



## Новеллы в правовом регулировании недвижимости и строительства

Новое в регулировании

В рамках настоящего обзора мы постарались отразить наиболее важные для девелоперов изменения в регулировании в связи с принятием в конце 2025 года большого количества нормативных актов в сфере недвижимости и строительства:

### **1. Внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ (далее – ГрК РФ), а также в связанные с ним федеральные законы**

#### **1.1. Правительство РФ должно установить основания для отмены документации по планировке территории**

Федеральным законом от 28.12.2025 № 507-ФЗ (далее – Закон № 507-ФЗ) ст. 45 ГрК РФ дополнена п. 18.1, в соответствии с которым основания для отмены документации по планировке территории, подготовленной на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов РФ и органов местного самоуправления, должны быть установлены Правительством РФ.

#### **1.2. Дополнены положения ГрК РФ о строительном контроле**

Законом № 507-ФЗ внесены изменения в п. 1, 4, 7.1 ст. 45 ГрК, которыми к документам на предмет соответствия которым осуществляется строительный контроль отнесена рабочая документация.

#### **1.3. Продлено временное регулирование в отношении объектов, не введенных в эксплуатацию**

Законом № 507-ФЗ срок действия временного регулирования (п. 10 ст. 4 Федерального закона от

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста, свяжитесь:

#### **Дмитрий Некрестьянов**

Партнер

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям

моб. тел.: +7(921) 944-82-70

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ [dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru](mailto:dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru)

#### **Софья Дорофеева**

Юрист практики по

недвижимости и инвестициям

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ [sofya.dorofeeva@kachkin.ru](mailto:sofya.dorofeeva@kachkin.ru)

#### **Анастасия Морозова**

Юрист практики по

недвижимости и инвестициям

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ [anastasiya.morozova@kachkin.ru](mailto:anastasiya.morozova@kachkin.ru)

<sup>1</sup> Федеральный закон от 28.12.2025 № 507-ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ».

29.12.2004 № 191-ФЗ (далее – Закон № 191-ФЗ)<sup>2</sup> в отношении объектов капитального строительства, разрешения на строительства (далее – РНС) которых выданы до 01.01.2023 и по которым не выданы разрешения на ввод в эксплуатацию (далее – РНВ), продлен до конца 2026 года.

До 01.01.2027 к таким объектам не применяются положения ГрК РФ:

- предусматривающие необходимость подачи заявления о внесении изменений в РНС не менее чем за десять рабочих дней до истечения срока его действия (пп. 1 п. 10 Закона № 191-ФЗ);
- предусматривающие (при проведении экспертизы проектной документации) необходимость проверки ее соответствия положениям законодательства, вступившим в силу после получения РНС (пп. 2 п. 10 Закона № 191-ФЗ);
- об отказе во внесении изменений в РНС по причине несоответствия строящегося объекта разрешенному использованию земельного участка и/или ограничениям, установленным и действующим на дату принятия решения о внесении изменений (пп. 3 п. 10 Закона № 191-ФЗ).

#### **1.4. На 2026 год продлен срок, в течение которого особенности осуществления градостроительной деятельности в целях стабилизации экономической ситуации в стране устанавливаются отдельным федеральным законом**

Законом № 507-ФЗ на 2026 год продлен срок, в течение которого особенности осуществления градостроительной в целях стабилизации экономической ситуации в стране устанавливаются Федеральным законом от 14.03.2022 № 58-ФЗ<sup>3</sup> (далее – Закон № 58-ФЗ). К таким особенностям, в частности относится то, что:

- а) Срок проведения общественных обсуждений/публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории не может превышать один месяц. Нормативными правовыми актами Правительства РФ, высших исполнительных органов государственной власти субъектов РФ могут быть установлены случаи утверждения указанных проектов, внесения изменений в указанные проекты без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний (пп. 2 ст. 7 Закона № 58-ФЗ);
- б) Подготовка проектов изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, изменений в правила землепользования и застройки может осуществляться одновременно с разработкой документации по планировке территории. В этом случае проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по всем таким проектам осуществляется одновременно пп. 3 ст. 7 Закона № 58-ФЗ).

<sup>2</sup> Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие ГрК РФ».

<sup>3</sup> Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

## **2. Внесены изменения в Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ) и закон о статусе столицы РФ**

### **2.1 Закреплена обязанность управляющих компаний (и ряда иных лиц) использовать мессенджер МАХ для взаимодействия с собственниками помещений в многоквартирных жилых домах (далее – МКД). Исключение предусмотрено для города Москвы**

Федеральным законом от 29.12.2025 № 529-ФЗ<sup>4</sup> «О внесении изменений в ЖК РФ и ст. 20 Закона РФ «О статусе столицы РФ» (далее – *Закон № 529-ФЗ*) ст. 165 ЖК РФ дополнена п .б, в соответствии с которым управляющие компании и коммунальные службы (ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, лицо, осуществляющее деятельность по управлению МКД, лицо, оказывающее услуги, выполняющее работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, региональный оператор) обязаны обеспечивать информационное взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в МКД и жилых домов с использованием системы и многофункционального сервиса обмена информацией (мессенджера МАХ).

