



**КОМПЛЕКС ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ  
И ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ**



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ГОРОДА МОСКВЫ**

## **ВЕБИНАР**

**«Как распознать самострой на земельном участке?»**

ИКЦ Госинспекции по недвижимости  
email: [ikc\\_gin@mos.ru](mailto:ikc_gin@mos.ru)  
Тел. 8(925)753-11-37  
Телефон Горячей линии 8(495)539-37-00

Дата: 10 апреля 2024 г.



## ▶ ПЛАН ВЕБИНАРА

1

Нормативно-правовые документы

2

Что такое объект самовольного строительства

3

Контрольно-инспекционные мероприятия и основания  
для их проведения

4

Как обезопасить себя от приобретения самостроя

5

Что может грозить владельцу самостроя

6

Действия собственника в случае признания объекта самовольной  
постройкой

7

Примеры самовольного строительства



## ▶ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

### ••• САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА

– это здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, **не предоставленном в установленном порядке**, или на земельном участке, разрешенное использование которого **не допускает строительства на нем данного объекта**, либо возведенные, созданные **без получения на это необходимых разрешений** или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 статья 222).

\*Здания, строения и сооружения, построенные **до 01.01.1995** в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками.



## ▶ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ



### ОСНОВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- Гражданский Кодекс Российской Федерации
- Земельный Кодекс Российской Федерации
- Градостроительный Кодекс Российской Федерации
- Закон Города Москвы № 48 «О землепользовании в городе Москве»
- Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022)



### ПОДЗАКОННЫЕ НПА

- **№ 234-ПП от 31.05.2011** «Об организации работы по выявлению и пресечению самовольного строительства на территории города Москвы»
- **№ 614-ПП от 02.11.2012** «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по освобождению земельных участков от незаконно размещенных на них объектов, не являющихся объектами капитального строительства, в том числе осуществлению демонтажа и (или) перемещения таких объектов»
- **№ 819-ПП от 11.12.2013** «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков»
- **№ 432-ПП от 27.08.2012** «О перечне случаев, при которых получение разрешения на строительство не требуется»
- **Постановление Правительства РФ от 04.05.2023 N 703** "Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования"
- **№ 636-ПП от 13.11.2012** «О размещении и установке на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством»





## ▶ ЧТО ТАКОЕ ОБЪЕКТ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТИПАМ

#### ТИП ОБЪЕКТА САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:



Здание (строение)



Сооружение



Пристройка



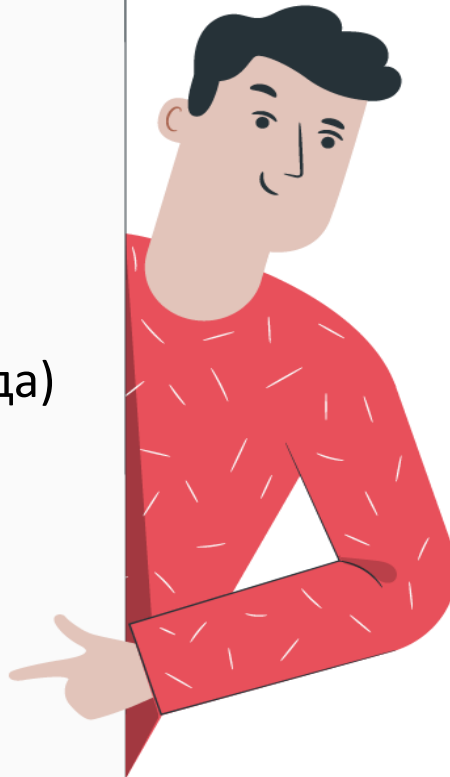
Надстройка (мансарда)



