**Обременения и ограничения прав земельного участка и как о них узнать**

В основном обременения и ограничения прав на землю такие же, как у другой недвижимости, - аренда, ипотека, арест и др.. Но есть и особенные ограничения - например, виды разрешенного использования.

Поскольку права на недвижимость (обременения) и их ограничения нужно регистрировать, из ЕГРН можно узнать почти обо всем, что может помешать вам приобрести земельный участок, пользоваться или распоряжаться.

В частности, в реестре фиксируются: а) категория земель и виды разрешенного использования, б) ограничения в зонах с особыми условиями использования территорий, в) сервитут частный или публичный, г) ипотека, д) аренда сроком от года, ж) арест.

Справочно сведения можно получить бесплатно на сайте Росреестра - в сервисе справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн. Если хотите иметь на руках еще и подтверждающий документ, закажите выписку из ЕГРН.

В публичной кадастровой карте нет подробной информации об обременениях. Но с ее помощью удобно оценивать участок в соотношении с расположенной на нем недвижимостью и соседними участками. По карте можно узнать, в частности: а) кадастровый номер участка. (Зная его, легче заказать выписку. Если вы будете заказывать ее по адресу, рискуете получить документы не на тот участок, который вам нужен), б) категорию земель, в) виды разрешенного использования земельного участка.

Если вы намерены купить земельный участок или получить его в пользование, можете спросить у собственника, не передан ли участок в аренду или в безвозмездное пользование третьему лицу без регистрации. Например, аренда сроком до года, по общему правилу, не регистрируется. Поэтому из ЕГРН о ней вы не узнаете.