Одновременно, ст. 20 Закона РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы РФ» дополнена положениями о том, что особенности использования мессенджер МАХ при взаимодействии с собственниками и пользователями помещений в МКД и жилых домов в городе Москве могут устанавливаться соглашением между высшим должностным лицом города Москвы и определенной решением Правительства РФ организацией, обеспечивающей создание и функционирование многофункционального сервиса обмена информацией<sup>5</sup>, а также могут использоваться региональные информационные системы.

### **2.2. Уточнены полномочия и порядок избрания совета дома**

С 01.09.2026 решение общего собрания собственников помещений в МКД об избрании членов совета МКД оформляется протоколом в соответствии с требованиями, установленными Минстроем России, и подписывается в том числе выбранными членами совета МКД. Общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение об осуществлении председателем совета МКД своих полномочий совместно с членами совета МКД (п.п. 4.1, 8.2 ст. 161.1 ЖК РФ).

### **2.3. Предусмотрена обязанность управляющей компании по получению свидетельства о квалификации (вместо квалификационного аттестата)**

В новой редакции (полностью) излагается ст. 202 ЖК РФ. С 01.03.2028 должностные лица лицензиата (соискателя лицензии) на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД вместо квалификационного аттестата будут обязаны иметь свидетельства о

<sup>4</sup> Федеральный закон от 29.12.2025 № 529-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ и ст. 20 Закона РФ «О статусе столицы РФ».

<sup>5</sup> Согласно Распоряжению Правительства РФ от 12.07.2025 № 1880-р «Об организации, обеспечивающей создание и функционирование многофункционального сервиса обмена информацией» такой организацией является ООО «Коммуникационная платформа», обладающее исключительным правом на программу для электронных вычислительных машин «Цифровая платформа МАХ».

квалификации, выданные при прохождении ими независимой оценки на соответствие положениям профессионального стандарта в соответствии с Федеральным законом «О независимой оценке квалификации» от 03.07.2016 № 238-ФЗ. Информация о наличии у должностных лиц указанных свидетельств будет вноситься в реестр лицензий субъекта РФ.

До 01.03.2028 юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению МКД на основании лицензий, вправе представить в орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, сведения о наличии у должностного лица свидетельства о квалификации взамен квалификационного аттестата.

### **3. Уточнен порядок установления, изменения и прекращения существования ЗОУИТ, а также порядок осуществления хозяйственной деятельности в границах некоторых ЗОУИТ**

#### **3.1 Продлен срок действия переходных положений, касающихся вступления в силу нового регулирования ЗОУИТ**

Федеральным законом от 28.12.2025 № 496-ФЗ<sup>6</sup> (далее – *Закон № 496-ФЗ*) продлен срок действия переходных положений, касающихся вступления в силу нового регулирования ЗОУИТ, а именно:

- а) срок на который ЗОУИТ считаются установленными при отсутствии сведений о них в ЕГРН продлен до 01.01.2031<sup>7</sup>;
- б) предусмотренный нормативными правовыми актами РФ (до дня вступления в силу положения, утвержденного Правительством РФ в соответствии с п. 1 ст. 106 ЗК РФ) порядок установления, изменения или прекращения существования ЗОУИТ действует до дня вступления в силу указанного положения, но дольше чем до 01.03.2031;
- в) до 01.03.2031 в целях установления, изменения, прекращения существования санитарно-защитных зон не требуются представление застройщиком в орган, уполномоченный на принятие решения об установлении или изменении такой зоны, заявления о ее установлении или изменении до дня направления заявления о выдаче РНС; также не требуется внесение сведений о таких зонах в ЕГРН;
- г) до 01.01.2033 продлен срок, в течение которого правообладатели зданий и сооружений, введенных в эксплуатацию до дня официального опубликования Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ<sup>8</sup>, в связи с размещением

<sup>6</sup> Федеральный закон от 28.12.2025 № 496-ФЗ «О внесении изменений в ст. 106 ЗК РФ и ст. 26 Федерального закона «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ».

<sup>7</sup> Если такие зоны установлены до 01.01.2031 нормативным правовым актом, решением органа публичной власти, согласованием границ ЗОУИТ либо решением суда, либо если границы ЗОУИТ согласованы уполномоченным органом исполнительной власти, при условии, что такое решение/согласование соответствовало требованиям законодательства, действовавшими на момент установления ЗОУИТ. Указанные ЗОУИТ считаются установленными вне зависимости от соответствия решений об их установлении требованиям ст. 106 ЗК РФ.

