

Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionservice.com

LEGAL ALERT¹

27.10.2026 г.

Зоны затопления и подтопления как административный барьер в строительстве: новые законодательные требования

Общие положения

Зоны затопления, подтопления регулируются ст. 67.1 Водного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 № 360 «О зонах затопления, подтопления», устанавливаются (изменяются) решением Федерального агентства водных ресурсов (его территориальных органов) на основании предложений органа исполнительной власти субъекта РФ, подготовленных совместно с органами местного самоуправления. Цель – предотвратить негативное воздействие вод на территорию.

Разграничение понятий «подтопление» и «затопление» закреплено в СП 104.1333072016 «Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СПиП 2.06.15-85».

Подтопление – повышение на участке территории уровня подземных вод, приводящее к нарушению хозяйственной деятельности, деградации земель, изменению условий произрастания растений и обитания животных.

Затопление – распространение свободной поверхности воды на участок территории в результате повышения уровня воды водотока, водоема или уровня подземных вод.

Зона подтопления и затопления – ЗОУИТ, подверженная негативному воздействию вод и не обеспеченная сооружениями и (или) методами защиты.

14.05.2026 Президентом РФ утвержден Перечень поручений № Пр-1169 по вопросам обеспечения инженерной и иной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод: *«Рекомендовать Государственной Думе Федерального Собрания РФ совместно с Правительством РФ при подготовке к рассмотрению законопроекта № 984057-8 «О внесении изменений в статью 67.1 Водного кодекса РФ» предусмотреть дополнительные меры, исключающие возможность освоения зон затопления, подтопления до обеспечения инженерной и иной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод, а*

¹ Материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

также при необходимости внесение соответствующих изменений в законодательство о градостроительной деятельности и земельное законодательство».

Нововведения ФЗ № 301-ФЗ

С **04.08.2026** вступил в силу ФЗ № 301-ФЗ «О внесении изменений в статьи 24 и 67.1 Водного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О безопасности гидротехнических сооружений» (Закон № 301-ФЗ), который установил запрет на:

- строительство объектов капитального строительства (ОКС) в границах зон затопления и подтопления (за исключением строительства сооружений инженерной 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).

До введения в действие Закона № 301-ФЗ в границах зон затопления, подтопления допускалось строительство ОКС, обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод.

После 04.08.2026 в зонах затопления, подтопления разрешено размещать только некапитальные строения, сооружения, а также строить сооружения инженерной защиты территории.

Таким образом, Законом № 301-ФЗ не установлены переходные положения в отношении проектов по строительству, реконструкции ОКС, которые уже реализуются на момент его вступления в силу (в том числе в отношении объектов, у которых имеется действующее РНС), а также не предусмотрено каких-либо разграничений в регулировании между зонами подтопления и затопления.

С учетом новых положений, введенных Законом № 301-ФЗ, после 04.08.2026 правомерность выдачи разрешительной документации на строительство и ввод объектов в эксплуатацию (РНС, РНВ) в зонах затопления и подтопления оказалась под вопросом.

Последовательность действий регулятора

24.08.2026 Минстроем России подготовлен проект Постановления Правительства РФ «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 12.03.2022 № 353» (документ не принят), в котором предложено в целях обеспечения единства правоприменения норм Водного кодекса РФ с учетом вступления в силу Закона № 301-ФЗ закрепить следующие положения:

- **выдача РНС и РНВ допускается при обеспечении ОКС сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;**
- при строительстве объекта ИЖС или садового дома, которое завершено до 04.08.2026, допускается направление застройщиком уведомления о соответствии требованиям законодательства;
- государственная регистрация прав на объект ИЖС, садовый дом, созданный до 04.08.2026, допускается на основании декларации, указанной в ч. 11 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

02.09.2026 Минстрой России в письме № 54339-ИФ/08 разъяснил:

- в соответствии с ч. 1 ст. 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы, а водное законодательство не содержит положений о его действии во времени;
- в соответствии с п. 2 ст. 107 ЗК РФ допускается строительство, реконструкция ОКС на основании РНС, выданного до дня установления или изменения ЗОУИТ, и использование зданий, сооружений в соответствии с их ВРИ;

- при выдаче РНВ в отношении объектов, строительство (реконструкция) которых начато до 04.08.2026, следует исходить из обеспеченности сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;
- РНС, выданное в отношении ОКС, возводимого в порядке ФЗ № 214-ФЗ, не прекращает свое действие, а РНВ можно получить при расположении проекта строительства в границах ЗОУИТ.