Междуэтажное  
перекрытие



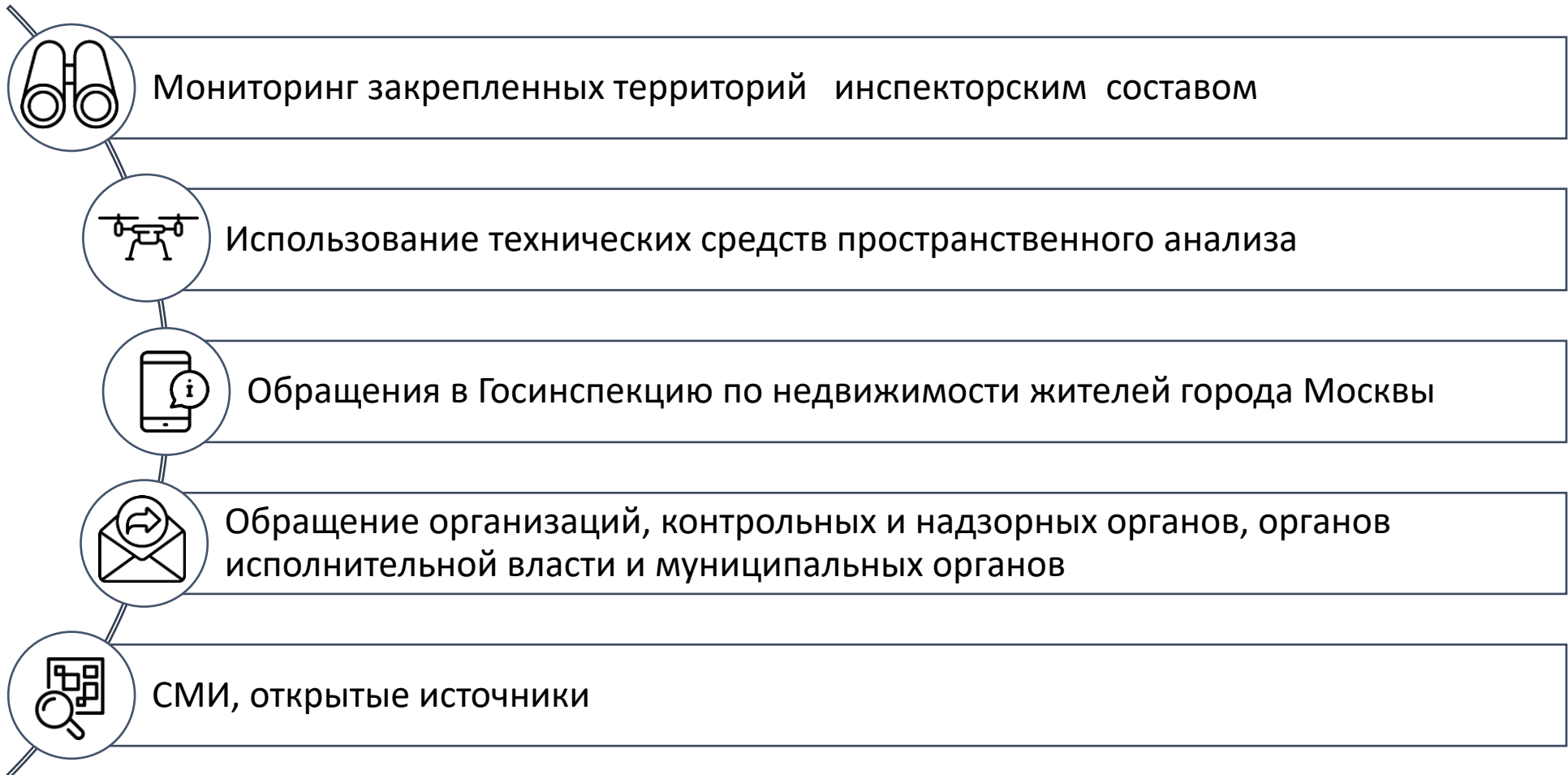
Подвал





## ▶ КОНТРОЛЬНО-ИНСПЕКЦИОННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ И ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ИХ ПРОВЕДЕНИЯ

### СПОСОБЫ ВЫЯВЛЕНИЯ ОСС





Исполнительный комитет Московского городского Совета депутатов трудящихся  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

1883  
Кварт. № 1930  
Изм. № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 10

по \_\_\_\_\_  
по \_\_\_\_\_  
Составлен по состоянию на "19" 07 1970 г. района г. Москвы

