

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Руководством Кадастровой палаты Росреестра по Чеченской Республике направлены письма в органы местного самоуправления по вопросу внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о границах территориальных зон, для которых в правилах землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Начальник отдела обеспечения учетно-регистрационных действий Сулейман Шемильханов считает, что не единичны случаи принятия решений о приостановлении кадастрового учёта, связанных с качеством ПЗЗ. Кадастровая палата поясняет, что ПЗЗ утверждаются органом местного самоуправления. Действующим законодательством определена необходимость внесения в 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.

Правилами землепользования и застройки определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты – перечень видов разрешённого 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.

Другими словами, из ПЗЗ жители республики 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 чётко установлены парковые или рекреационные зоны, в которых запрещено капитальное строительство.

Для осуществления кадастрового учёта сотруднику учётно-регистрационного органа необходимо иметь возможность проверить соответствие характеристик объекта недвижимости требованиям, установленным для территориальной зоны, в границах которой данный объект расположен.

Таким образом, наличие сведений о территориальных зонах в ЕГРН уменьшает возможность получить приостановление государственного кадастрового учёта и позволяет сократить срок его осуществления.