**Росреестр: о правилах землепользования и застройки**

***Специалисты Управления Росреестра по Забайкальскому краю разъясняют основные положения правил землепользования и застройки.***

Правилами землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты - перечень видов разрешенного использования, предельные размеры земельных участков, а также предельные параметры разрешенного строительства. В границах территориальных зон также могут быть установлены ограничения использования объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

ПЗЗ утверждаются органом местного самоуправления. Действующим законодательством определена необходимость внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о границах территориальных зон в соответствии с утвержденными ПЗЗ. Обязанность по предоставлению данных сведений в орган регистрации прав возложена на органы местного самоуправления в рамках межведомственного взаимодействия.

Проще говоря, из ПЗЗ граждане могут узнать, где на территории муниципального образования можно строить жилые дома, где должны размещаться социальные объекты, например школы и больницы, а где возможно строить торговый центр или автосервис. Также в ПЗЗ четко установлены парковые или рекреационные зоны, в которых запрещено капитальное строительство.

ПЗЗ   значительно упрощают  и ускоряют решение вопросов по установлению и изменению разрешенного использования земельных участков.  Для изменения вида разрешенного использования правообладатель земельного участка может  обратиться в  орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете изменения, указав в нем необходимый вид разрешенного использования, без приложения дополнительных разрешений и согласований со стороны органов власти.

Как быть, если в ПЗЗ нет необходимого вида разрешенного использования? Нужно обратиться в орган местного самоуправления. В ПЗЗ могут быть внесены изменения. Существует специальный порядок, в том числе предусмотрено проведение публичных слушаний, с  учетом  мнения местного населения.

Таким образом, качественно подготовленная градостроительная документация, ПЗЗ упрощают и ускоряют процесс государственного кадастрового учета, направлены на  обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.