<sup>8</sup> Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ».

которых подлежит установлению ЗОУИТ, обязаны обратиться с заявлением об установлении ЗОУИТ.

### **3.2. Продлен срок действия Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон**

Постановлением Правительства РФ от 30.12.2025 № 2211<sup>9</sup> срок действия Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160, продлен до 01.03.2031.

### **3.3. Закреплена возможность строительства дорог необщего пользования в водоохранной зоне на период создания объектов рекреации**

Федеральным законом от 29.12.2025 № 558-ФЗ<sup>10</sup> (далее – *Закон № 558-ФЗ*) внесены изменения в Водный кодекс РФ (далее – *ВК РФ*), а также в Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (далее – *Закон № 33-ФЗ*).

В п. 16.4 ст. 65 ВК РФ закреплена возможность создания в границах водоохраных зон дорог необщего пользования, в том числе лесных дорог, для движения транспортных средств автомобильного транспорта на период создания объектов, предназначенных для осуществления рекреационной деятельности при условии проведения мероприятий, направленных на предотвращение загрязнения, засорения водоохраных зон и водных объектов, заиления и истощения их вод, а также на сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

### **3.4. Уточнены особенности реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации объектов, расположенных в границах особо охраняемой природной территории**

Законом № 558-ФЗ ст. 38 Закона № 33-ФЗ дополнена п.п. 6, 7, устанавливающими ряд условий, при соблюдении которых реконструкция, капитальный ремонт и эксплуатация предназначенных для осуществления рекреационной деятельности объектов капитального строительства, расположенных в границах особо охраняемой природной территории и не соответствующих требованиям, установленным Законом № 33-ФЗ являются допустимыми.

В частности:

- такие объекты должны быть введены в эксплуатацию до 01.09.2023 и включены в план рекреационной деятельности национального парка;

<sup>9</sup> Постановление Правительства РФ от 30.12.2025 № 2211 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160».

<sup>10</sup> Федеральный закон от 29.12.2025 № 558-ФЗ «О внесении изменений в статью 65 ВК РФ и ст. 38 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях».

- предельное количество этажей и/или предельная высота указанных объектов в результате реконструкции не должны превышать количество этажей и/или предельную высоту объектов капитального строительства, которые удостоверены выданным до 01.09.2023 разрешением на ввод;
- должны сохраняться ранее установленные основной и вспомогательный виды разрешенного использования земельных участков, на которых расположены реконструируемые/ремонтируемые объекты;
- устанавливаются требования к максимальному проценту застройки и минимальным отступам от границ земельного участка.

#### 4. Внесены изменения в закон о кадастровой оценке

Федеральным законом от 28.12.2025 № 513-ФЗ<sup>11</sup> внесен ряд изменений изменения в Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – *Закон № 237-ФЗ*), а именно:

- а) Публично-правовая компания «Роскадастр» (далее – *Роскадастр*) наделяется полномочиями по внесению в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости и ведению с использованием государственной информационной системы фонда данных государственной кадастровой оценки (п. 6 ст. 15 Закона № 237-ФЗ);
- б) Закрепляется обязанность Росреестра осуществлять в отношении Роскадстра мониторинг проведения государственной кадастровой оценки на предмет правильности, полноты и своевременности исполнения Роскадастром полномочий, возложенных на нее Законом № 237-ФЗ (п. 1, 4.1 Закона № 237-ФЗ);
- в) Устанавливается, что официальное опубликование информации о принятии акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости должно осуществляться в течение тридцати рабочих дней со дня принятия такого акта, но не позднее 30 ноября года проведения государственной кадастровой оценки (п. 3 ст. 15 Закона № 237-ФЗ);
- г) Предусматривается, что к заявлению об установлении рыночной стоимости, подаваемому правообладателем, не являющимся собственником объекта недвижимости, должно прилагаться согласие собственника объекта недвижимости (в случае, если объект недвижимости находится в государственной или муниципальной собственности, предоставление согласия собственника объекта недвижимости не требуется) (п. 5.1 ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ);
- д) Определяется, что в случае, если судом будет принято решение о признании отказа бюджетного учреждения в установлении рыночной стоимости незаконным и установлении рыночной стоимости объекта недвижимости в

<sup>11</sup> Федеральный закон от 28.12.2025 № 513-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

соответствии с первоначальными требованиями заявителя, принятие повторного решения об установлении рыночной стоимости не требуется (п. 16 ст.22.1 Закона № 237-ФЗ);

- е) Предусматривается возможность подачи в бюджетное учреждение заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, с использованием портала государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных (п. 7 ст. 21 Закона № 237-ФЗ).