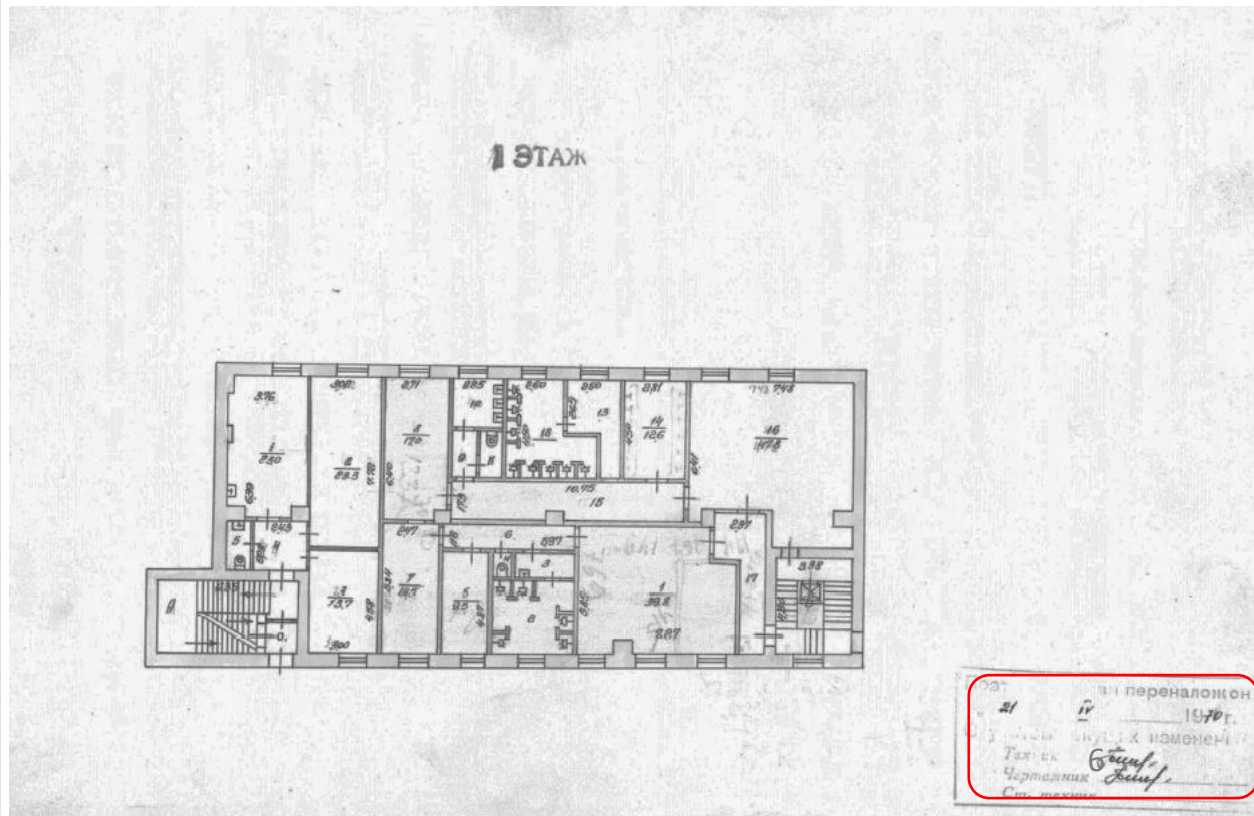
1. Владения строениями в домовладении:

Дата записи	№Милл. дтгери строия по плану	Наименование владельца (фв) и долевое участие	Основание владения (наименов., дата и № документа)	Подпись ответственного лица за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5
19.07.10	1.5.3			
	4.0.6			
	7.5.9	Индивидуальный		
	10.14	общественный		
	12.13			
	14.15	Мок-во		
	16.18	Строительного		
	19.21	и городского		
	21.	машиностроения		
	23.24	СССР		
	25	Гвардейский		
	26.28	ОАО		
11.11.95		Авот Мавровский Морав, ул. Саву Кибини	11.01.95	
		ул. Саву Кибини	Сбербанк № 10047743	
			рекрута сол. от 18.01.87	
			№ 1004774 от 16.01.87	
			№ 1004774 от 28.01.87	

В силу ст.222 ГК РФ – объекты возведённые до 1995 года не могут быть признаны ОСС.

Доказательством возведения служит любая техническая документация с установленной датой, в том числе:

- Технический паспорт здания.
- Экспликация с поэтажным планом.
- Акт приемки законченного строительством объекта в эксплуатацию.





## ▶ НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

На ЗУ города Москвы и на неразграниченных ЗУ



819-ПП

### ПРИЛОЖЕНИЕ 2



### ПРИЛОЖЕНИЕ 3

➤ Объекты с оформленными правами собственности и/или поставленные на кадастровый учет, отсутствие прав на ЗУ для целей строительства (реконструкции) и/или при отсутствии разрешения на строительство или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил

➤ Объекты, имеющие в своем составе одно или несколько помещений (отдельно стоящие здания, строения и сооружения, пристройки, надстройки к капитальным зданиям без оформленных прав собственности, без постановки на кадастровый учет

### ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, имеющие неразрывную связь с землей и которые невозможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба их назначению, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замоещение, покрытие и другие)

### НЕКАПИТАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений)





## ОБЪЕКТЫ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗВЕДЁННЫЕ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С ВРИ, ПОЗВОЛЯЮЩИМ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ КОММЕРЧЕСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

=> № 819-ПП от 11.12.2013 «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков»

Приложение № 2	Приложение № 3
АКТ о подтверждении факта наличия незаконно размещенного объекта	АКТ о подтверждении факта незаконного (нецелевого) использования земельного участка
<b>Пресечение:</b> демонтаж на основании решения суда вступившего в законную силу	<b>Пресечение:</b> демонтаж на основании Акта Госинспекции по недвижимости
<b>Предмет:</b> объект, а именно: объект недвижимости, в отношении которого зарегистрировано право собственности и (или) сведения о котором внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости	<b>Предмет:</b> земельный участок, а именно: незаконное использование земельного участка (з/у): <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ проведение строительных работ (в т.ч. реконструкция);</li> <li>✓ использование з/у в нарушение условий ДАЗ (условий по запрету на размещение некапитальных объектов);</li> <li>✓ использование з/у без оформленных ЗПО</li> </ul>
<b>Признак нарушения по акту прил. 2:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Земельный участок под цели строительства (реконструкции) не предоставлялся.</li> <li>✓ Разрешение на строительство (реконструкцию) и разрешение ввод объекта в эксплуатацию не выдавались</li> </ul>	<b>Признак нарушения по акту прил. 3:</b> Земельный участок не предоставлен под цели строительства (реконструкции)/Разрешение на строительство (реконструкцию) не выдавалось. Земельно-правовые отношения не оформлены. Запрет по условиям действующего ДАЗУ на размещение некапитальных объектов и объекты не согласованные в рамках постановления Правительства Москвы от 13.10.2012 №636-ПП.



## ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ БЕЗ НАРУШЕНИЙ: НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ

**1** Наличие запрета на строительство в особых условиях договора аренды

**2** Отражение в договоре всех объектов, находящихся на ЗУ в момент заключения ДАЗУ

**3** Изменение цели ДАЗУ при осуществлении строительства

**4** Возможность осуществления строительства на участке в соответствии с ВРИ

**5** Наличие оформленной разрешительной документации под строительство

Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.4. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.5. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

1.4. На участке расположено:

- трехэтажное панельное здание (административно-производственное);
- три одноэтажных металлических строения (ангар);
- одноэтажное кирпичное сооружение (склад).

Планы земельного Участка (Приложение 2, 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

вл. 134, предоставляемый в пользование на условиях аренды для проектирования, строительства и эксплуатации автотехцентра по продаже и обслуживанию автомобилей.

10	Разрешенное использование	размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0,
----	---------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.	RU77218000-000015	16 апреля 2007	Разрешение на ввод
----	-------------------	----------------	--------------------

Действует

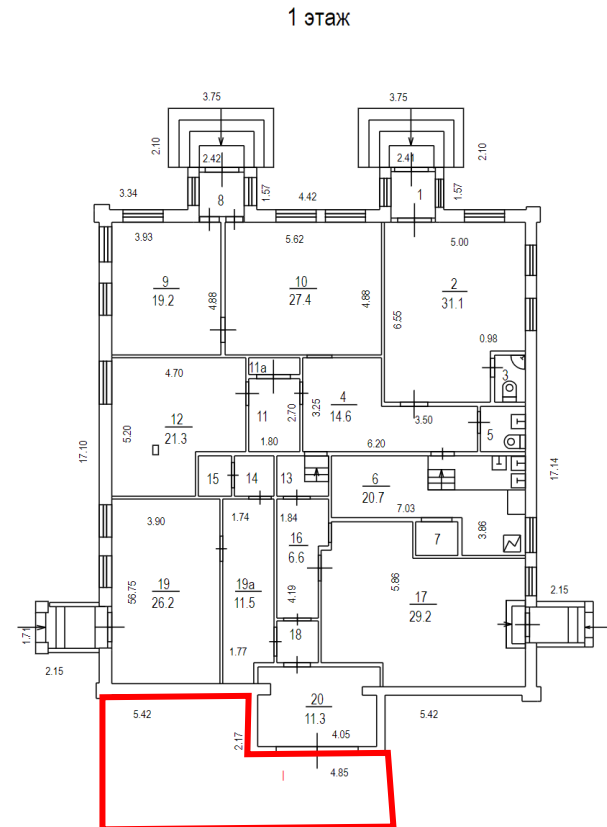
5.	P-0989/03	28 октября 2005	Разрешение на строительство
----	-----------	-----------------	-----------------------------

