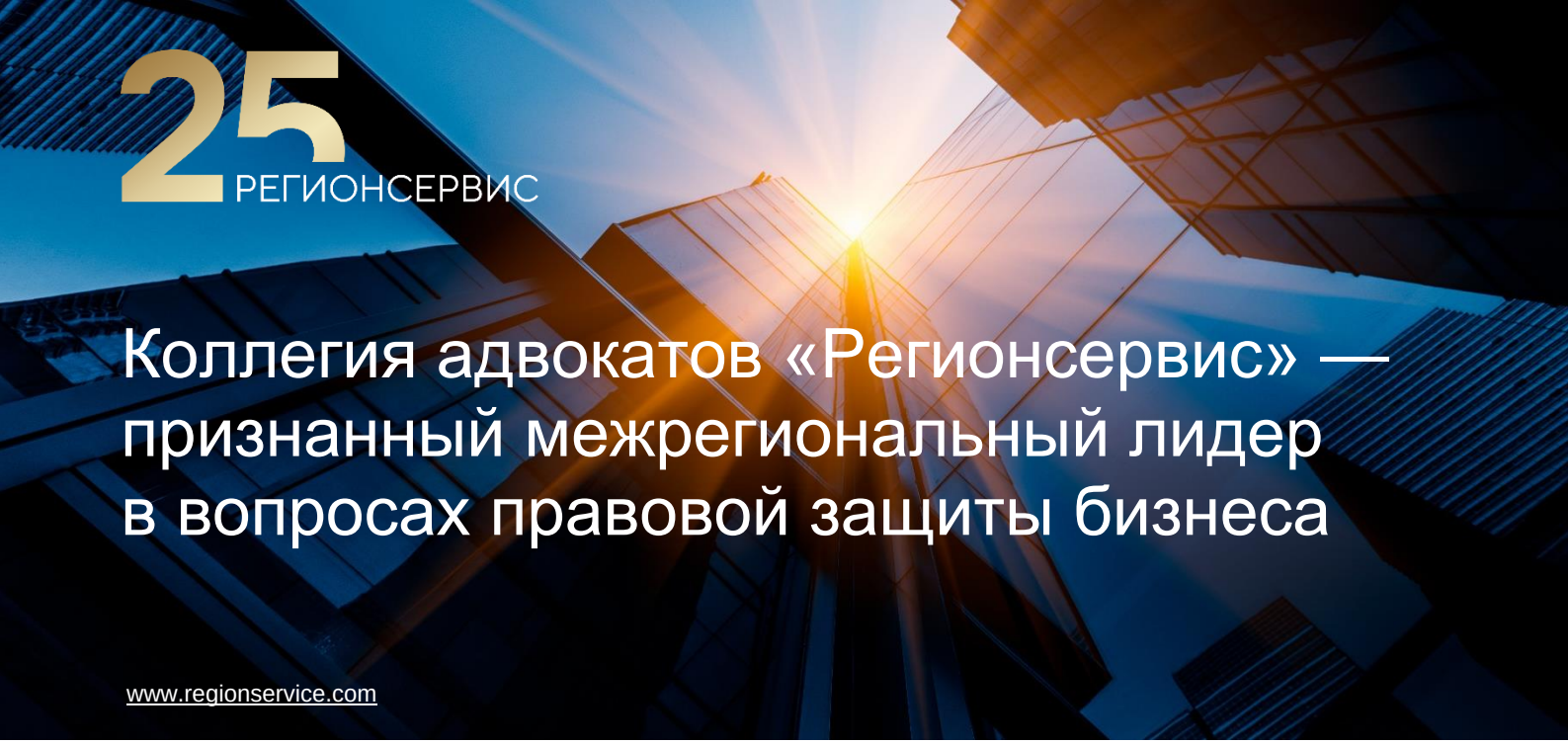


ПРАВОВОЙ ОБЗОР[1]

24 ноября 2026 г.

Определены правила предоставления публичных земельных участков в собственность или аренду правообладателем подземных объектов

17.11.2026 Государственной Думой в III чтении принят законопроект № 789089-8 «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и ст. 2 и 4 ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

Таким образом, законодатель устраняет неопределенность в части порядка предоставления земельных участков правообладателям подземных объектов (зданий и сооружений).