**5. Мораторий на применение к застройщику мер ответственности за нарушение обязательств перед участниками долевого строительства отменен. До 31.12.2026 продлена отсрочка по уплате неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику.**

До 31.12.2026 Постановлением Правительства РФ от 30.12.2025 № 2227<sup>12</sup> предоставлена отсрочка по уплате неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до дня вступления в силу Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 № 326 (далее – *Постановление № 326*)<sup>13</sup>.

При этом ранее существовавший мораторий на применение к застройщику мер ответственности (на начисление неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ДДУ, введенный Постановлением №326 более не действует.

**6. Установлены особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства в 2026 году**

Постановлением Правительства РФ от 30.12.2025 № 2226<sup>14</sup> установлены следующие особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства в 2026 году:

- а) срок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства по соглашению сторон может быть изменен в отдельности от других объектов долевого строительства, входящих в состав того же МКД, но не ранее чем после получения РнВ;
- б) сообщение о завершении строительства МКД или иного объекта недвижимости и о готовности объекта долевого строительства к передаче,

<sup>12</sup> Постановление Правительства РФ от 30.12.2025 № 2227 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326».

<sup>13</sup> Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 № 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве».

<sup>14</sup> Постановление Правительства РФ от 30.12.2025 № 2226 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 29.12.2023 № 2380».

предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия участником долевого строительства могут направляться в форме подписанного квалифицированной электронной почтой документа в случае, если это предусмотрено договором;

- в) при обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства либо при наличии разногласий относительно перечня недостатков участник долевого строительства и застройщик обеспечивают составление акта осмотра с участием специалиста в порядке, предусмотренном пп. «л», «м» п. 1 Постановления Правительства РФ от 29.12.2023 № 2380<sup>15</sup>.

## **7. Расширен перечень случаев, в которых для строительства и реконструкции капитального объекта не требуется получение РНС**

Постановлением Правительства РФ от 09.12.2025 № 2000<sup>16</sup> дополнен утвержденный Постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение РНС. К таким случаям отнесено строительство и реконструкция:

- аэродромов класса Д и Е, вертодромов, обустроенных мест для приводнения и причаливания воздушных судов, прочих объектов, необходимых для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, при условии, что в состав таких объектов не входят объекты, относящиеся к особо опасным, технически сложным объектам;
- аэровокзалов (терминалов) пропускной способностью менее 100 пассажиров в час;
- командно-диспетчерских и стартовых диспетчерских пунктов модульного (контейнерного) типа;
- зданий, сооружений, необходимых для организации пограничного, таможенного и иных видов контроля в автомобильных пунктах пропуска через государственную границу РФ, высотой менее 3 этажей или площадью менее 1500 квадратных метров, при условии, что такие объекты не являются особо опасными, технически сложными или уникальными.

## **8. Уточнены размеры арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов**

Постановлением Правительства РФ от 01.12.2025 № 1974<sup>17</sup> внесены изменения в Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и

<sup>15</sup> Постановление Правительства РФ от 29.12.2023 № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».

<sup>16</sup> Постановление Правительства РФ от 09.12.2025 № 2000 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816».

<sup>17</sup> Постановление Правительства РФ от 01.12.2025 № 1974 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582.

В частности, определены (в процентом отношении к кадастровой стоимости) размеры арендной платы за земельные участки предоставленные для размещения объектов единой системы газоснабжения, газопроводов и иных трубопроводов; нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, их конструктивных элементов и сооружений; трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод; для размещения тепловых станций; объектов электроэнергетики и электросетевого хозяйства; линий связи; объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых коммунальных отходов; объектов спорта, инфраструктуры железнодорожного транспорта; линий метрополитена.

### **9. Начальная цена изымаемого из земель сельскохозяйственного назначения и выставяемого на публичных торгах земельного участка определяется в размере кадастровой стоимости**

Федеральным законом от 15.12.2025 № 465-ФЗ «О внесении изменения в ст. 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – *Закон № 465-ФЗ*) установлены новые правила определения начальной цены изымаемого из земель сельскохозяйственного назначения и выставяемого на публичных торгах земельного участка.

Начальная цена такого участка определяется в размере кадастровой стоимости, внесенной в ЕГРН и подлежащей применению на дату публикации извещения о проведении публичных торгов в отношении такого земельного участка (п. 7 ст. 6 Закона № 465-ФЗ). Ранее она была установлена в размере рыночной стоимости участка или кадастровой стоимости участка, определенной не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении публичных торгов.

