



Зоны затопления и подтопления: новое в регулировании

Новое в регулировании

Федеральным законом от 04.08.2026 № 301-ФЗ (далее – Закон № 301-ФЗ) были внесены изменения в законодательство РФ, в т.ч. в Водный кодекс РФ, в части регулирования хозяйственной деятельности в зонах затопления и подтопления.

Теперь в границах таких зон запрещается:

- строительство любых объектов капитального строительства (ОКС), за исключением строительства сооружений инженерной защиты предназначенных для защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;
- освоение территорий в целях строительства ОКС, за исключением осуществления инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод.

Напоминаем, что ранее строительство ОКС в зонах затопления и подтопления допускалось при условии обеспечения таких объектов методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод.

С учетом внесенных изменений концептуально поменялся подход для застройки территорий в зонах затопления и подтопления.

Если в отношении территории решением Федерального агентства водных ресурсов (его территориальных органов) установлена такая зона с особыми условиями использования (ЗОУИТ), то для возможности осуществления застройки такой территории необходимо:

- сначала выполнить инженерную защиту территории от негативного воздействия вод, получив права на это (права на землю, права на строительство);

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

- затем прекратить существование зоны в связи со строительством объектов инженерной защиты решением Федерального агентства водных ресурсов (его территориальных органов) (основание – пп. «а» п. 20 Положения о зонах подтопления)¹.

После прекращения существования ЗОУИТ ограничения, предусмотренные такой зоной, прекращают действие, а застройка осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом с учетом действующих ЗОУИТ.

Обращаем внимание, что данная норма отсутствовала в первоначальной редакции законопроекта и была внесена на стадии второго чтения без каких-либо дополнительных обоснований.

В указанной части Закон № 301-ФЗ вступил в силу со дня его официального опубликования, т.е. с 04.08.2026.

¹ Постановление Правительства РФ от 18.04.2014 № 360 «О зонах затопления, подтопления» (вместе с «Положением о зонах затопления, подтопления»).

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.