История вопроса

Постановлением Конституционного Суда РФ от 11.06.2024 № 29-П (жалоба И.А.Ермака) были признаны неконституционными п.3 ст.6 и п.1 ст. 39.20 ЗК РФ в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования и в их судебном истолковании они создают неопределенность в вопросе о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду лицам, являющимся собственниками частично или полностью подземных гаражей (гаражных комплексов), которые расположены в границах таких участков, отвечают признакам объекта недвижимого имущества и зарегистрированы в установленном порядке.

КС РФ констатировал возможность предоставления собственникам подземных гаражей (гаражных комплексов) земельных участков исключительно в аренду (не в собственность). При этом вопрос о предоставлении земельных участков в аренду таким лицам должен решаться с учетом разумной дифференциации, с опорой на баланс интересов частных собственников и публичных интересов, принимая во внимание возможность использования расположенного над гаражами пространства.

Если же основание для предоставления земельного участка в аренду собственнику частично или полностью подземного гаража (гаражного комплекса) отсутствует, то до внесения в

[1] Данный материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

правовое регулирование изменений, вытекающих из настоящего Постановления, предоставление участка иным лицам не допускается.

КС РФ потребовал от законодателя принять меры к устранению выявленной неопределенности правового регулирования.

Предлагаемые изменения в Земельный кодекс РФ

1. Ст.39.20 ЗК РФ («Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение») дополнена п.1.2:

Земельные участки, находящиеся публичной собственности, под поверхностью которых расположены здания, сооружения, предоставляются собственникам и иным правообладателям таких зданий, сооружений в собственность или аренду только в границах наземных частей таких зданий, сооружений, обеспечивающих доступ (вход, въезд) в эти здания, сооружения.

Аналогичные правила применяются и к собственникам помещений в подземных зданиях.

2. п. 1 ст. 39.33 ЗК РФ («Случаи и основания для использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута») дополнен новым основанием (пп. 2.1):

Земельные участки, находящиеся публичной собственности, предоставляются для использования без их предоставления и установления сервитута для осуществления капитального или текущего ремонта находящихся под поверхностью земли здания или сооружения, не являющегося линейным объектом.

Разрешение на использование земельного участка для ремонта подземного объекта предоставляется на срок до одного года (пп.1 п.1 ст. 39.34 ЗК РФ).

Предлагаемые изменения в ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»:

1. Разграничиваются подземные и наземные гаражи (ч. 2 ст. 2 ФЗ):

Наземные гаражи — гаражи, которые полностью или частично расположены над поверхностью земли, в том числе имеют хотя бы один наземный этаж.

Подземные гаражи — гаражи, которые расположены под поверхностью земли и у которых отсутствуют наземные части, за исключением наземных частей, обеспечивающих въезд в гараж.

2. Дано определение «подземного гаражного комплекса» (ст. 4 ФЗ):

— это гаражный комплекс, который расположен под поверхностью земли, имеет только подземные этажи и у которого отсутствуют наземные части, за исключением наземных частей, обеспечивающих въезд на территорию гаражного комплекса.

ВАЖНО

1. Вводится запрет на предоставление земельных участков собственникам подземных зданий и сооружений, если на таких участках отсутствуют наземные конструктивные элементы подземного здания, сооружения.

2. Для обеспечения капитального или текущего ремонта подземного здания законопроектом предусматривается возможность использования земельного участка в соответствии с главой V.6 ЗК РФ.

3. В итоговом тексте Законопроекта исключены ряд пунктов (изначально присутствовавшие в тексте Законопроекта):

— обязанность собственников и иных правообладателей земельных участков не допускать уничтожения, разрушения, повреждения подземных зданий, сооружений, не принадлежащих правообладателю земельного участка;

— ответственность (в форме уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения убытков) продавца земельного участка в случае предоставления заведомо ложной информации об отсутствии под поверхностью земельного участка подземного здания, сооружения.

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