### **10. Упрощенный порядок проведения ремонтных работ в отношении объектов, посвященных ВОВ, распространен на аналогичные объекты, относящиеся к иным военным конфликтам**

Федеральным законом от 15.12.2025 № 470-ФЗ «О внесении изменений в ст. 9 и 20 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» упрощенный порядок проведения ремонтных работ, установленный в отношении объектов культурного наследия, увековечивающих память о событиях, участниках и жертвах ВОВ, распространен на аналогичные объекты, посвященные событиям, участникам и жертвам иных военных конфликтов.

## Санкт-Петербург

### 1. Утверждены новые Правила землепользования и застройки

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2025 N 1008 ПЗЗ были утверждены в новой редакции.

Существенно изменена структура ПЗЗ и основное информационное содержание в части принадлежности тех или иных земельных участков к той или иной территориальной зоне, в том числе изменен перечень существующих территориальных зон и содержание конкретных градостроительных регламентов.

В тексте градостроительных регламентов (Приложение №7 к ПЗЗ) теперь содержатся полные градостроительные регламенты всех участков, включая расположенные в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, в границах исторического поселения или на территории достопримечательного места.

В общей части ПЗЗ и содержащихся в нем градостроительных регламентах произошли существенные изменения, включая:

- а) Сделан большой акцент на распространение градостроительных регламентов на территории объединенных зон охраны ОКН, территорию исторического поселения и территории достопримечательных мест, а также на то, что теперь эти градостроительные регламенты устанавливаются ПЗЗ, а не просто отображаются в нем (п. 1.4.1 ПЗЗ). При этом, в п. 1.1.11 Приложения №7 к ПЗЗ указано, что не допускается размещение ОКС, если это противоречит требованиям, установленным Законом №820-7, предмету охраны исторического поселения или установленным требованиям к осуществлению деятельности в границах достопримечательных мест соответственно.
- б) ПЗЗ устанавливают некоторые требования к архитектурным решениям, но при этом указывают, что полный состав требований к АГО ОКС, порядок их установления, состав, содержание материалов, отображающих архитектурные решения ОКС, определяющие его АГО, порядок и сроки согласования АГО ОКС, в том числе исчерпывающий перечень оснований для отказа в указанном согласовании, перечень ОКС, в отношении которых указанное согласование не требуется, утверждаются отдельным нормативным правовым актом Правительства Санкт-Петербурга.
- в) Утвержден порядок разрешения противоречий между разными документами, устанавливающими градостроительные ограничения, в том числе случаи приоритета ПЗЗ над ранее утвержденными ППТ (п. 4.7 – 4.9 ПЗЗ), порядок действия ППТ в отношении территорий, в отношении которых заключены договоры аренды для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства или договоры о развитии застроенных территорий без приведения в соответствие с ПЗЗ (п. 4.6 ПЗЗ).

<sup>18</sup> Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2025 № 1008 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524».

## Санкт-Петербург

### 1. Утверждены новые Правила землепользования и застройки

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2025 N 1008 ПЗЗ были утверждены в новой редакции.

Существенно изменена структура ПЗЗ и основное информационное содержание в части принадлежности тех или иных земельных участков к той или иной территориальной зоне, в том числе изменен перечень существующих территориальных зон и содержание конкретных градостроительных регламентов.

В тексте градостроительных регламентов (Приложение №7 к ПЗЗ) теперь содержатся полные градостроительные регламенты всех участков, включая расположенные в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, в границах исторического поселения или на территории достопримечательного места.

В общей части ПЗЗ и содержащихся в нем градостроительных регламентах произошли существенные изменения, включая:

- а) Сделан большой акцент на распространение градостроительных регламентов на территории объединенных зон охраны ОКН, территорию исторического поселения и территории достопримечательных мест, а также на то, что теперь эти градостроительные регламенты устанавливаются ПЗЗ, а не просто отображаются в нем (п. 1.4.1 ПЗЗ). При этом, в п. 1.1.11 Приложения №7 к ПЗЗ указано, что не допускается размещение ОКС, если это противоречит требованиям, установленным Законом №820-7, предмету охраны исторического поселения или установленным требованиям к осуществлению деятельности в границах достопримечательных мест соответственно.
- б) ПЗЗ устанавливают некоторые требования к архитектурным решениям, но при этом указывают, что полный состав требований к АГО ОКС, порядок их установления, состав, содержание материалов, отображающих архитектурные решения ОКС, определяющие его АГО, порядок и сроки согласования АГО ОКС, в том числе исчерпывающий перечень оснований для отказа в указанном согласовании, перечень ОКС, в отношении которых указанное согласование не требуется, утверждаются отдельным нормативным правовым актом Правительства Санкт-Петербурга.
- в) Утвержден порядок разрешения противоречий между разными документами, устанавливающими градостроительные ограничения, в том числе случаи приоритета ПЗЗ над ранее утвержденными ППТ (п. 4.7 – 4.9 ПЗЗ), порядок действия ППТ в отношении территорий, в отношении которых заключены договоры аренды для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства или договоры о развитии застроенных территорий без приведения в соответствие с ПЗЗ (п. 4.6 ПЗЗ).