Таким образом, при подаче заявления о выдаче РНВ стоит учитывать обеспеченность построенного объекта средствами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод. В то же время включение территории в границы ЗОУИТ, на которой осуществляется строительство ОКС, автоматически не прекращает действие уже выданного РНС и не служит основанием для отказа в последующей выдаче РНВ.

Соотношение между п. 5 ч. 6 ст. 55 ГрК РФ и позицией Минстроя России

Согласно п. 5 ч. 6 ст. 55 ГрК РФ основанием для отказа в выдаче РНВ, во внесении изменений в реестр РНВ является несоответствие ОКС разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ на дату выдачи РНВ.

Следовательно, указанная норма среди иных оснований отказа в выдаче РНВ выделяет несоответствие ОКС разрешенному использованию земельного участка или ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ на дату выдачи РНВ, что блокирует введение объекта строительства в гражданский оборот в связи со вступлением в силу Закона № 301-ФЗ.

Кроме того, согласно п.3 ч.10 ст.4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие ГрК РФ» до 01.01.2027 в отношении ОКС, РНС которых выданы до 01.01.2024 и по которым не выданы РНВ, отказ в выдаче РНВ объекта капитального строительства в эксплуатацию, отказ во внесении изменений в РНС наряду с основаниями, предусмотренными п.1-4, 6 и 7 ч. 21.15 ст. 51 и п.1 - 4 ч. 6 ст. 55 ГрК РФ, осуществляется в случае несоответствия такого ОКС разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ, на дату выдачи РНС такого объекта капитального строительства.

При этом положения п.5 ч.21.15 ст.51 и п.5 ч.6 ст.7 55 ГрК РФ не применяются.

Однако в связи с принятием ФЗ № 301-ФЗ установление новой ЗОУИТ, который отсутствовал как ограничение на дату выдачи РНС, не произошло. Произошло изменение регулирования в рамках существующей ЗОУИТ (зон затопления и подтопления), строже стал его правовой режим.

Таким образом, позиция Минстроя России, допускающая выдачу РНС и РНВ после 04.08.2026 в границах зон затопления, подтопления в случае, если проектная документация таких объектов содержит решения по их обеспечению сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод, при наличии указанных выше положений законодательства о градостроительной деятельности, является необоснованной.

В случае внесения изменений в Постановление Правительства РФ «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12.03.2022 № 353» возникшее противоречие будет устранено, поскольку указанное Постановление Правительства РФ допускает установление антикризисных мер и разрешительных режимов. Так в силу п.3 ч.1 и ч.1.1 Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ Правительство РФ в 2022 - 2026 гг. вправе принимать решения, предусматривающие особенности лицензирования, аккредитации, аттестации, государственной регистрации, проведения квалификационных экзаменов, включения в реестр, а также иных разрешительных режимов, установленных законодательством РФ.

Прекращение существования зон затопления, подтопления

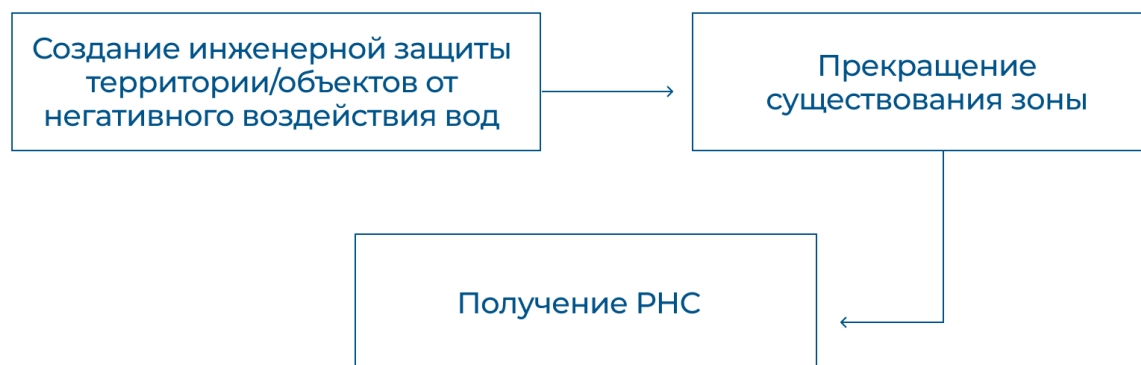
Процедура установления, изменения и прекращения существования зон затопления, подтопления регламентирована Положением о зонах затопления, подтопления, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 № 360.