Строительство завершено



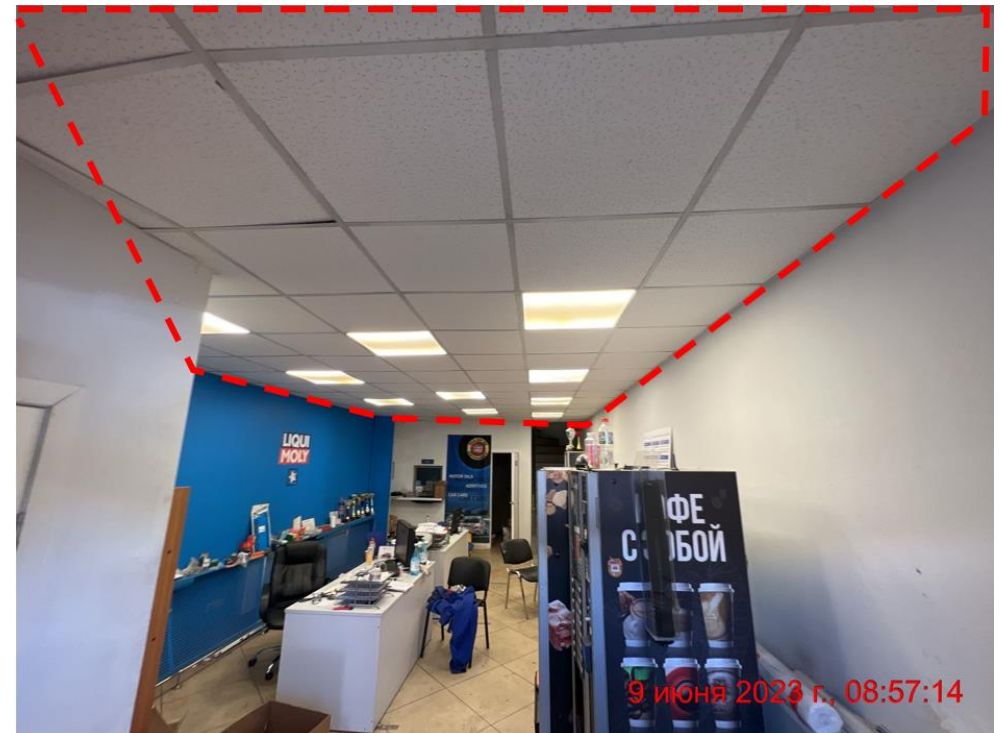
▶ ПРИМЕРЫ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**ВОЗВЕДЕНА ПРИСТРОЙКА НА НЕОФОРМЛЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**



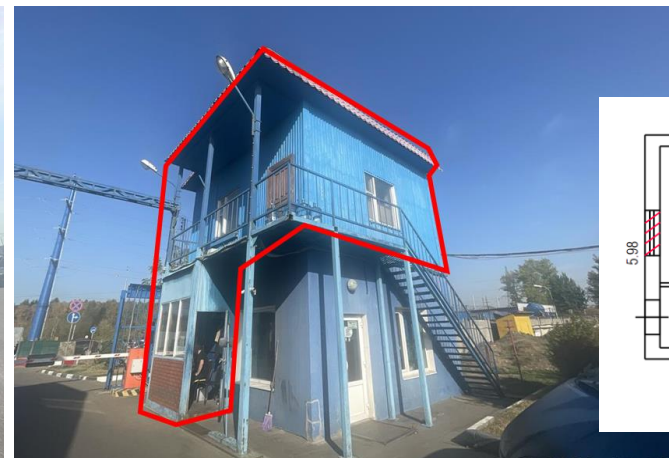
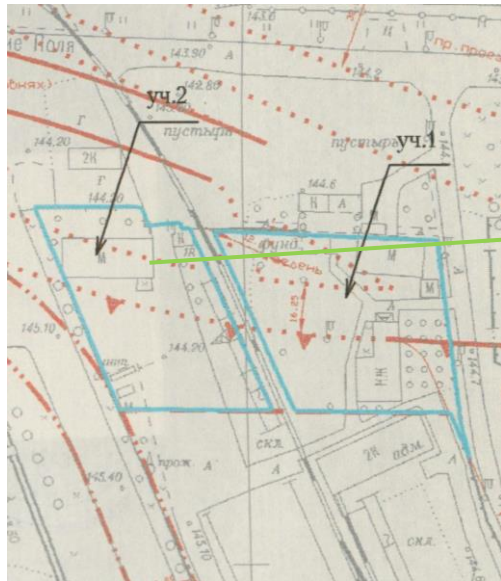


▶ ПРИМЕРЫ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках приложения 3 ППМ №819-ПП





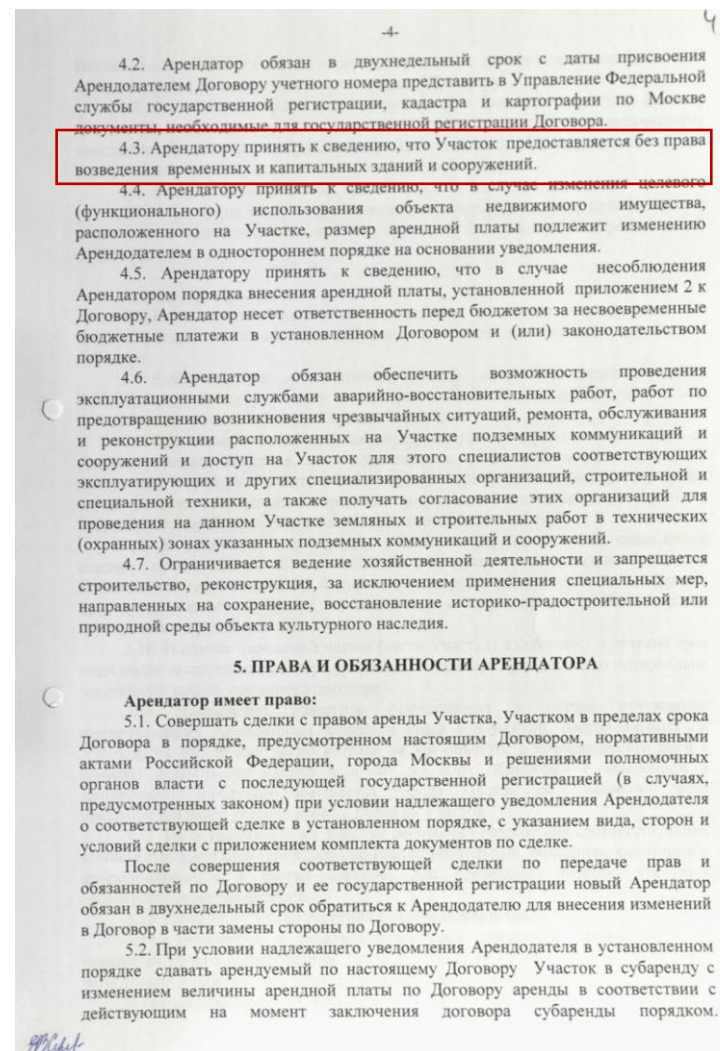
## ▶ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НЕ ПО ЦЕЛЕВОМУ НАЗНАЧЕНИЮ





