

Здание в перечне 819-ПП: что это значит и что делать

Перечень постановления 819-ПП это московский реестр объектов с признаками самовольного строительства. Пока объект в перечне, с ним нельзя нормально работать, а риски растут. Этот чек-лист объясняет, что происходит и какие шаги ведут к исключению.

Что означает попадание в перечень

- Объект (или его часть) признан городом самовольной постройкой или реконструкцией.
- Практически заблокированы сделки: продать, заложить, спокойно сдать объект не получится, покупатели и банки проверяют перечень в первую очередь.
- Возможен снос без суда и за счёт собственника (для ряда пунктов перечня).
- Рыночная стоимость объекта падает на десятки процентов до решения вопроса.

Чек-лист первых действий

1. **Найдите свой пункт в перечне.** Важно, по какому пункту постановления включён объект: от этого зависит и риск, и путь исключения.
2. **Соберите историю объекта:** документы о правах на землю и здание, техпаспорта БТИ разных лет, разрешительная документация, договоры подряда. Чем полнее история, тем сильнее позиция.
3. **Закажите техническое обследование.** Вопрос «капитальный или некапитальный, какова дата возведения, есть ли угроза жизни» решается экспертно, и это ядро дела.
4. **Не начинайте самостоятельную переписку с городом без стратегии.** Неудачные формулировки в первых письмах потом работают против собственника.
5. **Получите оценку перспектив у профильных юристов.** Честный ответ «беритесь / не тратьте деньги» экономит больше всего.

Как выглядит путь исключения

Исключение из перечня проходит через Градостроительно-земельную комиссию (ГЗК): готовится досье по объекту, проходятся рабочие группы, вопрос выносится на комиссию. Реальный срок: 5-15 месяцев. По практике KEO GROUP более 80% объектов удаётся исключить из перечня. На эту работу мы даём гарантию в договоре: результат или возврат.

Пример из практики. Здание 1200 кв.м в ЗАО: объект легализован, право зарегистрировано в ЕГРН, актив стоимостью 156 млн р сохранён собственнику.

Что теряет собственник, откладывая вопрос

Каждый месяц в перечне это заблокированные сделки и дисконт при любой вынужденной продаже. Покупатели таких объектов торгуются от риска, а не от стоимости: скидки достигают 30-40%. Исключение из перечня возвращает эту стоимость.

Что дальше

Пришлите кадастровый номер объекта: проверим его статус, посмотрим пункт перечня и честно скажем, есть ли перспектива исключения, с порядком действий, сроками и стоимостью. KEO GROUP: 30+ проектов легализации, 30 000+ кв.м узаконенных площадей.

Разбор вашего объекта

Телефон: +7 (499) 647-75-66 (будни с 9 до 18) · info@keogroup.ru · keogroup.ru

Или пройдите разбор из 5 вопросов на сайте: keogroup.ru/razbor, эксперт перезвонит в течение 2 часов в рабочее время.