

Исследования Института экономики города в сфере КРТ

Исследования
по теме «Комплексное развитие территорий в городах и регионах»
(выполнены за счет ЦК ИЭГ, по ссылке справа доступны исследования ИЭГ по данной теме):

Института

экономики

города



1 Ответы на наиболее часто возникающие вопросы о комплексном развитии территории (КРТ)

2 Результаты мониторинга практик регулирования и реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в субъектах Российской Федерации в 2021-2024 гг.

3 Методические рекомендации по КРТ жилой застройки, включая методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки (разработаны ИЭГ по заказу Фонда содействия реформированию ЖКХ (ППК «ФРТ») в 2022 г.)

4 Аналитическая записка по вопросу об уплате налога на доходы физических лиц в отношении доходов, полученных гражданами - собственниками жилых помещений в форме денежного возмещения или жилого помещения при реализации КРТ жилой застройки

5 Результаты мониторинга практик регулирования и реализации проектов комплексного развития территорий нежилкой застройки в субъектах Российской Федерации в 2021-2025 гг. (опубликованы в декабре 2025 г.)

КРТ в России: итоги 5 лет*

- Построено 4,4 млн кв. м недвижимости, включая 3,6 млн кв. м жилья
- В 35 регионах снесено порядка 500 тыс. кв. м аварийного и ветхого жилья, расселено 23 тыс. человек
- Принято 1101 решение о КРТ совокупным градостроительным потенциалом более 153 млн кв. м недвижимости, включая 108 млн жилья
- В проработке с регионами находится примерно 2 тыс. территорий общей площадью 43,5 тыс. га с градостроительным потенциалом 300 млн кв. м



** По результатам оперативного совещания с участием М.Ш.Хуснуллина о ходе использования механизма комплексного развития территорий, состоявшегося 20 апреля 2026 года*

К отношениям в сфере КРТ применимы нормы гражданского законодательства

Условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами:

- 1) по основаниям, установленным законом
- 2) ...
- 3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах

(п.8 ст. 448 ГК РФ)

«Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях»
(п.1 ст. 451 ГК РФ)

Нет оговорки о возможности применения к договорам, заключенным на торгах



Можно ли данное основание применять к договору, заключенному на торгах (включая договоры о КРТ), в соответствии с нормой подпункта 1 п. 8 ст. 448 ГК РФ, а не в соответствии с подпунктом 3 п. 8 ст. 448 ГК РФ (т.е. без учета требования об отсутствии влияния на определение цены на торгах)?

Новым основанием, установленным законом по смыслу п.1 ст. 448 ГК РФ, стали поправки, внесенные в ГрК РФ федеральным законом от 26.12.24 № 486-ФЗ

Общий порядок изменения решения о КРТ и договора о КРТ

- Внесение изменений в решение о КРТ в порядке, предусмотренном ГрК РФ для принятия решения о КРТ (ч.7 ст. 67 ГрК РФ)
- Порядок принятия решения о КРТ в зависимости от вида КРТ (ч.6-8 ст. 66 ГрК РФ)

Упрощенный порядок изменения решения о КРТ и договора о КРТ

Допускается внесение изменений в договор о КРТ, заключенный на торгах, в следующих случаях:

- изменение сведений о территории в целях исключения из ее границ ЗУ либо включения в ее границы ЗУ, предназначенных для размещения объектов инфраструктуры;
- изменение перечня ОКС в границах КРТ в целях исключения ОКС из решения о КРТ/дополнения перечня ОКС, созданными (выявленными) после принятия решения о КРТ;
- изменение ВРИ ЗУ в целях строительства объектов инфраструктуры;
- изменение предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных решением о КРТ, не более чем на 10 %.

Порядок внесения изменений в договор о КРТ определяется договором о КРТ



- Распространяется ли новый порядок на ранее сложившиеся правоотношения?
- Возможно ли продление сроков выполнения отдельных обязательств по договору о КРТ?

Практика внесения изменений в договор о КРТ/РЗТ, заключенный на торгах

Ситуация: Органом публичной власти, являющимся стороной по договору о КРТ, не были соблюдены сроки выполнения обязательств, что повлекло невозможность исполнения застройщиками своих обязательств по соответствующим договорам

- Существенные условия по договору о КРТ/РЗТ являются по своей правовой природе **взаимными обязательствами** органа публичной власти и лица, с которым заключен такой договор, в связи с чем к таким отношениям подлежат применению нормы гражданского законодательства

п. 29 Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2020), утвержденный Президиумом ВС РФ 25 ноября 2020 года

- Выполнение застройщиком обязательств по договору о КРТ/РЗТ поставлено в зависимость от исполнения администрацией **встречных обязательств** по принятию соответствующих правовых актов. Функции органа публичной власти следует квалифицировать как административные предпосылки исполнения застройщиком своих обязанностей по договору

Постановление АС Уральского округа от 28.02.2024 № Ф09-9946/23 по делу № А07-19676/2023

- Продление срока договора КРТ/РЗТ в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств публичной стороной само по себе не свидетельствует о нарушении законодательства о защите конкуренции. Необходимо оценивать **добросовестность поведения застройщика**, в том числе с учетом фактического исполнения им отдельных обязательств на ранних этапах реализации проекта

Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 01.10.2025 N Ф10-2902/2025 по делу N А54-8819/2024

Законопроектом № 1167456-8 при соблюдении ряда условий предлагается изменять сроки договора о КРТ без повторных торгов во внесудебном порядке независимо от оснований заключения договора о КРТ

- Предоставить право лицам, заключившим договор о КРТ до 31 декабря 2026 года, обратиться в уполномоченный орган с предложением об увеличении срока действия договора, в том числе в части выполнения одного или нескольких обязательств. Условия:
 - 1) договор заключен до 1 января 2026 года;
 - 2) не привлекались и не планируются средства федерального бюджета на строительство инфраструктуры в целях КРТ;
 - 3) на дату обращения срок действия договора о КРТ не истек и обязательства по нему не исполнены
 - 4) на дату обращения утвержден ППТ в отношении проекта КРТ;
 - 5) на дату обращения выполнены обязательства перед собственниками жилых помещений в аварийных и «ветхих» МКД;
 - 6) срок договора увеличивается не более чем на 3 года;
 - 7) очередность строительства и последовательность этапов должны сохраняться.
- Неустойка (штраф, пени), проценты не начисляются, и иные финансовые санкции не применяются к лицу, заключившему договора о КРТ (подлежат списанию), кроме указанных санкций за неисполнение/ненадлежащее исполнение отдельных обязательств
- Это применяется как в отношении договоров о КРТ, так и в отношении договоров о РЗТ, договоров о КОТ, в т. ч. в целях строительства стандартного жилья