Существование зон затопления, подтопления может быть прекращено по следующим основаниям (п.20 Положения):

- обеспечение территорий инженерной защитой от негативного воздействия вод в соответствии с ч.4 ст. 67.1 ВК РФ;
- прекращение существования водного объекта.

Согласно ч.4 ст. 67.1 ВК РФ инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод (строительство водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, и (или) применение средств инженерной защиты, в том числе искусственное повышение поверхности территорий, устройство свайных фундаментов и применение других средств инженерной защиты) осуществляется органами государственной власти РФ, органами государственной власти субъекта РФ, органами местного самоуправления в области градостроительной деятельности по месту расположения территорий, подверженных негативному воздействию вод, если иные органы государственной власти или органы местного самоуправления не определены нормативным правовым актом органа государственной власти РФ, органа государственной власти субъекта РФ, органа местного самоуправления соответственно. Инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод в границах предоставленных земельных участков осуществляется юридическими и физическими лицами - правообладателями земельных участков.

Следовательно, при текущем регулировании порядок действий должен быть таким:



23.09.2026 Минприроды РФ вынесло на общественные обсуждения проект Постановления «О внесении изменений в Постановление Правительства РФ от 18.04.2014 № 360», которым предусматривается оптимизация процедуры установления, изменения и прекращения зон затопления и подтопления (проект № 171257).

Согласно действующей редакции Постановления № 360 зоны затопления, подтопления устанавливаются, изменяются, прекращают свое существование решением Федерального агентства водных ресурсов (его территориальных органов) на основании предложений исполнительного органа субъекта РФ и сведений о границах этих зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ этих зон, перечень координат характерных точек границ таких зон в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.

Поступление предложений от частных субъектов не предусмотрено. Отсутствуют основания для отказа в прекращении зоны затопления, подтопления.

Зона считается установленной, измененной, прекратившей свое действие со дня внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

Проектом № 171257 упрощается механизм прекращения, изменения зон затопления, подтопления:

- Решение оформляется актом Росводресурсов в течение 7 рабочих дней;
- Основанием служит наличие письменного подтверждения органа государственной власти РФ, субъекта РФ, органа местного самоуправления о наличии водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов;
- в случае обеспечения территории и объектов от негативного воздействия вод средствами инженерной защиты органы гос. власти РФ, субъекта РФ, МСУ и правообладатели земельных участков (юр. и физ. лица) направляют заявление и документы, указанные в Положении;

Ограничения, устанавливаемые п.1 ч.3 ст. 67.1 ВК РФ, не применяются в отношении зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, права на которые возникли до 04.08.2026.

Возможные проблемы:

1. Если правообладатель земельного участка обеспечил инженерной защитой только свой земельный участок, данных мероприятий может быть недостаточно для прекращения зоны. Оснований размещать инженерную защиту в границах иных, не принадлежащих заинтересованному правообладателю, земельных участков не имеется.
2. Прекращение зоны требует исключения сведений о ней из ЕГРН в полном объеме; механизм частичного прекращения не предусмотрен.
3. Гидрологические наблюдения (изменение параметра паводка, расчетного подпорного уровня воды и т.д.) требуют длительных временных затрат.

Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 20.10.2021 № 89-КАД21-4-К7: *Наличие на территории муниципалитета гидротехнического сооружения (дамбы) не подтверждает достаточность инженерной защиты земельного участка. Требуются иные сведения о мерах по обеспечению инженерной защиты от подтопления объекта капитального строительства, планируемого к размещению на земельном участке.*

Необходимость переустановки зон подтопления

В силу ч. 11 ст. 26 ФЗ № 342-ФЗ, если положением о ЗОУИТ, утвержденным Правительством РФ в соответствии со ст. 106 ЗК РФ, установлены требования к предельным размерам указанной зоны, которые меньше, чем размер ранее установленной зоны, или не предусмотрены ограничения использования земельных участков, которые были ранее установлены в границах зоны, с заявлением об изменении ЗОУИТ (в случае изменения границ ЗОУИТ с приложением сведений о границах указанной зоны) в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об установлении или изменении ЗОУИТ, вправе обратиться иные заинтересованные граждане, юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления. В срок не более чем 1 месяц со дня поступления данных заявлений либо при отсутствии заявлений до 01.01.2033 органом государственной власти должно быть принято новое решение об установлении ЗОУИТ в соответствии с предельным размером.

Уполномоченный орган государственной власти направляет в Росреестр документы, необходимые для внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН, в срок не позднее 01.01.2033.

