

**Программа дополнительного профессионального  
образования  
профессиональная переподготовка  
«Экспертиза в сфере землеустройства и  
кадастровых отношений»**

**Признание самовольной постройки законной**

# ГК РФ СТАТЬЯ 222. САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА

3. Самовольная постройка является объектом недвижимости и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на дату государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, если постройка возведена на земельном участке, принадлежащем на праве собственности гражданину или юридическому лицу, которые не знали и не могли знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.



# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС. СТАТЬЯ 51

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС. СТАТЬЯ 51

В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство Заявления о выдаче разрешения на строительство может быть подано через МФЦ в соответствии с соглашением о взаимодействии между МФЦ и уполномоченным на выдачу разрешений на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, когда выдача разрешения на строительство не требуется;
- градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство в законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которого в отношении территории, планируемой для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории (или документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежат изменению;
- копия договора о развитии застроенной территории или договора о комплексном развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о развитии застроенной территории или решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, за исключением случая принятия решения о самостоятельном осуществлении комплексного развития территории.

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС. СТАТЬЯ 51

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 4.2) строительства, реконструкции объектов, являющихся объектами культурного наследия, представляющими ценность для истории, культуры, науки, искусства, архитектуры, градостроительства, охраны окружающей среды, для удовлетворения эстетических и научных интересов общества и posterity, а также объектов, являющихся объектами культурного наследия, представляющими ценность для истории, культуры, науки, искусства, архитектуры, градостроительства, охраны окружающей среды, для удовлетворения эстетических и научных интересов общества и posterity, а также объектов, являющихся объектами культурного наследия, представляющими ценность для истории, культуры, науки, искусства, архитектуры, градостроительства, охраны окружающей среды, для удовлетворения эстетических и научных интересов общества и posterity;
  - 4.3) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств в Российской Федерации объектов индивидуального жилищного строительства;
  - 4.4) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для размещения объектов, являющихся объектами культурного наследия, представляющими ценность для истории, культуры, науки, искусства, архитектуры, градостроительства, охраны окружающей среды, для удовлетворения эстетических и научных интересов общества и posterity;
  - 4.5) размещения объектов на землях (участках) с площадью до 500 кв. м, предназначенных для размещения объектов, являющихся объектами культурного наследия, представляющими ценность для истории, культуры, науки, искусства, архитектуры, градостроительства, охраны окружающей среды, для удовлетворения эстетических и научных интересов общества и posterity;
  - 5) изменения объектов капитального строительства (кодифицированных) и объектов, являющихся объектами культурного наследия, представляющими ценность для истории, культуры, науки, искусства, архитектуры, градостроительства, охраны окружающей среды, для удовлетворения эстетических и научных интересов общества и posterity;
- 4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;





# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС. СТАТЬЯ 51.1

7. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, за исключением случая, предусмотренного частью 8 настоящей статьи:

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции садового дома, установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке застройщик, документации по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам соответствия указанным в уведомлении о планируемом строительстве, другим федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, и а (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. Формы уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС. СТАТЬЯ 51.1

8. Если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения и в уведомлении о планируемом строительстве не содержится указание на типовое архитектурное решение, в соответствии с которым планируется строительство или реконструкция такого объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления:

2) в срок не более чем при равных днях со дня поступления этого уведомления при обращении за выдачей разрешения на строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома уведомить о планируемом строительстве, в том числе с использованием единой системы учета объектов капитального строительства, в установленном порядке, о возможности осуществления межведомственного электронного взаимодействия и подключения к ней в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, указав в уведомлении и приложенном к нему описании внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, параметры (вал) и площадь размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также действующими на дату поступления этого уведомления;





# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС. СТАТЬЯ 55

17. В случае окончания строительства объекта недвижимости строитель обязан уведомить владельца объекта недвижимости в виде уведомления о готовности объекта недвижимости к эксплуатации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и законодательства субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, в том числе переобременению объекта недвижимости указанными жилищного средства в отношении государственной, либо уведомление о планируемом строительстве также сударственных индивидуальном жилищном строительстве и либо в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации (статья 51.1 настоящего Кодекса), уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства возвращает застройщику уведомление об окончании строительства и копию прилагаемого к нему документа без рассмотрения заявления о предоставлении уведомления. В этом случае уведомление об окончании строительства считается ненаправленным.

3) заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об осуществлении в отношении долевой собственности федерации или муниципалитетов в субъекте Российской Федерации, после завершения реализации государственной политики реконструкции и регулирования, строительства, содержания, эксплуатации и управления объектами долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.



# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС. СТАТЬЯ 55

20. Уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется только в следующих случаях:

- 3) вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект ИЖС или садового дома, как составной части земельного участка, в нарушение пункта 19 настоящей статьи предусматривает размещение объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов, а также отсутствие уведомления об установлении ПЗЗ, одобренного территориальной или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами;
- 4) размещение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ на дату поступления уведомления об объекте ИЖС или садового дома, не соответствующего описанию указанного объекта, указанному в уведомлении, а также в нарушение пункта 19 настоящей статьи уведомления об условиях использования территории, приложенному в архитектурно-планировочному указанию застройщика уведомлению об объекте капитального строительства и садовой объекту капитального строительства, уведомлению о введении в эксплуатацию указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке по основанию, указанному в пункте 4 части 10 статьи 51.1 настоящего Кодекса, в случае строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в границах исторического поселения федерального или регионального значения;

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС. СТАТЬЯ 55

21. Копия уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется в срок, указанный в части 19 настоящей статьи, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления в орган регистрации прав, а также:

- 1) в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 1 или 2 части 20 настоящей статьи;
- 2) в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 2 части 20 настоящей статьи;
- 3) в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 3 или 4 части 20 настоящей статьи.