## ▶ ПРИМЕРЫ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### РАЗМЕЩЕНЫ НЕКАПИТАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ НАЛИЧИИ ЗАПРЕТА В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ И ОТСУТСТВИЕ СОГЛАСОВАНИЯ В РАМКАХ 636-ПП





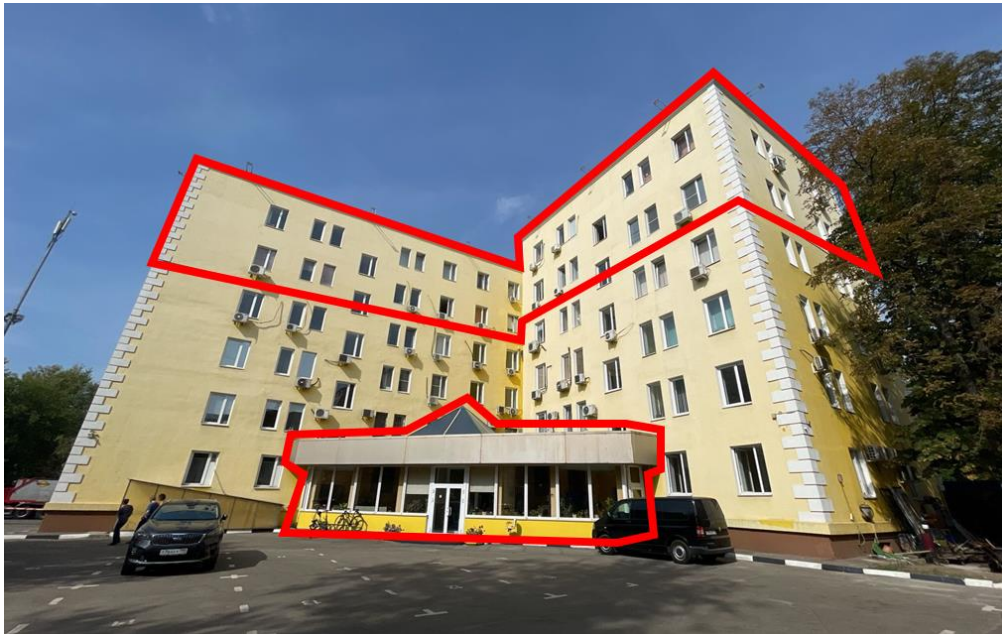
▶ ПРИМЕРЫ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках приложения 2 ППМ №819-ПП





▶ ПРИМЕРЫ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЯ**







▶ ПРИМЕРЫ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЯ**





- ▶ ОБЪЕКТЫ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗВЕДЁННЫЕ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С ВРИ, ПОЗВОЛЯЮЩИМ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ КОММЕРЧЕСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ (ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ)

=> № 234-ПП от 31.05.2011 «Об организации работы по выявлению и пресечению самовольного строительства на территории города Москвы»

## Строительство объекта недвижимости

Наличие разрешения на строительство

Осуществление строительства в рамках проектной документации

## Приобретение объекта недвижимости

Анализ оснований регистрации права (получение РВ, решение суда)

Соответствие ТЭПов построенного объекта проектной и/или технической документации

Проблема приобретения ОНС (наличие РС исключает возможность признания объекта самовольной постройкой)