<sup>18</sup> Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2025 № 1008 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524».

- г) Предусмотрено, что в случае если ПЗЗ территория относится к зоне КРТ, но в отношении нее заключен договор аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, КРТ не осуществляется (п. 7.4.1 ПЗЗ).
- д) Вводится минимальная высота зданий для территории общественно-деловой зоны уникальных объектов высотной застройки.
- е) Зафиксирована необходимость подтверждения соответствия ПД согласованному АГО не только на этапе выдачи РНС, но и при любом внесении изменений в него.
- ж) Изменено регулирование допустимости размещения объектов вспомогательного ВРИ: теперь площадь помещений вспомогательного ВРИ не должна превышать 30% от общей площади помещений, отдельно стоящие объекты вспомогательного ВРИ не должны занимать больше 15% площади участка (для отдельных видов ВРИ – 10%), независимо от того, относится вспомогательный ВРИ к основным или условно разрешенным ВРИ (за исключением некоторых жилых зон, в которых для вспомогательных объектов с условно разрешенным ВРИ действуют более строгие правила).
- з) Ограничена возможность размещения на одном участке МКД и гостиниц в качестве условно разрешенных: если на части участка планируется размещение среднеэтажных или многоэтажных МКД, то на остальной части теперь нельзя размещать гостиницы; если на части участка есть объекты гостиничного обслуживания, то на остальной части теперь нельзя размещать любые МКД и объекты блокированной жилой застройки. Общая площадь среднеэтажных или многоэтажные МКД и гостиниц, размещаемых в качестве условно разрешенных, не должна превышать 50% от общей площади участка (п. 1.2.2 Приложения №7 к ПЗЗ).
- и) Изменены базовые максимальные коэффициенты использования территории: для земельных участков под МКД и гостиничное обслуживание за пределами объединенных зон охраны устанавливается максимальное значение коэффициента использования территории 1,4 вместо 1,7 (при подготовке документации по планировке территорий – 2,5 вместо 2,0). При этом, под гостиничным обслуживанием теперь понимают все гостиницы, за исключением создаваемых и эксплуатируемых в рамках приоритетных туристских проектов в соответствии с законом Санкт-Петербурга (т.е. % номеров, имеющих зоны для приготовления пищи больше не имеет значения).
- к) Скорректирован порядок расчета доли минимального озеленения, максимальной высоты, отступов, количества мест для стоянки, количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках мест для хранения велосипедного транспорта и других параметров застройки.

- л) Введены дополнительные требования градрегламентов в отношении земельных участков, расположенных в границах исторического поселения.
- м) Описание ВРИ приведено в соответствие с Классификатором ВРИ<sup>19</sup>.

## **2. Уточнен порядок КРТ жилой застройки**

Установлено, что жилье взамен изымаемого на территории подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, должно предоставляться в границах того же внутригородского муниципального образования города федерального значения Санкт-Петербурга или примыкающих к нему<sup>20</sup>.

Также согласно дополнению, внесенному в Закон Санкт-Петербурга от 28.10.2009 № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный указанным Законом Санкт-Петербурга срок, не включаются в решение о комплексном развитии территории.

---

<sup>19</sup> Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 24.12.2024) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

<sup>20</sup> Закон Санкт-Петербурга от 18.12.2025 № 712-140 «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге».

## Москва

### **1. Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура) присоединен к Департаменту градостроительной политики города Москвы**

Установлено, что Департамент градостроительной политики города Москвы является правопреемником Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы по всем правам и обязанностям<sup>21</sup>.

Департамент градостроительной политики города Москвы заменит Москомархитектуру в составе Городской и окружных комиссий по вопросам градостроительства и ГЗК. Положение о Департаменте существенно расширено: ему переданы функции и полномочия Москомархитектуры в сфере территориального планирования, градостроительного зонирования, архитектуры, формирования архитектурно-художественного облика города, ведения информационных систем, благоустройства, а также определено, что один из первых заместителей руководителя Департамента является главным архитектором Москвы. Комитету по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов дополнительно переданы функции по координации строительного контроля, судебно-претензионной работе и финансовому мониторингу в сфере градостроительства<sup>22</sup>.

### **2. Изменен порядок организации переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах города Москвы**

Постановлением Правительства Москвы от 28.11.2025 № 2920-ПП<sup>23</sup> скорректированы требования к документации для работ, затрагивающих несущие конструкции здания. Информирования заявителей о результатах согласования переустройства и (или) перепланировки теперь осуществляется с помощью электронной почты.

