

**Новеллы законодательства:  
новый классификатор  
видов разрешенного использования  
и изменение порядка легализации  
самовольной постройки**

Петрова Александра  
Старший юрист практики  
разрешения споров  
юридической компании  
Rightmark Group  
1 октября 2015 года

---

# Классификатор видов разрешенного использования



## Общая характеристика:

- ✓ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540;
- ✓ Содержание: 12 групп, содержащих 81 вид разрешенного использования (Письмо Минэкономразвития России от 02.07.2015 N Д23и-3075 – порядок указания ВРИ);
- ✓ Определение момента, с которого классификатор подлежит применению;
- ✓ Соотношение нового классификатора и ПЗЗ.

## Классификатор видов разрешенного использования

### Положительные моменты:

- ✓ Новый вид использования - «размещение объекта»;
- ✓ Не требуется устанавливать для земельного участка такие вспомогательные вида использования как «для размещения и эксплуатации линейных объектов» (например, водопровод, линии связи, электропередач) или «для размещения гаражей/паркингов»;
- ✓ Отдельный вид разрешенного использования для строительства таунхаусов – «совмещенное малоэтажное жилье».



# Классификатор видов разрешенного использования



## Проблемы/спорные моменты:

Сочетание разных видов разрешенного использования (основного и вспомогательного) –

Письмо Минэкономразвития России от 03.07.2015 N Д23и-3107.

### *Пример*

Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)

Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  
выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  
размещение гаражей и подсобных сооружений.

Блокированная жилая застройка

Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти);  
разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений.

# Самовольная постройка



## Признание объекта самовольной постройкой

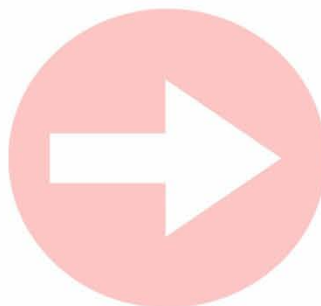
Регулирование до  
01.09.2015

Открытый перечень объектов

Существенный характер  
нарушения норм

Земельный участок не  
отведен для объекта

Отсутствие четкого  
регулирования по порядку сноса



Регулирование после  
01.09.2015  
(Федеральный закон от  
13.07.2013 № 158-ФЗ)

Закрытый перечень объектов

Достаточно и незначительных  
нарушений

Отсутствует титул на земельный  
участок/ВРИ не допускает  
строительство данного объекта

Возможность сноса объекта во  
внесудебном порядке. Регулирование  
порядка сноса

# Самовольная постройка. Судебная практика до внесения изменений



- 1 Определение Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 24-КГ15-6;
- 2 Определение Верховного Суда РФ от 13.05.2015 N 25-КГ15-2;
- 3 Определение Верховного Суда РФ от 25.08.2015 N 49-КГ15-10;
- 4 Определение Верховного Суда РФ от 09.06.2015 N 18-КГ15-65.

# Признание права собственности на самовольную постройку



## УСЛОВИЯ

- 1 право осуществить строительство на земельном участке;
- 2 на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, ПЗЗ или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;
- 3 сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

\*Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством  
(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014)



# Снос самовольной постройки



## Лицо осуществляющее строительство

**ИЗВЕСТНО**



**НЕИЗВЕСТНО**

- Направление соответствующим ОМСУ решения о сносе;

- Срок на снос – не более 12 месяцев.

- Опубликование и размещение сообщения о сносе;

- размещение на информационном щите в границах участка, на котором создана самовольная постройка, сообщение о ее планируемом сносе.

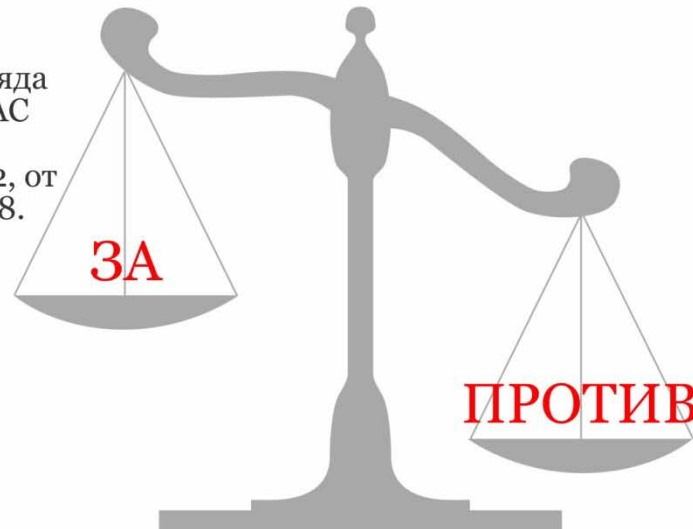




## Мировое соглашение – миф или реальность?

Отсутствие прямого запрета в законодательстве при соблюдении ряда условий (пример: Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 03.06.2013 по делу № А81-3029/2012, от 17.12.2013 по делу № А46-13470/2008.

В основном снос осуществляется за счет бюджета с последующим взысканием с должника.



Публичный характер спора.

Защита неопределенного круга лиц.

## Контакты

Санкт-Петербург,  
площадь  
Конституции, дом 7,  
офис 612  
Тел.: (812) 622-07-70

Москва, улица  
Большая Декабрьская,  
дом 10, корп. 2  
Тел.: (495) 649-12-12  
7-70

Электронная почта:  
[rightmark@rightmark-group.ru](mailto:rightmark@rightmark-group.ru)  
Сайт:  
[rightmark-group.ru](http://rightmark-group.ru)  
[райтмарк-груп.рф](http://райтмарк-груп.рф)



НЕДВИЖИМОСТЬ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ



НАЛОГИ И ФИНАНСЫ



СЛИЯНИЯ И ПОГЛОЩЕНИЯ,  
КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО



АНТИМОНОПОЛЬНОЕ  
ПРАВО



БАНКРОТСТВО