▶ ПРИМЕРЫ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках ППМ №234-ПП

Пристройки

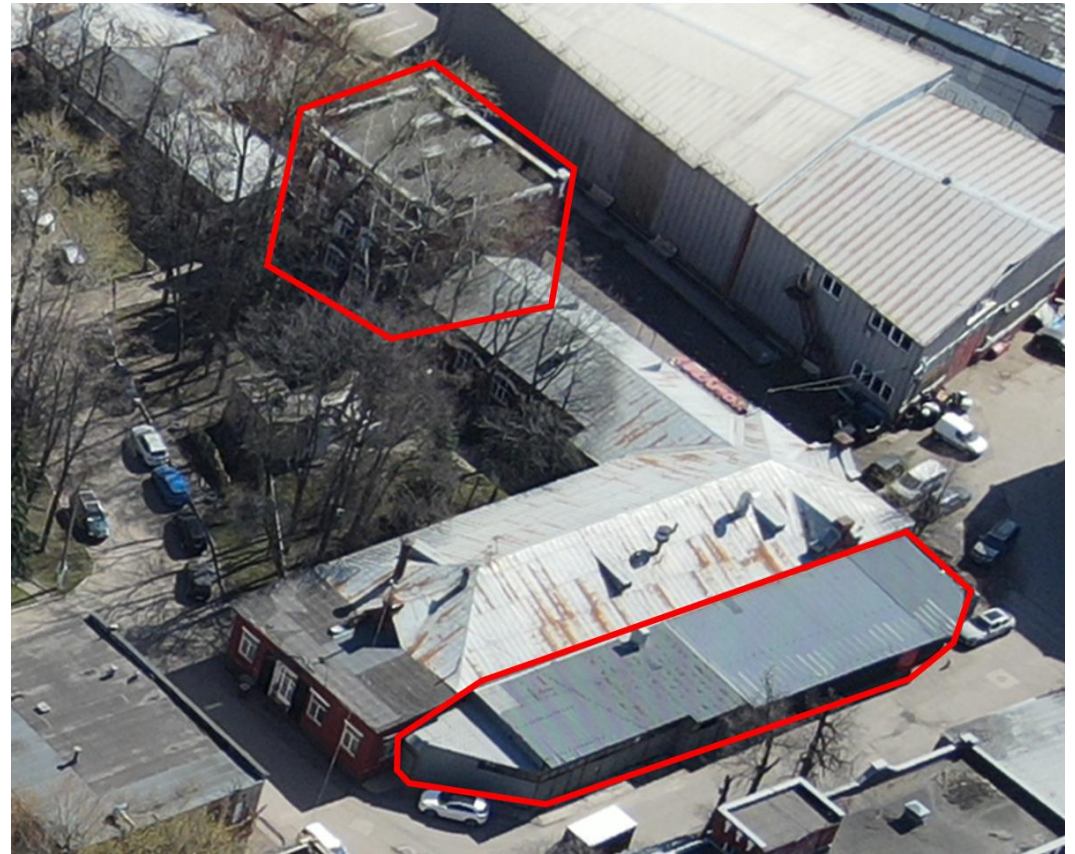


Здание





▶ ПРИМЕРЫ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках ППМ №234-ПП





## ▶ КАК ОБЕЗОПАСИТЬ СЕБЯ ОТ ПРИОБРЕТЕНИЯ САМОСТРОЯ

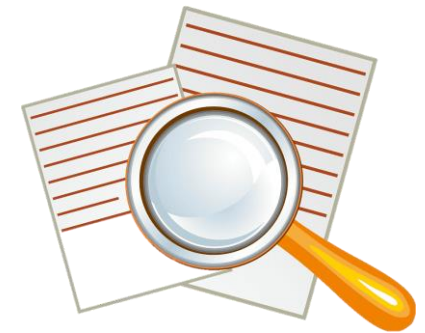
НА ЧТО СТОИТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

- 1 Объект построен после 01.01.1995, при этом Разрешения на строительство нет
- 2 На период строительства нет земельно-правовых отношений под цели строительства
- 3 Имеются внешние признаки реконструкции
- 4 Несоответствие площадей ЕГРН/БТИ
- 5 Несоответствие фактической площади и площади в документах БТИ/ЕГРН
- 6 Из публичных источников видны изменения объекта
- 7 Регистрация прав на некапитальные объекты и объекты, не относящиеся к объектам недвижимости (временные строения, заборы, площадки и т.д.)



Telegram-бот  
САМОСТРОЙ.NET

<https://t.me/SamostroyMosBot>





## ▶ КАК ОБЕЗОПАСИТЬ СЕБЯ ОТ ПРИОБРЕТЕНИЯ САМОСТРОЯ

### ГДЕ ЗАПРОСИТЬ ИНФОРМАЦИЮ (ДОКУМЕНТЫ) ПО ОБЪЕКТУ



Комитет государственного строительного надзора  
города Москвы



ГБУ «Центральный государственный архив города  
Москвы»



ГБУ «МосгорБТИ»



