

# Землепользование для строительства и оформления недвижимости

С 1 марта 2027 года вступают в силу изменения в Земельный кодекс РФ. Наиболее масштабные изменения касаются видов разрешённого использования земельных участков, зон с особыми условиями использования территорий, перевода земель в другие категории. Другие вопросы блока законодательства «землепользование-градостроительство-недвижимость» в последнее время также подверглись многочисленным изменениям, все они практически значимо разъясняются в программе обучения.

**Дата проведения:** 1 - 2 апреля 2027 с 10:00 до 17:30

**Артикул:** МС30062

**Вид обучения:** Курс повышения квалификации

**Формат обучения:** Онлайн-трансляция

**Срок обучения:** 2 дня

**Продолжительность обучения:** 16 часов

**Стоимость участия:** 45 900 руб.

**Для участников предусмотрено:**

Методический материал, кофе-паузы.

**Документ по окончании обучения:** По итогам обучения слушатели, успешно прошедшие итоговую аттестацию по программе обучения, получают Удостоверение о повышении квалификации в объеме 16 часов (в соответствии с лицензией на право ведения образовательной деятельности, выданной Департаментом образования и науки города Москвы).

## Для кого предназначен

Юристов, руководителей юридических отделов, девелоперов, кадастровых инженеров, специалистов по работе с недвижимостью, руководителей и специалистов органов местного самоуправления по земельным вопросам и градостроительной политике.

## Особенности программы

Все вопросы в программе разъясняются с учётом самых последних изменений в законодательстве и судебной практики.

Это мероприятие можно заказать в корпоративном формате (обучение сотрудников одной компании).

# Программа обучения

## День 1

**Источники информации для режима земель, строительства и действий с недвижимостью.**

- НСПД и другие источники.
- Актуализация информации.

- Выявление сведений, не содержащихся в реестрах и градостроительной документации.
- Задвоение и перепроверка сведений.

#### **Запретные для строительства места.**

- Уточнение запретных мест.
- Запреты для частных и публичных объектов.
- Способы преодоления запретов.

#### **Система градостроительной и обосновывающей её документации.**

- Документация, предопределяющую градостроительную.
- Не предусмотренные ФЗ документы.
- Последовательность оформления документации.
- «Внутривидовые» противоречия документации.
- Преодоление одного документа другим документом.
- Публичные слушания и общественные обсуждения по проектам градостроительной документации.

#### **Условия и стадии оформления строительства.**

- Учёт официального алгоритма и других условий для строительства.
- Различия для строительства объектов частного и публичного значения.
- Многочисленные пояснения по стадиям оформления строительства.

#### **Зоны с особыми условиями использования территорий – с учётом ФЗ от 28.12.2025 № 496-ФЗ.**

- Сравнительный анализ и общие признаки всех видов ЗОУИТ.
- Отсутствие ЗОУИТ в реестрах о землях и градостроительной документации.
- Порядок установления ЗОУИТ.
- Влияние ЗОУИТ на строительство, ВРИ и действия с недвижимостью.
- Преодоление режима ЗОУИТ соглашением сторон.
- Проблемы возмещения убытков в связи с ЗОУИТ – с учётом Постановления КС от 01.12.25 № 42-П.
- Пояснения по отдельным видам ЗОУИТ.

#### **Территориальное планирование с изменением зон или категорий земель.**

- Придание объекту публичного значения и требования к его отображению в ДТП.
- Сложные вопросы подготовки и согласования ДТП.
- Упрощённое изменение загородных категорий земель.
- Различия, порядок, запреты, последствия переводов земель из одной категории в другую.
- Перезонирование с изменением ПЗЗ.
- Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования (ЕДТПГЗ).

#### **Комплексное развитие территорий (КРТ).**

- Практическое значение целей и различия видов КРТ, в т.ч. неофициальных.
- Распределение полномочий в принятии решений о КРТ, правительственные решения о КРТ.
- Пояснения по содержанию решений и договоров о КРТ.
- Особенности КРТ жилой застройки.
- Отличия участия в КРТ правообладателей нежилой и жилой недвижимости.
- Переход КРТ нежилой застройки в КРТ по инициативе правообладателей недвижимости.
- «Плюсы» и «минусы» для правообладателей недвижимости инициировать КРТ.
- Парковки и другие объекты по КРТ за границами территории КРТ.

### **День 2**

#### **Проекты планировки и межевания территорий (ПП(М)Т).**

- Случаи обязательности ПП(М)Т.
- Возможности ограничиться ПМТ без ППТ и ППТ без ПМТ либо замены ПП(М)Т иным документом.
- ПП(М)Т на отличную от документа территориального планирования землю.
- Порядок подготовки, согласования, утверждения, отказные основания для ПП(М)Т.
- Построчные пояснения по ПП(М)Т.
- Особенности ПП(М)Т для инфраструктурных объектов и другие особенности для таких объектов.
- ПП(М)Т как нормативный акт.

