BIRCH

Юридический обзор

Основные изменения в регулировании недвижимого имущества в 2026 году

В 2026 году в сфере недвижимости существенно изменится регулирование ряда значимых вопросов, включая получение разрешительной документации на строительство, перевод земель из одной категории в другую, изменение вида разрешенного использования.

Вышеуказанные изменения носят комплексный характер и оказывают влияние как на процедуры получения государственных услуг (например, получения разрешительной документации на строительство), так и на использование земельных участков.

В данном обзоре законодательства приведены основные нововведения, которые необходимо учесть девелоперам, землепользователям и инвесторам при планировании проектов, связанных с недвижимым имуществом.

Разрешительная документация на строительство

С 1 сентября 2026 года существенным образом изменится процедура получения разрешения на строительство («**РнС**») и разрешения на ввод в эксплуатацию («**РнВ**»).

Согласно Федеральному закону от 31 июля 2025 года № 304-ФЗ с 1 сентября 2026 года РнС и РнВ не будут более выдаваться в качестве отдельных документов. Вместо РнС и РнВ застройщики будут обязаны получить выписки из государственных реестров РнС и РнВ.

Формирование и ведение реестров РнС и РнВ будет осуществляться в соответствии с отдельным порядком, который будет утвержден Правительством РФ. При этом, основываясь на указанном порядке, высшие исполнительные органы субъектов РФ будут вправе утвердить собственные порядки формирования и ведения реестров РнС и РнВ.

Обращаем внимание, что сведения, содержащиеся в реестрах РнС и РнВ будут общедоступными (за исключением тех сведений, доступ к которым ограничен законодательством РФ). На практике это означает, что любое заинтересованное лицо сможет получить сведения об объекте строительства, содержащиеся в вышеуказанных реестрах.

При этом РнС и РнВ, выданные в форме отдельных документов сохранят свою силу до окончания срока их действия. Однако, чтобы внести изменение в данные разрешительные документы, застройщику потребуется внести соответствующие изменения в реестры РнС и РнВ.

Вышеуказанные изменения направлены на оптимизацию и автоматизацию процессов выдачи разрешительной документации в сфере строительства, что позволит сократить сроки предоставления соответствующих государственных услуг.

Виды разрешенного использования

Федеральный закон от 31 июля 2025 года № 295-ФЗ, положения которого вступят в силу **с 1 марта 2026 года**, дополняет Земельный кодекс РФ («**ЗК РФ**») новой главой, устанавливающей систематизированное детальное регулирование установления и изменения видов разрешенного использования («**ВРИ**») земельных участков, а также вносит изменения в Градостроительный кодекс РФ («**ГрК РФ**»), направленные на изменение и утонение уже существующих правовых норм, регулирующих ВРИ земельных участков.

При этом большинство положений Федерального закона от 31 июля 2025 года № 295-ФЗ не вводят новое регулирование, а закрепляют в правовых нормах уже сложившиеся в судебной практике подходы в отношении изменения ВРИ и использования земельных участков в соответствии с установленным ВРИ.

К наиболее существенным положениям о ВРИ можно отнести следующие:

- разрешенное использование (назначение) зданий или сооружений должно соответствовать ВРИ земельного участка, на котором они расположены (данное положение соотносится с принципом единства судьбы земельных участков и связанных с ними объектов)

- перечень ВРИ для земельных участков определяются следующими документами:

  - для земельных участков в границах населенных пунктов (в том числе в границах ООПТ) – градостроительными регламентами ПЗЗ
  - для лесных участков из состава земель лесного фонда (за исключением лесных участков, расположенных в границах ООПТ федерального значения) – лесохозяйственным регламентом
  - для земельных участков в границах ООПТ (за исключением участков, находящихся в границах населенных пунктов) – положением об ООПТ
  - для земель иных категорий – в соответствии с отдельными федеральными законами
  - для земельных участков, предназначенных согласно утвержденной документации по планировке территории («**ДПТ**») для строительства линейных объектов, транспортно-пересадочных узлов, а также участков в границах ОЭЗ, ИНТЦ, СЭЗ, ТОСЭР, участков общего пользования и искусственных участков – ДПТ
  - для земельных участков, предназначенных для осуществления пользования недрами – лицензией на пользование недрами
  - для земельных участков, используемых в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства – решением федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных в области обороны страны и безопасности государств

- земельные участки могут быть использованы вне зависимости от установленных ВРИ и их категории земель в следующих целях:

  - размещение геодезических пунктов, лесохозяйственных и иных специальных информационных знаков
  - строительство, реконструкция и эксплуатация линейных объектов (если для их строительства не требуется разработка ДПТ)
  - ограждение земельных участков
  - возведение некапитальных строений и сооружений
  - складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства (на период строительства)

- обеспечение обороны страны и безопасности государства (за исключением земельных участков, используемых для строительства жилых домов, объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, иных объектов, непосредственно не предназначенных для обеспечения осуществления уполномоченными федеральными органами государственной власти полномочий в области обороны страны и безопасности государства, в области мобилизационной подготовки и мобилизации)

- арендаторы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не вправе выбирать иной ВРИ, чем предусмотренный договором аренды (данное положение не применяется к договорам аренды, заключенным в целях реализации проектов КРТ)

- если в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ВРИ участка не определен, ВРИ такого участка определяется в соответствии с целью предоставления участка, указанной в договоре аренды

- определены особенности образования земельных участков в части определения их ВРИ (например, при объединении участков с различными ВРИ, собственник вправе выбрать для образуемого участка все ВРИ исходных участков или один из данных ВРИ, а также вправе установить новый ВРИ из числа ВРИ, предусмотренных градостроительным регламентом)

Указанные изменения устраняют неопределенность и неоднозначность формулировок правовых норм, регулирующих ВРИ, из-за которых на практике возникало большое число судебных разбирательств по различным вопросам, связанным как с изменением ВРИ, так и с использованием арендуемых земельных участков, находящихся в публичной собственности.