С 01.03.2026 из перечня действий, требующих обязательного предварительного согласования с Мосжилинспекцией, исключается установка кондиционеров на фасадах многоквартирных домов. Данная норма распространяется в равной степени как на здания, не обладающие охранным статусом, так и на объекты культурного наследия либо выявленные объекты культурного наследия. При этом для последней категории объектов специально оговаривается, что осуществление указанных работ должно производиться с учетом требований отраслевого федерального законодательства об охране памятников истории и культуры, что подразумевает соблюдение установленных им ограничительных и процедурных норм без необходимости получения отдельного разрешения жилищной инспекции.

<sup>21</sup> Постановление Правительства Москвы от 03.12.2025 № 2993-ПП «О реорганизации Департамента градостроительной политики города Москвы».

<sup>22</sup> Постановление Правительства Москвы от 16.12.2025 № 3174-ПП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы».

<sup>23</sup> Постановление Правительства Москвы от 28.11.2025 № 2920-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 октября 2011 г. № 508-ПП».

### **3. Изложено в новой редакции Положение о региональном государственном строительном надзоре в городе Москве**

Изложено в новой редакции Положение о региональном государственном строительном надзоре в городе Москве, устанавливающее порядок его организации и осуществления<sup>24</sup>. Теперь учет объектов контроля осуществляется посредством ведения реестра объектов капитального строительства с использованием ИАИС «Разрешения и нарушения», интегрированной с ГИС «Открытый контроль».

Обмен информацией и документами между Комитетом и контролируемым лицом осуществляется посредством использования Госуслуг, АИС «Официальный портал Мэра и Правительства Москвы» (mos.ru), ГИС «Открытый контроль» и иными информационными системами. Существенно ограничен объем документов, запрашиваемых при документарных проверках.

### **4. Установлены случаи, когда для изменений ПЗЗ, подготовки или отмены ППТ не требуется отдельное рассмотрение ГЗК<sup>25</sup>**

Установлено, что Комиссии не нужно отдельно рассматривать и принимать решения по вопросам необходимости внесения изменений в ПЗЗ, а также вопросов, связанных с необходимостью подготовки, одобрения, с приостановлением, возобновлением и прекращением подготовки проекта планировки территории, а также отмены ранее утвержденных проектов планировки территорий, при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) Соответствующие вопросы рассматривались на заседании Рабочей группы ГЗК по вопросам градостроительной деятельности.
- б) Решение по соответствующим вопросам принято иным совещательным органом, возглавляемым Мэром Москвы, в состав которого входит заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства, либо на совещании с участием Мэра Москвы и заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства.

### **5. С 01.03.2026 изменяется перечень лиц, подконтрольных Мосжилинспекции при размещении информации в государственной информационной системе ЖКХ**

К лицам, которые обязаны размещать информацию в государственной информационной системе ЖКХ и подконтрольны Мосжилинспекции, будут относиться не только ресурсоснабжающие организации и управляющие компании, но и региональные операторы, застройщики и лица, привлекаемые собственниками для управления домом и ремонта общего имущества<sup>26</sup>.

<sup>24</sup> Постановление Правительства Москвы от 15.12.2025 № 3111-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 15 декабря 2021 г. № 2078-ПП».

<sup>25</sup> Постановление Правительства Москвы от 03.12.2025 № 3000-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 16 ноября 2010 г. № 1019-ПП».

<sup>26</sup> Постановление Правительства Москвы от 17.11.2025 № 2756-ПП «О внесении изменений в постановления Правительства Москвы от 26 июля 2011 г. № 336-ПП и от 22 декабря 2021 г. № 2161-ПП».

## **6. Расширены полномочия Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы**

Инспекцию наделили новыми полномочиями по учету размещенных и планируемых к размещению некапитальных объектов, на основе данных информационных систем, а также осуществлять подбор свободных территорий и земельных участков для их планируемого размещения. Для координации этой работы при Инспекции создается Межведомственная комиссия с участием представителей органов исполнительной власти города, вносятся изменения в работу автоматизированной информационной системы Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы<sup>27</sup>.

Также Инспекция наделяется функцией по освобождению земельных участков (сносу капитальных и некапитальных объектов) для целей реализации соглашений, заключенных городом в рамках государственно-частного партнерства и концессий<sup>28</sup>.

## **7. Обновлены правила расчета минимальной арендной платы**

Вместо фиксированной ставки в один рубль в год устанавливается новый расчетный минимальный размер: 0,000000001 процента от кадастровой стоимости земельного участка в год, но не менее одного рубля в год<sup>29</sup>.

