и запреты

Арест / запрет регистрационных действий

Запрещение регистрации; № 23:15:0705001:28-23/264/2024-9 от 30.10.2024 (Запрещение регистрации); 30.10.2024

Участок в аресте (запрет на распоряжение имуществом (продажу, дарение, залог, передачу в аренду и т.д.) и/или ограничение права пользования) - орган регистрации прав может отказать в регистрации объекта капитального строительства, а если зарегистрирует его, то есть риски наложения на него ареста или запрета на регистрационные действия.

Что сделать: Отказаться от приобретения участка и строительства.

Арест / запрет регистрационных действий

Запрещение регистрации; № 23:15:0705001:28-23/361/2026-19 от 24.02.2026 (Запрещение регистрации); 24.02.2026

Участок в аресте (запрет на распоряжение имуществом (продажу, дарение, залог, передачу в аренду и т.д.) и/или ограничение права пользования) - орган регистрации прав может отказать в регистрации объекта капитального строительства, а если зарегистрирует его, то есть риски наложения на него ареста или запрета на регистрационные действия.

Что сделать: Отказаться от приобретения участка и строительства.

Арест / запрет регистрационных действий

Запрещение регистрации; № 23:15:0705001:28-23/234/2026-22 от 23.03.2026 (Запрещение регистрации); 23.03.2026

Участок в аресте (запрет на распоряжение имуществом (продажу, дарение, залог, передачу в аренду и т.д.) и/или ограничение права пользования) - орган регистрации прав может отказать в регистрации объекта капитального строительства, а если зарегистрирует его, то есть риски наложения на него ареста или запрета на регистрационные действия.

Что сделать: Отказаться от приобретения участка и строительства.

Арест / запрет регистрационных действий

Запрещение регистрации; № 23:15:0705001:28-23/241/2026-23 от 27.05.2026 (Запрещение регистрации); 27.05.2026

Участок в аресте (запрет на распоряжение имуществом (продажу, дарение, залог, передачу в аренду и т.д.) и/или ограничение права пользования) - орган регистрации прав может отказать в регистрации объекта капитального строительства, а если зарегистрирует его, то есть риски наложения на него ареста или запрета на регистрационные действия.

Что сделать: Отказаться от приобретения участка и строительства.

Арест / запрет регистрационных действий

Запрещение регистрации; № 23:15:0705001:28-23/258/2026-24 от 28.05.2026 (Запрещение регистрации); 28.05.2026

Участок в аресте (запрет на распоряжение имуществом (продажу, дарение, залог, передачу в аренду и т.д.) и/или ограничение права пользования) - орган регистрации прав может отказать в регистрации объекта капитального строительства, а если зарегистрирует его, то есть риски наложения на него ареста или запрета на регистрационные действия.

Что сделать: Отказаться от приобретения участка и строительства.

Арест / запрет регистрационных действий

Запрещение регистрации; № 23:15:0705001:28-23/265/2026-26 от 01.06.2026 (Запрещение регистрации); 01.06.2026

Участок в аресте (запрет на распоряжение имуществом (продажу, дарение, залог, передачу в аренду и т.д.) и/или ограничение права пользования) - орган регистрации прав может отказать в регистрации объекта капитального строительства, а если зарегистрирует его, то есть риски наложения на него ареста или запрета на регистрационные действия.

Что сделать: Отказаться от приобретения участка и строительства.

Арест / запрет регистрационных действий

Запрещение регистрации; № 23:15:0705001:28-23/251/2026-27 от 10.09.2026 (Запрещение регистрации); 10.09.2026

Участок в аресте (запрет на распоряжение имуществом (продажу, дарение, залог, передачу в аренду и т.д.) и/или ограничение права пользования) - орган регистрации прав может отказать в регистрации объекта капитального строительства, а если зарегистрирует его, то есть риски наложения на него ареста или запрета на регистрационные действия.

Что сделать: Отказаться от приобретения участка и строительства.

Какие согласования могут понадобиться

- Кубанское БВУ; администрация

Вопросы продавцу

- Топило ли участок? Был ли он в зоне ЧС 2012 года? Есть ли инженерная защита?
- Запросить ГПЗУ или ответ администрации об ограничениях от аэродрома. Спросить продавца: были ли требования согласовать стройку с военными или Росавиацией?
- Есть ли у вас свежая выписка ЕГРН? Готовы ли заказать её в день сделки?
- Были ли споры с соседями о границах?

Что проверить самому

- Постановления администраций о зонах затопления (у нас есть документы по Крымску и Нижнебаканскому СП).
- Как подъехать к участку? Есть ли сервитут через соседей?
- Перед строительством запросите ГПЗУ (градостроительный план участка) — в нём все ограничения официально.

Что этот отчёт не проверял

- **Споры и собственника.** Их видно только в выписке ЕГРН.
- **Зоны, которых ещё нет в реестре.** Многие санитарные зоны предприятий, приаэродромные территории и зоны трубопроводов ещё не внесены в ЕГРН. «Не найдено в реестре» не значит «зоны нет».
- Состояние участка на месте: подъезд, сети, рельеф, грунтовые воды.

Полный анализ участка на все ограничения

Этот отчёт строится по открытым данным и показывает главное. Полный анализ земельного участка на все возможные ограничения в его использовании можно получить, обратившись в Консультационный центр «Моя недвижимость» по телефону.

Услуга платная — **5 000 ₽**

Телефон: **8 909 453-94-47** (звонки и сообщения в MAX).

Отчёт носит справочный характер и составлен автоматически по открытым данным Национальной системы пространственных данных (НСПД) на дату отчёта. Он не является юридическим заключением и не заменяет выписку ЕГРН, градостроительный план участка и консультацию специалиста.