



Изменения в Градостроительный кодекс РФ: что нового

Новое в регулировании

С 4 августа 2026 года вступили в силу изменения, предусмотренные Федеральным законом от 04.08.2026 № 299-ФЗ (далее – **Закон № 299-ФЗ**). Поправки затронули ГрК РФ в части комплексного развития территории (КРТ), предусмотрели новые положения в связи с переходом на реестровую модель разрешительной деятельности, а также расширили полномочия органов государственной власти города Москвы и уточнили права Московского фонда реновации жилой застройки.

Уточнены положения о КРТ

Как отмечено авторами закона, анализ практики указал на необходимость изменения регулирования, поскольку в текущих условиях на земельных участках, переданных в управление органам государственной власти субъектов РФ, не создано ни одного проекта по договору о КРТ.

Предусмотрены следующие изменения:

- Если субъекту РФ переданы полномочия по управлению и распоряжению федеральными земельными участками и(или) иными объектами недвижимого имущества¹, то решение о КРТ принимается высшим исполнительным органом субъекта РФ, а не Правительством РФ. При этом такое решение не требует согласования с федеральными органами власти.
- Правообладатель земельного участка или иного объекта недвижимого имущества в границах КРТ **вправе** с согласия сторон соглашения или договора

¹ В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий».

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

Валерия Дозорова

Юрист практики по

недвижимости и инвестициям

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ valeria.dozorova@kachkin.ru

Екатерина Дятлова

Юрист практики по

недвижимости и инвестициям

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ ekaterina.dyatlova@kachkin.ru

передать все или отдельные права и обязанности по соглашению или договору третьему лицу при отчуждении (уступке) ему прав на такой земельный участок / иной объект недвижимого имущества (п. 9.1 ст. 70 ГК РФ).

Важным условием является наличие заключенного договора КРТ в отношении территории, где находится земельный участок и (или) объект недвижимости.

- Дополнено, что нормативный правовой акт субъекта РФ устанавливает не только порядок заключения договора о КРТ, но и порядок передачи прав и обязанностей по договору КРТ (п. 8 ст. 70 ГК РФ).
- Обновлены требования к операторам КРТ, которые могут быть определены субъектом РФ.

Установлено, что теперь оператором КРТ может быть юридическое лицо, не только созданное субъектом РФ/муниципальным образованием, но и созданное РФ или в уставном (складочном) капитале которого доля РФ составляет более 50 %, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 % долей принадлежит такому юридическому лицу.

Перечень таких юридических лиц устанавливается Правительством РФ.

Дополнительно указано, что в целях принятия высшим исполнительным органом субъекта РФ решения об определении одного из таких юридических лиц оператором КРТ, проект решения о КРТ и проект соглашения подлежат согласованию с таким юридическим лицом.

Отметим также, что действие положений, предусмотренных п.п. 8 и 9.1 ст. 70 ГК РФ и касающихся вопросов передачи прав и обязанностей по договору КРТ, распространяется на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу Закона № 299-ФЗ.

Новое в законодательстве в связи с переходом на реестровую модель

Закон № 299-ФЗ синхронизирует законодательство в связи с переходом с 1 сентября 2026 года на реестровую модель разрешительной деятельности в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2025 № 304-ФЗ:

- Разрешения на строительство (РНС) и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (РНВ), выданные до 1 сентября 2026 года, действуют до конца своего срока.

После 1 сентября 2026 года прекращение действия РНС, внесение изменений в РНС и РНВ осуществляются путем внесения записи в реестр РНС или реестр РНВ.

- Субъекты РФ вправе до 1 сентября 2027 года сохранить прежний порядок

выдачи РНС и РНВ, а также рассмотрения уведомлений о строительстве или реконструкции индивидуальных жилых и садовых домов и об окончании их.

Для этого субъект принимает соответствующий акт. Формы разрешений и уведомлений в таком случае также действуют до 1 сентября 2027 года.

- Правительство РФ установит порядок ведения реестров РНС и РНВ, выдаваемых федеральными органами исполнительной власти, «Ростатом», «Роскосмос».

Для региональных реестров порядок определяет сам субъект РФ актом высшего исполнительного органа.

- Особое регулирование предусмотрено для:
 - объектов обороны, обеспечения безопасности, государственной охраны, внешней разведки, мобилизационной подготовки и мобилизации;
 - объектов, сведения о которых составляют государственную тайну.

Реестры РНС и РНВ в отношении таких объектов будет вестись на бумажных носителях без использования единой информационной системы.

Порядок их ведения будет определен федеральными органами исполнительной власти и организациями, уполномоченными на выдачу таких разрешений, в том числе с учетом требований законодательства РФ о государственной тайне.

Внесены поправки в Закон РФ «О статусе столицы Российской Федерации»²

- Дополнены полномочия органов государственной власти г. Москва. Теперь они самостоятельно могут:
 - устанавливать особенности выдачи технических условий, необходимых для реализации решения о реновации, решения о КРТ, объектов регионального значения, порядка заключения договоров в таких целях и сроки технологического присоединения;
 - устанавливать особенности реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов в связи с планируемым строительством или реконструкцией объектов регионального значения, объектов, необходимых для реализации решения о реновации или решения о КРТ;
 - устанавливать особенности содержания, выдачи ГПЗУ, разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию, внесения изменений в такие разрешения, особенности продления сроков действия разрешений, их прекращения и приостановления;

² Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации».

- устанавливать особенности подготовки проектной документации, рабочей документации в форме информационной модели ОКС, особенности состава информационной модели и особенности государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в форме информационной модели.
- Московский фонд реновации жилой застройки вправе заключать ДДУ, по которым фонд выступает в качестве участника долевого строительства, без открытия счетов эскроу, если фонд заключает ДДУ в отношении всех объектов долевого строительства, входящих в проект.

При этом дополнительно уточняется, что в этом случае фонд не вправе переуступать свои права по ДДУ до получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и его постановки на кадастровый учет.

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.