Постановлением Правительства РФ от 24.05.2024 № 670 «О внесении изменений в Постановление Правительства РФ от 18.04.2014 № 360» изменены правила установления зон подтопления:

Было:

В границах зон подтопления устанавливаются:

- территории сильного подтопления – при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 м
- территории умеренного подтопления – при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 до 0,7 до 1,2-2 м от поверхности
- территории слабого подтопления – при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 м

Стало

(после принятия постановления Правительства РФ от 24.05.2024 № 670):

Границы зон подтопления устанавливаются параллельно границам зон затопления на расстоянии 50 м от них для рек, ручьев, озер, водохранилищ.



На основании вышеизложенного возможен механизм переустановки зоны подтопления в заявительном порядке (при обращении заинтересованного лица, в том числе частного субъекта).

Регулирование Москвы

01.09.2026 Правительство Москвы приняло Постановление № 2390-ПП «О реализации требований ст. 67.1 ВК РФ в отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах зон затопления, подтопления на территории города Москвы» (далее - Постановление от 01.09.2026 № 2390-ПП), определившее особые условия выдачи РНС и РНВ в границах зон затопления и подтопления:

- наличие положительного заключения экспертизы проектной документации, где предусматривается обеспечение сооружениями и (или) методами инженерной защиты территории и (или) ОКС от негативного воздействия вод;
- до 04.08.2026 градостроительно-земельной комиссией города Москвы принято решение о подготовке и (или) одобрении ППТ, изменений в ППТ, изменений в ПЗЗ города Москвы;
- до 04.08.2026 размещение ОКС предусмотрено ППТ или ПЗЗ;
- до 04.08.2026 начало выполнения одного из этапов реализации проекта по строительству ОКС по статье 5.2 ГрК РФ.

Таким образом, чтобы получить РНС или РНВ, застройщик должен одновременно соблюсти два блока требований: обязательное условие об обеспеченности ОКС инженерной защитой и одно из трех переходных условий, возникших до 04.08.2026, а именно: наличие решения ГЗК о подготовке (одобрении) ППТ, размещение объекта предусмотренное ППТ или ПЗЗ, начало выполнения одного из этапов реализации проекта.

Судебная практика

До вступления в силу Закона № 301-ФЗ суды исходили из того, что нахождение земельного участка в зонах затопления, подтопления не устанавливает безусловного запрета на

строительство, а лишь накладывает ограничение, которое может быть преодолено при условии обеспечения территории и объекта инженерной защитой.

1. Верховный Суд РФ в кассационном определении от 01.03.2023 по делу № 49-КАД22-11-К6 указал на допустимость возведения объекта ИЖС на земельном участке, расположенном в границах зон затопления (подтопления), до создания защитных сооружений. Суд отметил, что из буквального содержания положений ВК РФ не следует, что защитные сооружения для предотвращения затопления и подтопления на момент уведомления о планируемом строительстве объекта ИЖС уже должны быть возведены, отсутствие защитных сооружений на момент подачи уведомления не является основанием для отказа в согласовании строительства, поскольку такие сооружения могут быть созданы в процессе возведения объекта².

2. Суд Ханты-Мансийского автономного округа в апелляционном определении от 14.01.2026 по делу № 33а-1052/2026 признал незаконным отказ административного органа в выдаче РНС объекта ИЖС на земельном участке, полностью расположенном в границах зоны затопления (подтопления). Суд исходил из того, что сведения о зонах затопления и подтопления были внесены в ЕГРН уже после заключения договора дарения земельного участка. Кроме того, суд указал, что в границах ЗОУИТ допускается использование земельных участков для строительства на основании РНС, выданных до 01.01.2025 года. Суд пришел к выводу, что оснований для отказа в выдаче РНС не имелось³.

3. В апелляционном определении Хабаровского краевого суда от 10.02.2026 по делу № 33а-1045/2026 суд констатировал, что нахождение земельного участка в зоне подтопления не исключало возможности жилищного строительства, но возлагало обязанность организовать превентивные защитные мероприятия. Отказ в предоставлении муниципальной услуги возможен лишь в случае, если размещение объекта не допускается в соответствии с ограничениями законодательства⁴.

Таким образом, данные судебные дела подтверждают, что суды до принятия Закона № 301-ФЗ последовательно придерживались позиции, согласно которой зоны затопления и подтопления не являются безусловным препятствием для строительства, если застройщик готов обеспечить меры инженерной защиты объекта.

