

АВ

Функциональная
зона
рекреационного
назначения
исключает
строительство
многоквартирных
жилых домов на
земельных
участках в ООПТ





От редакции

Уважаемые коллеги!

Благодарю вас за интерес, проявленный к нашей работе.

Сегодня правовое пространство трансформируется особенно динамично.

В этих условиях важно своевременно отслеживать наиболее значимые изменения законодательства, оставаясь в курсе актуальных тенденций и при этом не теряться в потоке избыточной информации.

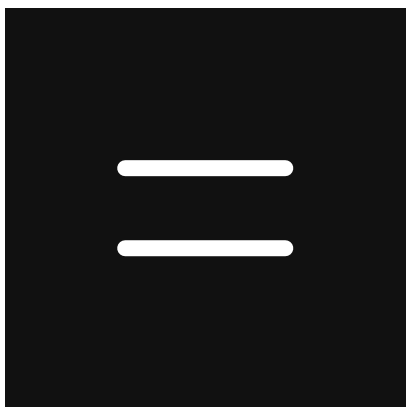
На протяжении многих лет мы занимаемся правовой экспертизой, анализируем большой объем законов и иных нормативных правовых актов, судебной практики и профессиональных публикаций.

Результаты этой работы мы представляем вам в сжатом, систематизированном и концентрированном виде.

На сайте вы найдете учебную, научную и практическую литературу.

Искренне надеюсь, что представленные материалы окажутся полезными в вашей профессиональной деятельности и помогут в принятии правильных решений.

С уважением,
кандидат юридических наук
Алексей Борисов



Функциональная зона рекреационного назначения исключает строительство многоквартирных жилых домов на земельных участках в ООПТ

22.07.2026

Нахождение земельных участков в функциональной зоне "рекреационная", "рекреационные сооружения" исключает строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки.

Общество обратилось с заявлением к администрации муниципального образования в лице управления архитектурно-строительной инспекции (далее в этом пункте - управление) о выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства - многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки.

Управление по результатам рассмотрения указанного заявления приняло решение об отказе в выдаче разрешения на строительство на основании части 13 статьи 51 ГрК РФ, сославшись в том числе на несоответствие представленных документов, предполагающих строительство многоквартирных домов с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянками, виду разрешенного использования земельных участков "общественное питание (4.6) - рестораны, кафе, бары", содержащемуся в ЕГРН. Кроме того, указано на нахождение земельных участков в границах ООПТ - лесного парка.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации, отменяя судебные акты нижестоящих судов, которыми требования были удовлетворены, и направляя дело на новое рассмотрение, указала следующее.

В соответствии с генеральным планом города земельные участки, на которых общество планировало осуществить строительство многоквартирных домов, расположены в функциональной зоне "рекреационная" (ранее - "рекреационные сооружения"). Отнесение земельных участков общества к функциональной зоне "рекреационная", "рекреационные сооружения" обусловлено расположением на земельном участке санатория.

Отнесение земельных участков в составе рекреационных зон к землям населенных пунктов прямо предусмотрено подпунктом 5 пункта 1 статьи 85 ЗК РФ. Такие земельные участки используются для отдыха граждан и туризма (пункт 9 статьи 85 ЗК РФ).

Нахождение земельных участков общества в функциональной зоне "рекреационная", "рекреационные сооружения" исключает возможность строительства многоквартирных среднеэтажных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3.1 Закона об ООПТ использование земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав ООПТ, должно осуществляться с учетом режима особой охраны этой территории.

С учетом указанных обстоятельств многоквартирная среднеэтажная комплексная застройка на земельных участках в границах ООПТ нарушит установленный правовой режим особой охраны лесного парка.

Источник: [Тематический обзор Верховного Суда Российской Федерации № 11/2026. О рассмотрении судами дел, связанных с правами на земельные участки отдельных категорий земель, изъятых из оборота и ограниченных в обороте, и с использованием таких участков](#)

ПРОДОЛЖАЙТЕ ПОЛУЧАТЬ ПРАВОВУЮ АНАЛИТИКУ

Благодарим вас за интерес к нашему обзору.

Этот дайджест — лишь часть аналитических материалов, которые ежедневно готовит наша редакция. Мы внимательно отслеживаем изменения законодательства, анализируем судебную практику, разъяснения государственных органов и формируем практические выводы, которые помогают принимать обоснованные решения.

Большая часть наших материалов доступна только подписчикам. Подписка открывает доступ к полной базе аналитики, эксклюзивным обзорам, расширенным комментариям экспертов, подборкам судебной практики и другим профессиональным материалам, которые не публикуются в открытом доступе.

В знак благодарности за то, что вы скачали этот обзор, мы подготовили для вас **персональный промокод**, который позволит оформить подписку на специальных условиях.

ВАШ ПРОМОКОД

PDF50



Используйте его при оформлении подписки и получите специальные условия доступа к закрытым материалам.



Мы уверены, что качественная правовая аналитика должна не просто информировать о произошедших изменениях, а помогать понимать их значение, оценивать возможные риски и принимать взвешенные решения. Именно поэтому мы уделяем особое внимание глубине анализа, практической применимости выводов и объективности каждой публикации.



Добро пожаловать в сообщество профессионалов, которые ценят достоверную информацию и экспертный подход.