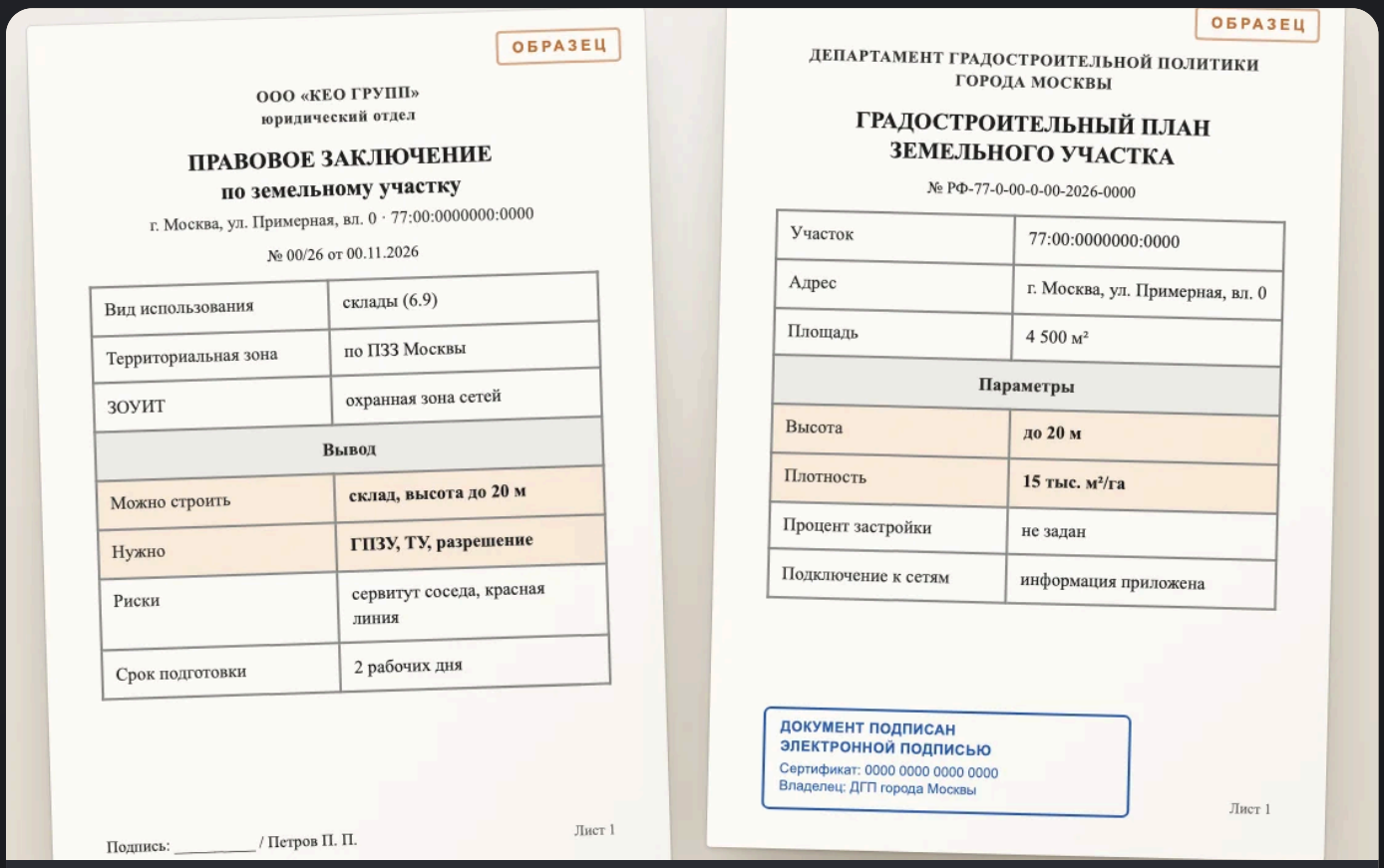
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Градостроительный юрист в Москве: участок, ГПЗУ, разрешение и самострой

Для тех, кто покупает землю или здание, строит, реконструирует или получил письмо о самовольной постройке.



ОБРАЗЕЦ

ООО «КЕО ГРУПП»
юридический отдел

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по земельному участку

г. Москва, ул. Примерная, вл. 0 · 77:00:0000000:0000

№ 00/26 от 00.11.2026

Вид использования	склады (6.9)
Территориальная зона	по ПЗЗ Москвы
ЗОУИТ	охранная зона сетей
Вывод	
Можно строить	**склад, высота до 20 м**
Нужно	**ГПЗУ, ТУ, разрешение**
Риски	сервитут соседа, красная линия
Срок подготовки	2 рабочих дня

Подпись: _____ / Петров П. П.

