ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва ↗

ГАЙД № 03 · ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО · 2026

Дом без разрешения, «не тот» ВРИ и спор с соседом

Три самые частые проблемы владельцев участков в Подмосковье и Новой Москве: чем грозят, как решаются и как проверить свой участок за 30 минут.

1 Три проблемы и риски

2 Как их решают

3 6 бесплатных проверок



Михаил Хабинский
генеральный директор юридической компании «ПРОТЕКТОР»

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Космонавтов, 18, к. 2

РАЗДЕЛ 1

Три проблемы и чем они грозят

Каждая из них всплывает в самый неудобный момент: при продаже, ипотеке или наследовании.

Проблема	Чем грозит	Норма
Самострой	Снос, нельзя продать, заложить или оформить в наследство без суда	**ст. 222 ГК РФ**
«Не тот» ВРИ	Штраф, запрет строить жилой дом	**ст. 8.8 КоАП РФ**
Спор о границах	Иск соседа, отказ в регистрации сделки	**ст. 61 закона № 218-ФЗ**

ГЛАВНОЕ ПРАВИЛО

Сначала выясните, что записано в ЕГРН, и только потом стройте, продавайте или спорьте с соседом.

Когда проблема всплывает

Продажа

Покупатель и банк проверяют ЕГРН, ВРИ и границы.

Ипотека

Банк не берёт в залог дом без регистрации.

Наследство

Нотариус не включит в свидетельство незарегистрированный дом.

РАЗДЕЛ 2

Как их решают

У каждой проблемы есть порядок решения без суда. Суд — последний шаг.

САМОСТРОЙ

Узаконить постройку

Для ИЖС — уведомления о начале и окончании строительства. Если не вышло — признание права через суд.

ВРИ

Поменять вид использования

Основной вид из ПЗЗ выбирают сами. Условно разрешённый — через общественные обсуждения (ст. 39 ГрК РФ).

ГРАНИЦЫ

Исправить реестровую ошибку

Новый межевой план и акт согласования. Если сосед против — судебная землеустроительная экспертиза.

ВСЕ ТРИ

Проверить ПЗЗ

Правила землепользования определяют, что можно строить в вашей зоне.

!

Пример «ЛПХ → ИЖС»

Если участок в населённом пункте и ИЖС — основной вид для зоны по ПЗЗ, ВРИ меняют заявлением в Росреестр. Если нет — нужны общественные обсуждения и решение администрации.

РАЗДЕЛ 3

6 бесплатных проверок за 30 минут

Самопроверка по открытым источникам. После каждой — что должно насторожить.

1. **Данные ЕГРН в личном кабинете Росреестра**
   Тревожно: ВРИ не допускает жилой дом.

2. **Публичная карта НСПД**
   Тревожно: контур смещён или заходит на соседа.

3. **Зона по ПЗЗ**
   Тревожно: вашего ВРИ нет среди основных видов.

4. **Слой ЗОУИТ на карте**
   Тревожно: дом в охранной или водоохранной зоне.

5. **Отступ дома от границы**
   Тревожно: меньше 3 м или меньше нормы ПЗЗ.

6. **Дом на кадастровом учёте**
   Тревожно: дома нет в ЕГРН.

! **Нашли тревожный результат**
Не продавайте и не достраивайте, пока не разберётесь. Часть проблем решается заявлением в Росреестр, часть — только через суд.

Юридические услуги

ПРОТЕКТОР

КОНТАКТЫ

протектор.москва

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Москва, ул. Космонавтов, 18, корп. 2

Построить маршрут ↗

Гайд носит справочный характер и не заменяет консультацию по вашей ситуации. Нормы — по состоянию на сентябрь 2026 года.
ООО «Протектор» · ИНН 9723230130 · ОГРН 1247700344770