Департамент городского имущества  
города Москвы



Госинспекция по недвижимости



Префектура АО



Росреестр



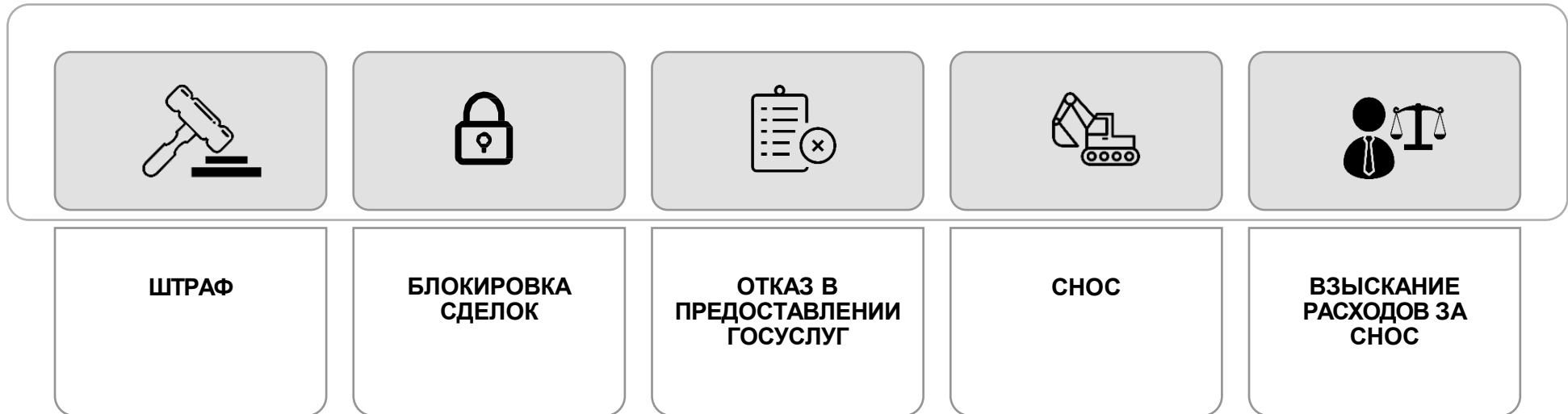
<https://t.me/SamostruyMosBot>





## ▶ ЧТО МОЖЕТ ГРОЗИТЬ ОБЛАДАТЕЛЮ САМОСТРОЯ

### РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ВЛАДЕНИЕМ И ПОЛЬЗОВАНИЕМ ОСС



\* Все риски и расходы, связанные с владением и использованием ОСС, несет текущий владелец  
(Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010)



## ▶ АДМИНИСТРАТИВНОЕ ПРАВОНАРУШЕНИЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### ч.1.2, статьи 6.7 КоАП города Москвы

Нарушение требований и ограничений по использованию земельного участка, связанных со строительством, с реконструкцией на нем здания, строения, сооружения, установленных законами города Москвы, иными нормативными правовыми актами города Москвы, правоустанавливающими документами на землю, проектной и иной документацией, определяющей условия использования земельного участка

наложение административного штрафа

Граждане **0,5 – 1**  
дл **1 – 1,5**  
юл **1,5 – 2**

**% от кадастровой стоимости**  
**земельного участка**







## ▶ ДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКА В СЛУЧАЕ ПРИЗНАНИЯ ОБЪЕКТА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКОЙ

### ВАРИАНТ ДЕЙСТВИЯ

### ПОСЛЕДСТВИЯ

1

Подача заявления для получения  
решения о возможности сохранения  
объекта



Возможность  
сохранения объекта

2

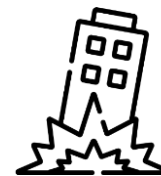
Демонтаж объекта своими силами



Устранение  
правонарушений

3

Отказ от добровольного демонтажа и  
последующий снос силами ГИН



Оплата работ  
по демонтажу



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ГОРОДА МОСКВЫ

## ▶ ИКЦ ГОСИНСПЕКЦИИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ



Email:

***ikc\_gin@mos.ru***



Телефон:

***8 (925) 753-11-37***



Телефон Горячей линии:

***8 (495) 539-37-00***

ГОСИНСПЕКЦИЯ ПО НЕДВИЖИМОСТИ



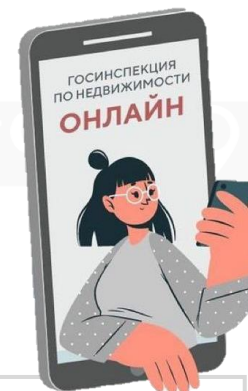
Сайт



Telegram



ВКонтакте



Онлайн калькулятор  
оценки вероятности  
нарушений

<https://knd.mos.ru/>



Telegram-бот

**ТОРГОВЫЙ СБОР МОСКВА**

[https://t.me/TorgSbor\\_bot](https://t.me/TorgSbor_bot)



Telegram-бот

**САМОСТРОЙ.NET**

<https://t.me/SamostroyMosBot>





**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ГОРОДА МОСКВЫ**