Изменение порядка перевода земель с/х назначения в земли иных категорий

С 1 марта 2026 года вступают в силу большинство положений Федерального закона № 52-ФЗ, которыми внесены существенные изменения в регулирование перевода земель с/х назначения в земли иных категорий.

Среди наиболее значимых положений данного закона можно выделить следующие:

- обновление порядка перевода земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, в другие категории земель

- изменение перечня оснований для перевода земель сельхозугодий в другие категории земель

- установление особого порядка согласования проектов территориального планирования и проектов генеральных планов в случае включения в состав населенных пунктов земель, относящихся к сельхозугодьям
- определение порядка установления и изменения границ сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения

Более подробно о данных изменениях читайте в нашем обзоре положений Федерального закона № 52-ФЗ по ссылке.

Внесудебное обжалование решений о приостановлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество

С 1 января 2026 года вступили в силу положения Федерального закона от 22 июля 2024 года № 207-ФЗ, устанавливающие внесудебный порядок обжалования решения регистратора о приостановлении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав.

Заявитель вправе обратиться в течение 15 рабочих дней с даты принятия регистратором решения о приостановлении с заявлением об обжаловании в зависимости от обстоятельств в одну из апелляционных комиссий Росреестра (центральную, региональную или межрегиональную). Апелляционная комиссия обязана принять решения по поступившему заявлению в течение 15 рабочих дней с даты поступления указанного заявления.

При этом введенная вышеуказанным федеральном законом процедура внесудебного обжалования решений о приостановлении не является обязательным досудебным порядком обжалования, т.е. заинтересованное лицо вправе сразу после получения решения о приостановлении обратиться в суд с целью оспаривания данного решения в судебном порядке.

Расчет арендной платы за земельные участки в публичной собственности

Согласно положениям Федерального закона от 8 августа 2024 года № 321-ФЗ арендная плата по заключенным **с 1 января 2026 года** договорам аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, подлежит расчету, исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Ранее порядок определения размера арендной платы по договорам аренды вышеуказанных участков определялся органами власти как на основании кадастровой стоимости, так и на основании рыночной стоимости.

Однако обращаем внимание, что арендная плата по договорам аренды, заключаемым посредством аукциона, будет определяться, как и ранее, по результатам аукциона.

Данные изменения направлены на унификацию подхода к определению арендной платы земельных участков в публичной собственности. Теперь потенциальные арендаторы смогут заранее рассчитать арендную плату (т.к. сведения о кадастровой стоимости земельных участков доступны в публичных источниках) без привлечения оценочных организаций и ожидания подготовки отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков.

Согласование строительства придорожных полос

С 1 марта 2026 года вступает в силу Постановление Правительства РФ от 27 сентября 2025 года №1486 «Об утверждении Положения о придорожных полосах автомобильных дорог» («**Положение**»).

Утверждение вышеуказанного Положения является следующим этапом развития законодательства в сфере регулирования деятельности в границах придорожных полос. На практике, несмотря на имеющиеся в Федеральном законе от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ положения о возможных характеристиках придорожных полос, порядке их установления, особенностей строительства объектов в их границах и основаниях для отказа в согласовании такого строительства, возникали спорные ситуации в отношении осуществления деятельности в границах придорожных полос.

Положение детально описывают не только порядок установления, изменения и прекращения существования придорожных полос, но и порядок получения от владельца автомобильной дороги согласования строительства объектов в границах придорожных полос.

Для получения вышеуказанного согласования в соответствии с Положением заинтересованному лицу потребуется направить соответствующее заявление и приложить к нему следующие документы: документ, подтверждающие полномочия заявителя, и схему размещения объекта в границах придорожной полосы.

Ранее все основания для отказа в предоставлении согласования строительства согласно Федеральному закону от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ были связаны с дальнейшей невозможностью содержания, ремонта, реконструкции автомобильной дороги и с ухудшением видимости, а также других условий безопасности дорожного движения в результате строительства объектов в границах придорожной полосы.

Положение к вышеуказанным основаниям для отказа в согласовании добавляет новые:

- отсутствие полномочий у владельца автомобильной дороги на предоставление согласования
- заявление и приложения не соответствуют требованиям Положения
- возможность строительства объекта в границах придорожной полосы не предусмотрена действующим законодательством

Основной контакт

Никита Бутенко
Партнер, Недвижимость и M&A

M: +7 903 171 7046
nikita.butenko@birchlegal.ru

Авторы

Дарья Чуева
Советник

M: +7 963 645 1386
daria.chueva@birchlegal.ru

Денис Михайличенко
Старший юрист

denis.mikhailichenko@birchlegal.ru

Мария Могилина
Младший юрист

maria.mogilina@birchlegal.ru

Подписывайтесь на
наш канал в Telegram

birchlegal.ru

© BIRCH LEGAL 2026. Все права защищены. Информация, представленная в данном юридическом обзоре, не может рассматриваться в качестве профессиональных рекомендаций или услуг в области права и не является консультацией по конкретной ситуации. Данная информация предназначена для общего ознакомления пользователей с вопросами, которые могут представлять для них интерес. BIRCH LEGAL не несет каких-либо обязательств или ответственности за неполноту информации.