

## Правовое регулирование земельных отношений: изменения и актуальные вопросы практики в 2027 году

В 2027 году ожидается существенное обновление законодательства, касающегося регулирования землепользования: новые правила установления и изменения видов разрешенного использования земель, новый порядок образования и перераспределения земельных участков, новые ограничения в охранных и защитных зонах, новые правила перевода земель сельхозназначения, унификация подхода к определению размера арендной платы за земельные участки, расширяются основания для изъятия земельных участков, ужесточаются условия использования лесных земель и земель сельскохозяйственного назначения. В программе даются комментарии к изменениям и рекомендации по актуальным проблемам земельно-имущественных отношений и правоприменительной практики.

**Дата проведения:** 14 - 17 декабря 2027 с 10:00 до 17:30

**Артикул:** СП14753

**Вид обучения:** Курс повышения квалификации

**Формат обучения:** Дневной

**Срок обучения:** 4 дня

**Продолжительность обучения:** 32 часа

**Место проведения:** г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, 266с1, Бизнес Центр Премьер Лига (3 очередь), 4 этаж, из лифта направо. Станции метро «Московские ворота», «Технологический институт», «Обводный канал».

**Стоимость участия:** 58 700 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 32 часов (в соответствии с лицензией на право ведения образовательной деятельности, выданной Департаментом образования и науки города Москвы).

### Для кого предназначен

Юристов, руководителей юридических отделов, кадастровых инженеров, специалистов по работе с недвижимостью предприятий - землепользователей, проектных и землеустроительных организаций, инвестиционно-строительных компаний, руководителей и специалистов органов местного самоуправления по земельным вопросам и градостроительной политике.

### Цель обучения

Рассмотреть новации земельного законодательства 2027 года, предоставить разъяснения по проблемным вопросам правового режима и оборота недвижимого имущества.

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

## Программа обучения

День 1

## **Изменения нормативно-правового регулирования в сфере земельно-имущественных отношений 2027 года.**

- Новые меры господдержки в сфере строительства и землепользования в 2027 году (ФЗ № 507 от 28.12.2025).
- Продление переходных положений при установлении ЗОУИТ (ФЗ № 496 от 28.12.2025).
- Новые основания для предоставления земельных участков на торгах и новые ограничения по передаче земель из федеральной собственности в муниципальную (законопроект № 1058240-8).

### **Формирование земельных участков.**

- Порядок образования ЗУ путем раздела, выдела, перераспределения и объединения.
- Порядок установления и оформления границ ЗУ.
- Новое в оформлении ДПТ и изменение порядка согласования ППТ и ПМТ (ПП РФ № 575 в ред. от 29.12.2022).
- Образование и оформление ЗУ и их частей при обременениях и ограничениях в использовании.
- Новое в порядке образования ЗУ из публичной собственности (законопроект № 803202-8).
- Критерии минимально необходимой площади зданий и сооружений для образования ЗУ.
- Новое в перераспределении публичных и частных земель (законопроект № 803203-8).
- Ограничения по увеличению площади при перераспределении ЗУ.
- Новые возможности формирования ЗУ из состава земель лесного фонда, проблемы пересечения земель лесного фонда с землями иных категорий.
- Новое в образовании ЗУ для КРТ (проект изм. в ГрК РФ).
- Условия использования земель без образования ЗУ.

### **Новое в предоставлении земельных участков.**

- Новое в предварительном согласовании предоставления ЗУ и новые основания для отказа с 01.03.2027 (ФЗ № 295 от 31.07.2025).
- Новое в порядке проведения земельных аукционов.
- Изменения в расчете арендной платы за ЗУ (ПП РФ № 1974 от 01.12.2025).
- Участки с обременениями: порядок предоставления и условия оспаривания прав.
- Структура публичной собственности на землю, алгоритм определения публичного собственника, распоряжение земельными участками с неразграниченной государственной собственностью
- Система приобретения прав на публичные земли: виды планируемой деятельности и правовой инструментарий.
- Предварительное согласование предоставления земельного участка для строительства.
- Влияние состава и полноты землеустроительной и градостроительной документации на процедуры предоставления земельных участков, на получение разрешений на строительство и на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.
- Торги по предоставлению земельных участков, в т.ч. для строительства: новое в порядке и условиях проведения. На каких условиях юридические лица могут получить земельные участки без торгов.
- Изменение цели предоставления земельного участка в рамках договора аренды для целей строительства, возможность изменения договора в связи с существенным изменением обстоятельств.
- Правила предоставления земельных участков под объектами незавершенного строительства.
- Основания для отказа в предоставлении земельных участков из публичных земель.