## **8. Уточнен порядок участия Мэра Москвы или его заместителя в процедуре подготовки и изменения нормативов градостроительного проектирования города Москвы**

Подготовка нормативов градостроительного проектирования города Москвы, и изменение указанных нормативов теперь осуществляются при наличии соответствующего решения Мэра Москвы или заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства либо совещательного органа, возглавляемого Мэром Москвы или заместителем Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства, либо соответствующего решения, принятого на совещании с участием Мэра Москвы или заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства<sup>30</sup>.

## **9. Цена выкупаемых арендованных земельных участков в особой экономической зоне технико-внедренческого типа (ОЭЗ) увеличилась в 100 раз**

Вместо льготной цены в размере 1% от кадастровой стоимости для объектов,

<sup>27</sup> Постановление Правительства Москвы от 17.12.2025 № 3209-ПП «О внесении изменений в постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2012 г. № 184-ПП и от 8 ноября 2016 г. № 730-ПП».

<sup>28</sup> Постановление Правительства Москвы от 16.12.2025 № 3139-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2012 г. № 184-ПП».

<sup>29</sup> Постановление Правительства Москвы от 19.12.2025 № 3226-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП».

<sup>30</sup> Постановление Правительства Москвы от 09.12.2025 № 3055-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 23 декабря 2014 г. № 801-ПП».

построенных после введение в действие постановления Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2005 г. № 779 «О создании на территории г. Москвы особой экономической зоны технико-внедренческого типа» цена продажи земельного участка собственнику созданного на нем объекта недвижимости теперь равна 100% его кадастровой стоимости. Данное правило действует только при условии выполнения инвестором условий соглашения об осуществлении деятельности в ОЭЗ. Изменения не применяются к заявлениям о выкупе, поданным до 29.12.2025<sup>31</sup>.

#### **10. Уточнена процедура предоставления государственных услуг города Москвы в сфере строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов<sup>32</sup>**

Предоставление государственной услуги «Уведомление о соответствии (несоответствии) указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома или в уведомлении об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) допустимости (недопустимости) размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке» переведена в электронный формат. Полномочия по оказанию указанной государственной услуги переданы Комитету государственного строительного надзора г. Москвы.

Процедура оказания услуги максимально формализована и актуализирована. Из принципиально нового – закреплена возможность подачи уведомлений представителем подрядчика при строительстве ИЖС по договору подряда с использованием счетов эскроу без доверенности, на основании такого договора подряда. Установлен единый максимальный срок предоставления указанных государственных услуг – не более 7 рабочих дней. Утверждены новые типовые формы решений об отказе в приеме документов, которые теперь содержат исчерпывающий и единообразный перечень всех возможных оснований для такого отказа.

#### **11. Внесены изменения в порядок выдачи разрешений на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения, выявленного объекта культурного наследия**

Постановлением Правительства Москвы от 23.12.2025 № 3296-ПП внесены изменения в постановления Правительства Москвы от 13.02.2013 № 58-ПП, от 27.09.2017 № 723-ПП и от 23.05.2023 № 824-ПП<sup>33</sup>, устанавливающие следующее:

С 21 августа 2026 года устанавливается, что в порядке и случаях, установленных Правительством Москвы, выдача разрешения на проведение работ по

<sup>31</sup> Постановление Правительства Москвы от 29.12.2025 № 3384-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 22 мая 2018 г. № 476-ПП».

<sup>32</sup> Постановление Правительства Москвы от 23.12.2025 № 3341-ПП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившим силу раздела 26 приложения 1 к постановлению Правительства Москвы от 23 апреля 2014 г. № 219-ПП».

<sup>33</sup> Постановление Правительства Москвы от 23.12.2025 № 3296-ПП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы».

сохранению объекта культурного наследия регионального значения, выявленного объекта культурного наследия (далее совместно – ОКН), а также согласование разделов проектной документации об обеспечении сохранности ОКН или о проведении спасательных археологических полевых работ в установленных постановлением Правительства Москвы от 27.09.2017 № 723-ПП случаях будет осуществляться в рамках предоставления комплексной услуги по согласованию проведения работ по принципу «одного окна».

В связи с этим актуализированы отдельные положения порядка согласования работ по прокладке (размещению) инженерных сетей и сооружений, для проведения которых не требуется разрешение на строительство, установленные постановлением Правительства Москвы от 23.05.2023 № 824-ПП, по принципу «одного окна».

*Обращаем ваше внимание, что в настоящий обзор включены лишь самые существенные с нашей точки зрения изменения в законодательство в сфере недвижимости и строительства, однако это не исчерпывающий перечень всех изменений и направленная информация является лишь информационной справкой, а не юридической консультацией. В связи с этим рекомендуем вам при необходимости дополнительно проанализировать какие из названных или иных принятых изменений могут повлиять на вашу деятельность и учитывать это в правоприменительной практике.*

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.