**ПЗЗ: что это такое?**

Чтобы построить дом, мало купить красивый земельный участок. Нужно сначала изучить Правила застройки и землепользования населенного пункта. Если ваши планы идут вразрез с ними, построиться не получится. Рассказываем, что такое ПЗЗ и на что они влияют.

**ПЗЗ (Правила землепользования и застройки)** — **это** **свод документов, регламентирующий использование земель в населённых пунктах (городах, посёлках, деревнях)**. Дополнительно он включает порядок изменения этих ПЗЗ и утверждения обновлённой редакции.

**ПЗЗ нужны, чтобы**:

* эффективно застраивать и использовать территории, планировать их будущее;
* развивать муниципальное образование и привлекать к этому инвесторов;
* соблюдать интересы физических и юридических лиц, собственников недвижимости в населённом пункте или его окрестностях.

**В ПЗЗ входят**:

* карты градостроительного зонирования;
* градостроительные регламенты;
* описание всех процессов, связанных с застройкой: получения разрешений, изменения ВРИ, а также параметры разрешённого строительства.

Разрабатывают и утверждают ПЗЗ на муниципальном уровне. Они отражают текущее состояние конкретной территории, подробно описывая правила размещения объектов и строительства.

Например, если вы собираетесь купить участок для строительства загородного дома, нужно заранее проверить вид его использования, удостовериться, что земля не подпадает под ограничения. Например, приглянувшиеся вам сотки могут находиться в границах зоны с особыми условиями использования территории — такое возможно, если рядом проходят линии электропередачи, магистрали, границы рекреаций.

К ПЗЗ обращаются перед тем, как купить или арендовать землю, перед получением разрешения на строительство или других аналогичных разрешений. Там прописан и порядок изменения видов разрешенного использования (ВРИ) земли. Эта информация понадобится, если на землях ИЖС вы захотите не только построить дом, но и разводить скот. Тогда ВРИ участка нужно будет изменить с ИЖС на ЛПХ.

«При помощи правил землепользования и застройки можно получить важную информацию дополнительно к данным выписки из ЕГРН. Чтобы получить нужную информацию, можно самостоятельно найти и изучить весь документ и приложения к нему. Или пойти более простым путем — получить выписку из ПЗЗ с конкретной информацией об участке (в какой он зоне, к землям какой категории относится, какие у него ВРИ),» — сообщила заместитель руководителя Управления Росреестра Ивановской области Ольга Смирнова.

Получить выписку из ПЗЗ можно лично:

* в МФЦ;
* в органах муниципального самоуправления.

Услуга предоставляется бесплатно.