### **Новый порядок установления и изменения видов разрешенного использования**

#### **земельных участков (ВРИ ЗУ) с 1 марта 2027 г., (ФЗ № 295 от 31.07.2025).**

- Общие правила определения разрешенного использования и сложившаяся судебная практика.
- Какие категории ВРИ ЗУ существуют и как они устанавливаются.
- Особенности определения ВРИ для образуемых участков.
- Особенности определения ВРИ при предоставлении ЗУ.
- Порядок действий при смене основного ВРИ ЗУ.
- Соотношение ВРИ ЗУ и целей использования ЗУ по договору аренды или безвозмездного пользования.
- Новые особенности определения ВРИ для размещения линейных объектов.
- Особенности определения ВРИ для комплексного развития территории.
- Новые особенности осуществления ГКУ и (или) государственной регистрации прав в связи с выбором ВРИ ЗУ. Изменение в ЕГРН сведений о ВРИ ЗУ.

## **День 2**

### **Государственная кадастровая оценка земельных участков.**

- Соотношение кадастровой и рыночной стоимости.
- Введение механизма установления кадастровой стоимости ЗУ и ОКС в размере их рыночной цены. Учет целевого использования ЗУ и ОКС при определении стоимости.
- Различия в установлении стоимости публичной и непубличной собственности.
- Порядок внесения результатов определения стоимости в ЕГРН.
- Практика взаимодействия с учреждениями кадастровой оценки.

- Оспаривание кадастровой стоимости. Проведение рыночной оценки ЗУ и ОКС для пересмотра кадастровой стоимости: подбор аналогов, значение ограничений и обременений, отдельная оценка ОКС и ЗУ.
- Судебные экспертизы по определению рыночной стоимости (РП РФ № 3214-р от 16.11.2021).
- Ошибки при проведении оценки, порядок их выявления и исправления.

#### **Сервитуты и-особенности размещения линейных объектов.**

- Новое в установлении публичных сервитутов (ФЗ № 284 от 14.07.2022).
- Установление публичного сервитута для целей реконструкции части и-капитального ремонта линейного объекта.
- Процедура оформления прав на-линейные объекты, используемые без документов «линейная амнистия».

#### **Регулирование зон с особыми условиями использования (ЗОУИТ): обзор важнейших изменений от 26.12.2024 года.**

- Федеральный закон от 26.12.2024 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части 2 статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Установление ограничений и обременений в 2027 году.
- Основания для возмещения убытков в ЗОУИТ (Постановление КС РФ № 42-П от 01.12.2025).
- Новая «земельная амнистия», упрощение установления ЗОУИТ в населенных пунктах, снятие ограничений с уже созданных ОКС (ФЗ № 496 от 28.12.2025).

### **День 3**

#### **Земельные участки, расположенные в границах лесного фонда и особо охраняемых природных территорий.**

- Последствия завершения «лесной амнистии» с 01.01.2027 г.
- Образование лесных участков и условия обязательности ППМТ и ПДЛУ. Виды лесопользования с учетом изменений в классификаторе ВРИ (Приказ Росреестра № П/0426 от 24.12.2024).
- Изменение требований к проекту освоения лесов (Приказ МПР № 590 от 01.11.2025).
- Порядок перевода земель из лесного фонда.
- Порядок обращения земель, входящих в особо охраняемые территории (с учётом Федерального закона от 30.12.2020 № 505-ФЗ об особенностях выделения и использования земельных участков в границах особо охраняемых территорий).
- Порядок размещения ОКС, не являющегося линейным, в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.
- Дополнения в ГРК о проектах межевания, в т.ч. при образовании лесных участков.