4. На практике суды применяют нормы ВК РФ в совокупности с положениями Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и отмечают связь участия муниципального образования в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций с разработкой проектной документации по инженерной защите территории от затопления и подтопления, выполнения мероприятий по инженерной защите территории.

Первый кассационный суд общей юрисдикции в определении от 17.09.2026 по делу № 88-25669/2026 поддержал правовую позицию судов первой и апелляционной инстанций, где были удовлетворены требования заместителя прокурора г. Брянска об обязанности Брянской городской администрации выполнить мероприятия по защите от подтопления и затопления р.п. Радицы-Крыловки, а именно: в течение 12 месяцев со дня вступления в законную силу решения суда разработать проектную документацию по инженерной защите территории р.п. Радицы-Крыловки с привлечением научно-исследовательских институтов в области гидрологии, геологии и водохозяйственного строительства, с применением современных решений и технологий; в течение 12 месяцев со дня разработки проектной документации выполнить мероприятия по инженерной защите территории р.п. Радицы-Крыловки⁵.

5. Центральный районный суд города Новосибирска в решении от 14.09.2026 по делу № 2а-5030/2026 оставил без удовлетворения требования истца к мэрии г. Новосибирска об

² Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 01.03.2023 по делу № 49-КАД22-11-К6 // СПС «КонсультантПлюс».

³ Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа от 14.01.2026 по делу № 33а-1052/2026 // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 10.02.2026 по делу № 33А-1045/2026 // СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17.09.2026 по делу № 88-25669/2026 // СПС «КонсультантПлюс».

оспаривании бездействия органа местного самоуправления, выразившегося в невключении в зону затопления, подтопления земельного участка, в связи с тем, что земельный участок не входит в территорию, в отношении которой приказом № 185-пр определены границы зон затопления, подтопления, а равно оснований для строительства сооружений инженерной защиты или установления запрета на строительство объектов капитального строительства, не требуется.

При этом суд указал, что п. 4 ст. 67.1 ВК РФ определено, что инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод осуществляется органами государственной власти РФ и субъектов РФ, органами местного самоуправления в области градостроительной деятельности по месту расположения территорий, подверженных негативному воздействию вод, если иные органы не определены нормативным правовым актом⁶.

6. После вступления в силу Закона № 301-ФЗ областные и районные суды общей юрисдикции начали активно использовать новые правила, ссылаясь на действующую редакцию ч. 4 ст. 67.1 ВК РФ и п. 20 Положения.

Йошкар-Олинский городской суд Республики Марий Эл в решении от 10.09.2026 по делу №2а-57/2026 отказал в удовлетворении требований истца к администрации городского округа о признании недействующим постановления администрации городского округа «Об утверждении документации по планировке территории», при этом указав, что существование зон затопления, подтопления может быть прекращено в случае обеспечения территории инженерной защитой от негативного воздействия вод в соответствии с ч. 4 ст. 67.1 ВК РФ (пп. «а» п. 20 Положения).

Следовательно, действующее на сегодняшний день законодательство допускает строительство ОКС на территориях, ранее подверженных затоплению и подтоплению, после обеспечения территории инженерной защитой от негативного воздействия вод и последующего изменения границ зон затопления, подтопления. Кроме того, законодательные нормы, вступившие в силу, не имеют обратной силы и не могут являться критерием оценки законности оспариваемого постановления, принятого в 2024 году⁷.

7. Само по себе наличие проектной документации или построенной инженерной защиты территории автоматически не отменяет ограничения на строительство объектов в данной зоне, необходимо пройти всю административную процедуру изменения статуса территории.

Крымский районный суд Краснодарского края в решении от 08.09.2026 по делу № 2а-2203/2026 пришел к выводу, что административный истец вправе использовать земельный участок в соответствии с его назначением и целевым использованием, и признал незаконным уведомление администрации о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС и недопустимости размещения объекта ИЖС на земельном участке.

Суд также пояснил, что, исходя из буквального толкования ч. 2 ст. 67.1 ВК РФ, в ней не содержится безусловный запрет на строительство объектов в зонах подтопления, затопления, а указано лишь на невозможность такого строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон, обязанность проведения которых в силу ч. 4 указанной статьи возлагается на собственника водного объекта, а не на лицо, осуществившее строительство. Исходя из буквального толкования ст. 67.1 ВК РФ, запрет на строительство в зоне затопления не носит безусловного характера. Строительство запрещено только при несоблюдении обязательств собственником по проведению специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления⁸.