Лист 1

ОБРАЗЕЦ

ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ ГОРОДА МОСКВЫ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ РФ-77-0-00-0-00-2026-0000

Участок	77:00:0000000:0000
Адрес	г. Москва, ул. Примерная, вл. 0
Площадь	4 500 м²
Параметры	
Высота	**до 20 м**
Плотность	**15 тыс. м²/га**
Процент застройки	не задан
Подключение к сетям	информация приложена

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0000 0000 0000 0000
Владелец: ДГП города Москвы

Лист 1

Образцы: правовое заключение по земельному участку и градплан

01 Проверка земли до покупки

02 ГПЗУ, ГЗК и разрешения

03 Самовольная постройка

04 Что прислать юристу

400+
объектов в работе команды

с 1999 года
работаем с недвижимостью

юрист и инженер
ведут дело вместе

01 Проверьте участок до покупки

Что можно строить, видно по документам ещё до сделки.

Земля, здание и стройка в Москве держатся на трёх опорах: ПЗЗ, ГрК РФ и ЕГРН. Если сведения в них расходятся, сделка, работы на участке или учёт могут встать.

Что смотрим в документах

Вид разрешённого использования

Постройку, которую ВРИ не допускает, закон считает самовольной, если запрет действовал на начало стройки и сохраняется сейчас.

п. 1 ст. 222 ГК РФ

Зона по ПЗЗ

Регламент зоны перечисляет основные, условно разрешённые и вспомогательные виды использования.

ст. 37 ГрК РФ

ЗОУИТ

Охранные зоны сетей, придорожные полосы и зоны охраны памятников ограничивают стройку на участке или его части.

Красные линии

Обозначают границы улиц, проездов, скверов и других общих территорий. Здание там не разместить.

п. 11 ст. 1 ГрК РФ

Сервитуты

Право соседа или владельца сетей пользоваться частью участка: проход, проезд, трасса.

Выписка ЕГРН

Кто правообладатель, какие обременения, площадь и записанный в реестре вид использования.

Где чаще всего ошибаются

1

Покупают участок без проверки

Риски всплывают потом, когда устранить их сложно или уже невозможно.

→ вид использования, зоны и красные линии смотрим до сделки

2

Строят, чтобы узаконить потом

Штраф и суд обходятся дороже, чем разрешение, полученное заранее.

→ сначала ГПЗУ и документы на стройку, затем работы

3

Идут в суд без подготовки

Без технической экспертизы суду не на что опереться.

→ позицию и доказательства готовим до иска

Итог проверки: правовое заключение по участку. В нём написано, что можно строить, что мешает и какие шаги нужны.

02 ГПЗУ, ГЗК и разрешения

Типовой путь участка от покупки до ввода здания. Сроки госорганов взяты из Градостроительного кодекса.



ШАГ 1
Правовой разбор

1–2 дня

ЕГРН, зона, охранные зоны. Пишем заключение.

ШАГ 2
ГПЗУ

до 14 дней

Высота, плотность, подключение к сетям.

ШАГ 3
ГЗК, если нужно

по графику комиссии

Другой вид использования или параметры.

ШАГ 4
Разрешение

5 дней

Сначала экспертиза, если она нужна. Для ИЖС подают уведомление.

ШАГ 5
Ввод

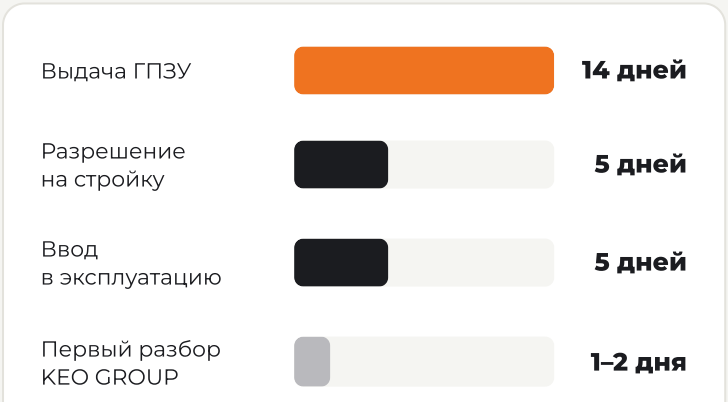
5 дней

Ввод фиксируют записью в реестре.

РАЗБОР **1–2** дня → ГПЗУ **до 14** дней → МОСГОССТРОЙНАДЗОР **5** дней на разрешение

Дни рабочие. Между ГПЗУ и стройкой идут проект и его экспертиза. Дату заседания ГЗК и суда назначает не заявитель.

Сроки по ГрК РФ, не дольше



Рабочие дни: ч. 6 ст. 57.3, ч. 11 ст. 51, ч. 5 ст. 55 ГрК РФ. Последняя строка из нашей практики.

