BIRCH

Изменение регулирования строительства

в зонах затопления и подтопления

4 августа 2026 года вступил в силу Федеральный закон № 301-ФЗ («**Закон**»), которым, в частности, были внесены изменения в статьи 24 и 67.1 Водного кодекса РФ («**ВК РФ**»), устанавливающие запрет на осуществление строительства в границах зон затопления и подтопления.

Изменения вызваны необходимостью минимизации рисков крупных наводнений и сокращения береговой линии.

Что такое зоны затопления и подтопления и как они устанавливаются?

Зоны затопления и подтопления являются разновидностью зон с особыми условиями использования территорий (ст. 105 ЗК РФ).

Они устанавливаются, изменяются, прекращают свое существование решением Федерального агентства водных ресурсов (его территориальных органов) на основании предложений исполнительного органа субъекта Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 18.04.2014 № 360).

Информация о границах таких зон в установленном порядке включается в ЕГРН.

Изменения регулирования

Прежний порядок

Включение в проектную / рабочую документацию сведений об инженерной защите

Параллельное строительство ОКС и сооружений инженерной защиты

Текущий порядок

Строительство сооружений инженерной защиты

Изменение границ зоны и исключение сведений из ЕГРН

Строительство ОКС

До вступления в силу Закона положениями ВК РФ был установлен запрет на строительство объектов капитального строительства («**ОКС**») в зонах затопления и подтопления, если данный ОКС не был обеспечен сооружениями и (или) методами инженерной защиты от негативного воздействия вод.

То есть ранее нахождение участка в такой зоне скорее ограничивало возможность строительства и не являлось прямым препятствием для строительства ОКС.

На практике это означало, что застройщик мог создать инженерную защиту уже в процессе осуществления строительных работ[1] и реализовать строительный проект: зачастую застройщики могли получить разрешение на строительство при наличии в рабочей / проектной документации сведений о планируемых защитных сооружениях / мероприятиях, а не о существующих.

Теперь порядок строительства в границах данных зон изменился: нахождение участка в границах зоны затопления или подтопления является препятствием для строительства и освоения территории под ОКС. Исключение сделано только для сооружений инженерной защиты от негативного воздействия вод.

С учетом положений Закона даже если в границах участка, расположенного в вышеуказанных зонах, уже построены сооружения инженерной защиты (например, дамба, берегоукрепления или иные сооружения), наличие таких сооружений само по себе больше не означает, что можно начинать строительство.

Наличие построенных сооружений инженерной защиты сохраняет значение, но уже в иной логике: теперь это является основанием для принятия уполномоченными органами решения о прекращении существования соответствующей зоны, что повлечет исключение сведений о данной зоне из ЕГРН[2].

1 Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 1 марта 2023 года № 49-КАД22-11-К6.

2 П. 20 Положения о зонах затопления, подтопления, утвержденного постановлением Правительства РФ от 18 апреля 2014 года № 360.

Как положения Закона повлияют на строительную отрасль и кого затронут в первую очередь?

Вводимые законоположения могут повлиять на большое количество проектов, так как существенные части крупных мегаполисов включены в границы зон затопления и подтопления. Например, в г. Москве в зонах затопления / подтопления расположены большие части таких районов как Пресненский и Хорошево-Мневники.

Уже ясно, что стоимость и сроки реализации «прибрежных» проектов вырастут:

- если ранее защитные сооружения можно было строить одновременно с реализацией проекта, тем самым распределяя затраты, то теперь экономику проекта нужно будет пересматривать, перенося расходы на инженерную защиту на более ранний этап
- запуск новых проектов или реконструкция уже построенных ОКС в границах зоны затопления и подтопления в новых реалиях потребуют прохождения усложненной процедуры

Сохраняется неопределенность в деталях регулирования:

- нет ясности, что будет с текущими проектами, по которым уже получено РнС, но нет РнВ
- как долго на практике будет происходить корректировка зоны затопления/подтопления и ее исключение из ЕГРН
- по ряду иных практических вопросов

Представители Минстроя прокомментировали, что на уровне Правительства РФ готовится ряд мер для решения проблемы. Во-первых, это антикризисные меры, которые позволят достроить и зарегистрировать уже начатые здания. Во-вторых, впоследствии будут подготовлены поправки в законодательство.

При этом в публичных источниках уже появилась информация о разъяснениях Минстроя[3], согласно которым:

- строительство проектов на основании РнС, полученных до вступления Закона в силу, может быть завершено и РнВ таких объектов может быть получено при условии обеспеченности объектов сооружениями/методами инженерной защиты от негативного воздействия вод (т.е. при наличии построенных сооружений инженерной защиты)

3 Письмо Минстроя от 2 сентября 2026 года № 54339-ИФ/08.

- расположение вышеуказанных объектов в границах зон затопления и подтопления само по себе не может являться основанием для принятия решений о прекращении действия ранее выданных РнС или об отказе в выдаче РнВ

Поскольку в любом случае разъяснения Минстроя носят рекомендательный характер и на законодательном уровне отсутствует детальное регулирование вышеуказанных спорных вопросов, на данный момент пока рано делать прогнозы относительно того, по какому пути пойдет практика.

При этом теперь при правовом анализе земельных участков необходимо будет проверять, находится ли участок в соответствующей зоне, а также учитывать дополнительные финансовые и временные затраты при планировании проекта.

BIRCH

Основной контакт

Никита Бутенко
Партнер, Недвижимость и M&A

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

Авторы

Дарья Чуева
Советник, Глава сектора градостроительства и земельного права

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

birchlegal.ru

BIRCH в Telegram

© 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.