#### **Новый порядок перевода земель сельхозназначения в другие категории и изменение границ сельхозугодий с 1 марта 2027 г.**

- Новые основания и процедуры для установления и изменения границ сельскохозяйственных угодий с 01.03.2027 (ПП РФ № 1943 от 28.11.2025).
- Усложнение порядка перевода с/х земель по принципу «двух ключей» (ФЗ № 52 от 01.04.2025). Основания для отказа в переводе. Условия изменения категории с/х земель без перевода.
- Новое в порядке ведения реестра земель с/х назначения (ПП РФ № 1966 от 29.11.2025).

#### **Резервирование и-изъятие земельных участков для государственных и-муниципальных нужд.**

- Основания для резервирования и изъятия участков для госнужд.
- Новые признаки неиспользования участков по ВРИ и порядок их изъятия (ПП РФ № 826 от 31.05.2025).
- Необходимые мероприятия для использования ЗУ в соответствии с ВРИ (РП РФ №1021-р от 24.04.2025).
- Новые особенности изъятия ЗУ для целей КРТ.

#### **Возмещение убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков (ЗУ), землепользователей, землевладельцев и арендаторов ЗУ, а также правообладателей, расположенных на ЗУ объектов недвижимости (Постановление Правительства РФ от 27.01.2022 № 59).**

- Порядок определения состава и размера убытков.
- Порядок заключения соглашения о выкупе ЗУ и недвижимого имущества.
- Порядок возмещения убытков за прекращение прав на ЗУ в связи с невозможностью его использования.

### **День 4**

#### **Сделки с-земельными участками по-ГК-РФ и-по-ЗК-РФ.**

- Виды сделок с-ЗУ и-соответствующие им виды договоров.
- Ограниченные в-обороте и-запрещённые к-обороту ЗУ.
- Внесение ЗУ в-уставный капитал организации.
- Выкуп ЗУ из-публичной собственности.
- Обмен ЗУ, находящегося в-публичной собственности, на-ЗУ, находящийся в-частной собственности.

#### **Аренда земельных участков с учетом изменений в 2027 году.**

- Особенности проведения аукциона по-продаже ЗУ или на-право заключения договора аренды ЗУ.
- Земельные аукционы в электронной форме.
- Основания для отказа в-предоставлении в-аренду ЗУ, находящегося в-государственной или муниципальной собственности.
- Сложные ситуации при приобретении на-торгах прав на-аренду ЗУ.
- Порядок предоставления ЗУ в-аренду без торгов.
- Договор аренды ЗУ из-публичных земель. Режим использования арендованных публичных земель.
- Особенности договора аренды ЗУ с-последующим выкупом.
- Срок аренды, заключение договора аренды на-новый срок
- Новые правила расчёта арендной платы за участки, находящиеся в-публичной собственности.
- Отчуждение объекта незавершённого строительства в-связи с-прекращением действия договора аренды ЗУ.
- Субаренда ЗУ. Переуступка права аренды ЗУ третьему лицу.

#### **Судебно-арбитражная практика по земельным спорам.**

- Споры о границах земельного участка, о признании права собственности на ЗУ, о разделе ЗУ, о сервитуте, о ЗОУИТ, о размещении линейных объектов, о снижении кадастровой стоимости, о нецелевом использовании ЗУ, об изменении ВРИ ЗУ.
- Процессуальные аспекты оспаривания решений, действий (бездействия) органов государственной и местной власти в сфере землеустройства.

## Преподаватели

### СЛАВИЧ Мария Анатольевна

Адвокат, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям АБ «Качкин и Партнеры», опыт юридической деятельности - более 20 лет.

### САВИНЫХ Владислав Алексеевич

Кандидат юридических наук, доцент юридического факультета СПбГУ, директор Центра развития кадастровой стоимости. Эксперт в области кадастровой оценки и налогообложения недвижимости, регулирования оценочной деятельности.

### ЖАРКОВА Ольга Александровна

К.ю.н, СПбГУ, юридический факультет, доцент кафедры правовой охраны окружающей среды.

## Сфера профессиональных интересов:

Направление научной и практической деятельности: земельное право, экологическое право, морское право, правовое регулирование недропользования, правовое регулирование капитального строительства.