Крымский районный суд Краснодарского края в решении от 14.08.2026 по делу № 2а-1745/2026 отказал в удовлетворении требований истца, признав решение органа местного

⁶ Решение Центрального районного суда города Новосибирска от 14.09.2026 по делу № 2а-5030/2026 // СПС «КонсультантПлюс».

⁷ Решение Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл от 10.09.2026 по делу № 2а-57/2026 // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Решение Крымского районного суда Краснодарского края от 08.09.2026 по делу № 2а-2203/2026 // СПС «КонсультантПлюс».

самоуправления об отказе в выдаче РНС правомерным и указав, что запрет на размещение на территориях, подверженных затоплению, новых населенных пунктов, строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод на территории поселения установлен ВК РФ; в этой связи, действия административного ответчика по отказу в выдаче РНС административного здания соответствуют требованиям федерального законодательства⁹.

8. Судами обращается внимание на то, что введенный Законом № 301-ФЗ запрет распространяется на строительство новых ОКС, а не на уже существующие объекты недвижимости.

Заводской районный суд города Новокузнецка в решении от 19.08.2026 по делу № 2-826/2026 установил, что спорный гараж построен в период до ... года, что подтверждается заключением специалиста ООО «Констант», а также показаниями свидетелей М.Р.Н. и З., согласно которым гараж используется с 1970-х годов. Зона умеренного подтопления установлена значительно позднее постройки гаража, в связи с чем запрет на строительство, установленный ст. 67.1 ВК РФ, к спорному объекту неприменим.

При этом суд сослался на п. 1 ч. 3 ст. 67.1 ВК РФ (в редакции Федерального закона от 04.08.2026 № 301-ФЗ), согласно которому в границах зон затопления, подтопления запрещается строительство ОКС, за исключением строительства сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод. Между тем указанный запрет адресован новому строительству ОКС и не распространяется на признание права собственности на уже существующие объекты недвижимости, возведенные до установления соответствующей зоны¹⁰.

Недостатки изменений, внесенных Законом № 301-ФЗ:

1. Отсутствие переходного периода. Введен запрет на освоение земельных участков и строительство объектов в зонах затопления, подтопления. Амнистия для объектов с выданным РНС не предусмотрена.

2. Отсутствие прозрачного механизма (согласованного регулирования) правового регулирования строительства. Из буквального толкования Закона № 301-ФЗ следует запрет на строительство любых объектов, кроме защитных инженерных сооружений в границах ЗОУИТ. Согласно позиции Минстроя России, строительство ОКС разрешено при условии включения в проектную документацию сведений о строительстве инженерной защиты. Исходя из вышеизложенного, практика выдачи разрешительной документации в разных регионах складывается по-разному.

3. Бремя по строительству защитных инженерных сооружений возложено на частных собственников земельных участков, в то время как к функциям публичных органов относится обязанность по обеспечению развития территорий, по улучшению качества жизни населения и предотвращению чрезвычайных ситуаций, осуществлению финансирования мероприятий в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций (ст. 11 ФЗ от 21.12.1994 № 68-ФЗ).

4. Отсутствие дифференцированных подходов: несмотря на то, что в действующем регулировании разграничиваются понятия «зона затопления» и «зона подтопления», законодатель необоснованно ввел единый запрет для указанных территорий. (отсутствует риск-ориентированный подход).

Вместо заключения

Учитывая, что зона затопления и зона подтопления представляют собой разные «по опасности» воздействия на объект, территории представляется целесообразным разграничить их регулирование, а именно:

1. Предусмотреть возможность выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства в границах зон подтопления при условии, что проектная документация содержит

⁹ Решение Крымского районного суда Краснодарского края от 14.08.2026 по делу № 2а-1745/2026 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ Решение Заводского районного суда города Новокузнецка от 19.08.2026 по делу № 2-826/2026 // СПС «КонсультантПлюс».

решения по обеспечению объекта сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод и имеет положительное заключение экспертизы.

2. Закрепить, что отсутствие информации об опережающем вводе в эксплуатацию сооружений и (или) выполнении предусмотренных проектной документацией мероприятий по инженерной защите территорий и объектов от негативного воздействия вод является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

3. Сохранить запрет на строительство в зонах затопления до момента ввода в эксплуатацию объектов инженерной защиты.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Анна Жолобова

Управляющий партнер офиса Коллегии в г. Москве, руководитель практики «Недвижимость и строительство»

a.zholobova@regionservice.com

Тел.: +7 (495) 250-06-50



Виктория Галицкая

Младший юрист практики «Недвижимость и строительство»

v.galitskaya@regionservice.com

Тел.: + 7 (495) 260-06-50