8 (495) 698-63-64
8 (800) 234-55-22
seminar@finkont.ru
www.finkont.ru

Правовое регулирование земельных отношений: изменения и актуальные вопросы практики в 2026 году

В 2026 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: 15 - 18 декабря 2026 с 10:00 до 17:30

Артикул: СП13557

Вид обучения: Курс повышения квалификации

Формат обучения: Дневной

Срок обучения: 4 дня

Продолжительность обучения: 32часа

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: 57 600 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 2026 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 2026 года.

- 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.-
- Оформление ДПТ и порядок согласования ППТ и ПМТ.
- Образование и оформление ЗУ и их частей при обременениях и ограничениях в использовании.
- Планируемые изменения в порядке образования ЗУ из публичной собственности (законопроект № 803202-8).
- Критерии минимально необходимой площади зданий и сооружений для образования ЗУ.
- Изменения в перераспределении публичных и частных земель (ФЗ № 12 от 30.01.2026).
- 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.
- Изменения в образовании ЗУ для КРТ.-
- Условия использования земель без образования ЗУ.-

Новое в предоставлении земельных участков.

- Новое в предварительном согласовании предоставления ЗУ и новые основания для отказа с 01.03.2026 (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 незавершённого 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 2026 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. Изменения в определении кадастровой стоимости земельных участков: актуальные вопросы и судебная практика.

- Соотношение кадастровой и рыночной стоимости: природа кадастровой стоимости; автономия кадастровой стоимости от частноправовых обременений и ограничений на оборот; учет ВРИ и иных характеристик участка при массовой оценке.-
- Оспаривание кадастровой стоимости (ст. 22 ФЗ № 237-ФЗ): основания, действие во времени, сроки судебной защиты, оспаривание архивной кадастровой стоимости.
- Процессуальные особенности оспаривания кадастровой стоимости: процедурная и доказательственная достоверность отчета об оценке, актуальные требования к судебному эксперту, новые подходы к возмещению судебных расходов.

- Новый порядок оспаривания кадастровой стоимости (ст. 22.1 № 237-ФЗ): от судебного порядка к административной процедуре, «двойной пересмотр», право заявителя на выбор оценки рыночной стоимости, исчерпаемость отрицательного решения ГБУ.-
- Исправление ошибок (ст. 21 № 237-ФЗ): виды ошибок, проблема «безвиновных» ошибок ГБУ, действие исправленной стоимости во времени.

Практика взаимодействия с бюджетными учреждениями.

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 2026 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 01.01.2026 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 2026 г.

- Новые основания и процедуры для установления и изменения границ сельскохозяйственных угодий с 01.03.2026 (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.-

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).-
- 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 2026 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, по оспариванию 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

РЕВЯКИН Антон Павлович

Кандидат юридических наук, член Адвокатской палаты Санкт-Петербурга, доцент юридического факультета СПбГУ.

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.