Когда нужна ГЗК и смена ВРИ

Нужный вид есть в регламенте
Его выбирают и вносят в ЕГРН. Если вида в зоне нет, меняют правила землепользования и застройки.
ст. 33, 37 ГрК РФ

Условно разрешённый вид
Нужно отдельное решение города. Проект проходит общественные обсуждения или публичные слушания.
ст. 39 ГрК РФ

Нужно отклонение от параметров
Если участок мал или неудобен для застройки, либо однократно до 10%. После обсуждений вопрос рассматривает ГЗК.
ч. 1, 1.1 ст. 40 ГрК РФ

Сведения ГПЗУ годятся для проекта и разрешения три года со дня выдачи. Затянули с работой, и градплан запрашивают снова.
ч. 10 ст. 57.3 ГрК РФ

03 Самовольная постройка

Письмо Госинспекции, иск о сносе или объект в перечне 819-ПП.

Так закон называет здание или сооружение на участке, не предоставленном в установленном порядке, или там, где его не допускает вид использования, либо без нужных разрешений, либо с нарушением градостроительных и строительных норм.

п. 1 ст. 222 ГК РФ

Когда суд может признать право собственности (п. 3 ст. 222 ГК РФ)

1

Земля под объект

Права на участок допускают такую стройку.

→ проверяем ЕГРН, ВРИ и зону

2

Нормы соблюдены

Постройка отвечает установленным требованиям на день обращения в суд.

→ заказываем техническую экспертизу

3

Нет угрозы

Здание не нарушает права людей и не угрожает жизни и здоровью.

→ безопасность оценивает техническая экспертиза

Штраф за стройку или реконструкцию без нужного разрешения

Кто отвечает	Наказание по ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ
Гражданин	**2 000–5 000 ₽**
Должностное лицо	**20 000–50 000 ₽**
Юридическое лицо	**500 000–1 000 000 ₽ или приостановление деятельности до 90 суток**

819-ПП. Пресечение незаконного использования земли в Москве, включая самовольное строительство, регулирует постановление Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП. Госинспекция по недвижимости выявляет возможный самострой, включение в перечень утверждает ГЗК. О сносе или сохранении здания дальше решают ГЗК или суд. **Путь выбираем после экспертизы:** вопрос на ГЗК, вывод из перечня или иск о признании права собственности.

Пришлите письмо Госинспекции или иск: за 1–2 рабочих дня скажем, какой путь подходит вашему зданию.

t.me/keogroup_ru

04 Что прислать юристу

Хватит сканов или фото. Остальное запросим сами.

Кадастровый номер
Участка или здания. С него начинается разбор.

Выписки ЕГРН
На землю и здание, какие у вас есть.

ГПЗУ
Если градплан уже выдан, целиком.

Ответы ведомств
Отказы Росреестра, письма Госинспекции, иски.

Решения ГЗК
Если участок уже был на комиссии.

Ваша задача
Купить, построить, сохранить объект или поставить его на кадастровый учёт.

Сами или с нами

	Самостоятельно	С KEO GROUP
Участок	Риски всплывают после покупки	Проверяем зоны, вид использования и сервитуты до сделки
Ведомства	Каждый отказ отодвигает начало работ на недели	Собираем пакет так, чтобы его приняли с первой подачи
Постройка	Ответ Госинспекции пишут без опоры на практику	Выбираем путь: ГЗК, исключение из перечня или иск
Суд	Иск подают без экспертизы и теряют время	Заранее готовим техническое заключение и позицию, ведём дело до решения

Старт работы

Как идёт работа

Наша практика и кодекс

- Разбор: 1–2 дня, путь и цена
- Договор и доверенность: 1 день
- Пакет документов: от 1 недели
- Подача: по срокам ведомства

Что вы получите

Состав фиксируем в договоре

- Заключение с планом действий
- ГПЗУ, одобрение ГЗК, разрешение
- Запись в ЕГРН или решение суда
- Акт об оказании услуг

Сопровождение вопроса

от 60 000 ₽

Цена зависит от задачи и числа ведомств. Точную сумму называем после разбора документов. Госпошлины отдельно.

Гарантия закреплена в договоре. Заявления в органы Москвы подаём через mos.ru по доверенности.

Пришлите документы. За 1–2 рабочих дня разберём участок или здание

Скажем, что мешает, как это решить и сколько стоит работа.

+7 499 647-75-66
будни с 9 до 18

t.me/keogroup_ru
Telegram

info@keogroup.ru
keogroup.ru/u/gradostroitelnyy-yurist/

ООО «КЕО ГРУПП», ИНН 7726450531, ОГРН 1197746217052. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, 20А, стр. 4. Гид носит информационный характер: порядок действий зависит от объекта и определяется после разбора документов. Нормы приведены по состоянию на ноябрь 2026 года.