



В Санкт-Петербурге установлены особенности отмены ППТ и признания отдельных частей ППТ не подлежащими применению

Новое в регулировании

В целях реализации п. 9.3 ст. 63 ГрК РФ Правительством Санкт-Петербурга было принято постановление от 10.03.2026 № 126 «Об установлении особенностей отмены документации по планировке территории или ее отдельных частей, особенностей признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению в Санкт-Петербурге» (далее – Постановление).

Постановление вступило в силу 13.03.2026.

В настоящем информационном письме освещены **наиболее значимые положения**, с иными пунктами постановления Правительства Санкт-Петербурга, не включенными в текст информационного письма, можно ознакомиться самостоятельно.

В рамках Постановления установлены как случаи отмены ППТ или неприменения отдельных положений полностью или в части, так и порядок принятия решений об этом.

1. Случаи отмены ДПТ в полном объеме

- 1.1. Односторонний отказ одного или нескольких правообладателей участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости от договора (исполнения договора) о КРТ;
- 1.2. Односторонний отказ от договора (исполнения договора) о РЗТ.

2. Случаи отмены отдельных частей ДПТ, доступные частным собственникам

- 2.1. Предусмотрена возможность отмены функционального назначения ОКС, если:

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

Екатерина Дятлова

Юрист практики по

недвижимости и инвестициям

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ ekaterina.dyatlova@kachkin.ru

- Земельный участок, на котором расположен такой ОКС, находится вне границ планируемого размещения ОКС;
- ОКС можно использовать в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны;
- ОКС не учитывался при расчете обеспеченности территории объектами социальной/ транспортной инфраструктур.

Иными словами, если на участке, для которого в ДПТ не предусмотрено развития, расположен ОКС, не являющийся объектом социальной/транспортной инфраструктуры, и правообладатель желает изменить назначение такого ОКС, он может это сделать путем отмены ДПТ в части функционального назначения.

2.2. Предусмотрена возможность отмены функционального назначения застроенного участка, если:

- На участке отсутствуют ОКС (например, были снесены);
- Участок можно использовать в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны;
- Участок расположен вне границ зоны планируемого размещения ОКС по ДПТ;
- На участке нет иных объектов, которые были учтены при расчете обеспеченности территории объектами социальной/ транспортной инфраструктур.

То есть если участок учтен в ДПТ как застроенный, но на нём нет ОКС и его развитие не планировалось по ДПТ, правообладатель вправе осуществить строительство разрешенных градостроительным регламентом ОКС на нем путем отмены ДПТ в части функционального назначения застроенного участка.

2.3. Предусмотрена возможность отмены ДПТ в части, если:

- Участок находится в границах элемента планировочной структуры по ДПТ;
- Участок расположен вне границ зон планируемого размещения ОКС;
- В отношении участка не установлены параметры застройки территории, функциональное назначение и характеристики ОКС;
- Целью отмены части ДПТ не является строительство/реконструкция в будущем ОКС жилого назначения.

Таким образом в случае, если участок входит в границы ДПТ, но в отношении него нет никаких характеристик, параметров застройки (например, по причине того, что границы участка не соответствуют границам участка по ДПТ), правообладатель вправе отменить ДПТ в части при условии, что на

участке не будет построено жилье.

Обращаем внимание, что в Постановлении содержится еще целый ряд правил по случаям отмены ППТ применительно к участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности, а также предназначенным для размещения объектов регионального или федерального значения, однако заявителем по такой отмене выступают исключительно уполномоченные государственные органы, поэтому эти случаи нами не приводятся.

3. Случаи признания отдельных частей ДПТ не подлежащими применению

3.1. ДПТ в части минимальной доли (площади) озеленения и(или) минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, а также в части площади застройки ОКС *не отменяется, но не применяется*, если:

- При архитектурно-строительном проектировании общая площадь ОКС уменьшена по сравнению с максимальной общей площадью, установленной в ДПТ;
- В связи с таким уменьшением площади ОКС требуется меньше мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и минимальной доли (площади) озеленения.

Иными словами, если общая площадь ОКС меньше максимальной площади по ДПТ, то количество мест для стоянки и площадь озеленения может быть менее заявленных в ДПТ. Главное условие – такой расчёт должен соответствовать Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга (ПЗЗ).

3.2. ДПТ в части минимальной доли (площади) озеленения и(или) минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, а также в части площади застройки ОКС *не отменяется, но не применяется*, если:

- При архитектурно-строительном проектировании соблюдается максимальная общая площадь ОКС, установленная в ДПТ;
- При этом площадь застройки ОКС увеличивается;
- Увеличение площади застройки влечет снижение необходимого количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и минимальной доли (площади) озеленения.

Таким образом, площадь застройки ОКС можно увеличить, но в пределах максимальной общей площади, установленной в ДПТ. Это возможно, если по ПЗЗ требуется меньше парковочных мест и меньше площади озеленения, чем указано в ДПТ.

4. Порядок отмены ДПТ (ее отдельных частей) или признания отдельных частей ДПТ не подлежащими применению

- Решение об отмене ДПТ (ее отдельных частей) или о признании отдельных частей ДПТ не подлежащими применению осуществляется на основании заявления, направляемого в Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА). В заявлении должно содержаться мотивированное обоснование необходимости принятия указанных решений.
- В описанных в информационном письме случаях заявителями могут быть собственники земельного участка.
- Заявление рассматривается КГА на предмет наличия оснований для возврата в течение 7 рабочих дней.
- В случае отсутствия оснований для возврата заявления, КГА в течение 45 рабочих дней со дня поступления заявления осуществляет подготовку заключения¹.
- Заключение подготавливается КГА при соблюдении условий:
 - Размещение ОКС будет соответствовать градостроительным регламентам в составе ПЗЗ;
 - Последующее размещение ОКС будет обеспечено объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Санкт-Петербурга;
 - Решение не должно влечь изменения функционального назначения ОКС или земельных участках (не применяется к случаям, описанным в настоящем информационном письме).
- Заключение подлежит согласованию на совещании под председательством вице-губернатора Санкт-Петербурга, координирующего и контролирующего деятельность КГА, с участием КГА и ИОГВ, в т.ч. районной администрации.
- Решение о согласовании оформляется протоколом совещания.
- В случае наличия в заключении сведений о наличии условий для принятия соответствующего решения об отмене ДПТ (отдельных частей) или признания отдельных частей ДПТ не подлежащими применению, КГА подготавливает соответствующий правовой акт Правительства Санкт-Петербурга. Такой акт подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов.

¹ Документ, который содержит сведения о наличии/отсутствии оснований и соблюдении/ несоблюдении условий для принятия решения об отмене ДПТ или ее отдельных частей, решения о признании отдельных частей ДПТ не подлежащими применению.

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.