**Использование правил землепользования и застройки при государственном кадастровом учете**

Для проведения кадастрового учета важно соответствие объекта недвижимости виду разрешенного использования земельного участка, установленному правилами землепользования и застройки (ПЗЗ).

При анализе документов, предоставляемых заявителем для кадастрового учета объекта недвижимости, государственный регистратор проверяет, в какой территориальной зоне находится объект недвижимости и соответствует ли такой объект виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан или создается. Именно в ПЗЗ установлено, какие виды объектов можно строить на определенных территориях. Кроме того, в ПЗЗ устанавливаются территориальные зоны, в которых капитальное строительство запрещено.

ПЗЗ - это документ, градостроительного зонирования, который утверждается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, виды разрешенного использования земельных участков и градостроительные регламенты.

Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка зависит от того, утверждены ли для вашего городского или сельского поселения правила землепользования и застройки.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом: фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны; возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства; функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований; видов территориальных зон; требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

В соответствии с земельным и градостроительным законодательством при наличии утвержденных ПЗЗ правообладатель земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законом, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

Вид разрешенного использования земельного участка невозможно изменить, если градостроительным регламентом установлены предельные размеры и параметры, не позволяющие осуществлять деятельность в соответствии с таким видом разрешенного использования.

Если на территории, в пределах которой образуется земельный участок, утверждены ПЗЗ, вид разрешенного использования образуемого земельного участка может быть выбран из перечня видов, установленных таким ПЗЗ для данной территории.

Если в ПЗЗ нет необходимого вида разрешенного использования, следует обращаться 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.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка может повлечь изменение его кадастровой стоимости, а также величины земельного налога.

*Материал подготовлен пресс-службой филиала Кадастровой палаты по Республике Карелия*