#### **Земельные участки (ЗУ) для строительства и иных целей.**

- Сравнительный анализ способов образования ЗУ, в т.ч. в связи с ГПЗУ и РС.
- Порядки образования с кадастровым учётом ЗУ.
- Основания для отказов в предоставлении ЗУ в разных порядках, в т.ч. неявные.

- Признаки неосвоения и неиспользования ЗУ как основания их безвозмездного изъятия.
- Обмен и перераспределение частных и публичных ЗУ.
- Противоположные толкования высшими судами земельного и смежного законодательства.

#### **Иные – кроме ППМТ и ЗУ – основы проектирования ОКС.**

- Построчные пояснения о ГПЗУ.
- «Земельные положения» ПД ОКС.
- Отмена обязательности СП/СНиП, их альтернатива, негативные эффекты отказа от них.
- Согласователи строительства на разных землях.
- Судебная практика об экспертизе ПД и о (не)выдаче РС.

#### **Самовольные постройки.**

- Признак(и) самовольных построек.
- Полномочия различных органов в выявлении и сносе самовольных построек.
- Несносимые самовольные постройки.
- Оформление самовольных построек и когда это юридически невозможно.
- Строительно-технические и землеустроительные экспертизы в делах о самовольных постройках.
- Обобщения высших судов и «раздвоенная» судебная практика о самовольных постройках.

#### **Виды разрешённого использования (ВРИ) недвижимости – с учётом ФЗ от 31.07.25 № 295-ФЗ (вступает в силу с 01.03.2027).**

- Разъяснения ФЗ от 31.07.25 № 295-ФЗ и Классификатора ВРИ ЗУ в последней редакции.
- Возможные сочетания ВРИ с категориями земель, функциональными и территориальными зонами.
- Уточнение понятия «размещение объекта».
- ВРИ ЗУ и наземной недвижимости, в т.ч. помещений в здании, госземнадзор по ним.
- Случаи использования ЗУ не по ВРИ.
- Изменённые ДТП/ПЗЗ и ВРИ прежней недвижимости.
- Установление ВРИ в новой организации местного самоуправления.
- Оформление выбора и пути внесения ВРИ в ЕГРН.

#### **Общее в связи с ЕГРН.**

- Признание объекта некапитальным и не подлежащим оформлению в ЕГРН, его исключение из ЕГРН.
- Содержание разделов ЕГРН и их отображение в публичной кадастровой карте.
- Внесение в ЕГРН сведений градостроительной документации и других не о недвижимости.
- Реестровые и технические ошибки в ЕГРН и условия их исправления.

#### **Особенности кадастрового учёта и регистрация отдельных видов построек.**

- Новые постройки.
- Старые постройки по разным основаниям.
- Капитальный ремонт вместо реконструкции и его отображение в ЕГРН.
- Единые недвижимые комплексы.
- Постройки без разрешений на строительство.

#### **Отказные основания у Росреестра/Роскадастра, их преодоление или обжалование.**

- Уточнение отказных оснований для разных случаев.
- Выделение главных отказных оснований.
- Законодательное снижение риска приостановлений/отказов для построек.
- Досудебное обжалование приостановлений и почему оно часто безуспешно.
- Советы по снижению риска отказа при оформлении в ЕГРН.
- Признание кадастрового учёта или регистрации недвижимости недействительной.

## Преподаватели

### МАЗУРОВ Алексей Валерьевич

Кандидат юридических наук, эксперт-консультант по земельному, градостроительному, кадастрово-регистрационному, лесному, водному законодательству, научный консультант Адвокатского бюро «Казачков и партнёры».

#### **Сфера профессиональных интересов:**

Автор десятков юридических публикаций, в том числе постатейных комментариев к Земельному кодексу РФ, Лесному кодексу РФ, Водному кодексу РФ, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и другим федеральным законам (часть комментариев размещена в Системе «Консультант Плюс»). Разработчик множества юридических схем, экспертных заключений, аналитических информации, исковых заявлений и возражений на иски по земельно-строительным проектам любой сложности, проектов нормативных актов, в том числе по заказам крупнейших компаний и федеральных ведомств.

**Образование:**

С отличием окончил юридический факультет Государственного университета по землеустройству.

**Опыт работы:**

Общий стаж юридической работы с 1997 года, в том числе в Конституционном Суде РФ (2000-2008 гг.). Имеет многолетний личный опыт выступлений в разных судах, проконсультированные клиенты «выиграли» различные дела, в том числе в Конституционном, Высшем Арбитражном и Верховном судах РФ; по консультациям эксперта оформлено размещение стратегических и сотен других объектов, для юридических и физических лиц, в разных регионах России.