



Фонд «Институт экономики города»

Результаты мониторинга региональной нормативной
правовой базы комплексного развития территорий
жилой застройки в 2021-2024 гг.

(работа выполнена за счет средств Целевого капитала
Фонда «Институт экономики города»)

Татьяна Полиди,
вице-президент Фонда "Институт экономики города", директор
Направления "Рынок недвижимости"

1 октября 2025 г., Екатеринбург

Самое актуальное о КРТ на сайте Института экономики города

1. Методические рекомендации по реализации проектов КРТ жилой застройки, включая:

- Методические рекомендации по подготовке проекта решения КРТ жилой застройки
- Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки
- Модель проекта КРТ жилой застройки

Разработаны Фондом "Институт экономики города" по заказу Фонда содействия реформированию ЖКХ

2. Ответы на наиболее часто возникающие вопросы о КРТ жилой застройки

3. Мониторинг практики реализации проектов КРТ жилой застройки в российских городах

4. Правовая позиция Фонда "Институт экономики города" по вопросу о возможности внесения изменений в договор о КРТ, заключенный на торгах

5. 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



К 2024 году формирование нормативной правовой базы КРТ жилой застройки в субъектах Российской Федерации практически завершено, а в половине из них ведется активная работа по принятию и реализации решений о КРТ жилой застройки

Всего в рамках мониторинга проанализирована практика в **84 субъектах РФ**:

94% регионов урегулировали основные обязательные вопросы реализации КРТ жилой застройки

По состоянию на март 2024 г.

51% регионов урегулировали все обязательные вопросы реализации КРТ жилой застройки

По состоянию на март 2024 г.

44% регионов, на территории которых приняты и опубликованы решения о КРТ жилой застройки, в отношении которых проведен анализ

По состоянию на апрель 2025 г.

29% регионов, на территории которых проведены торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки, в отношении которых проведен анализ

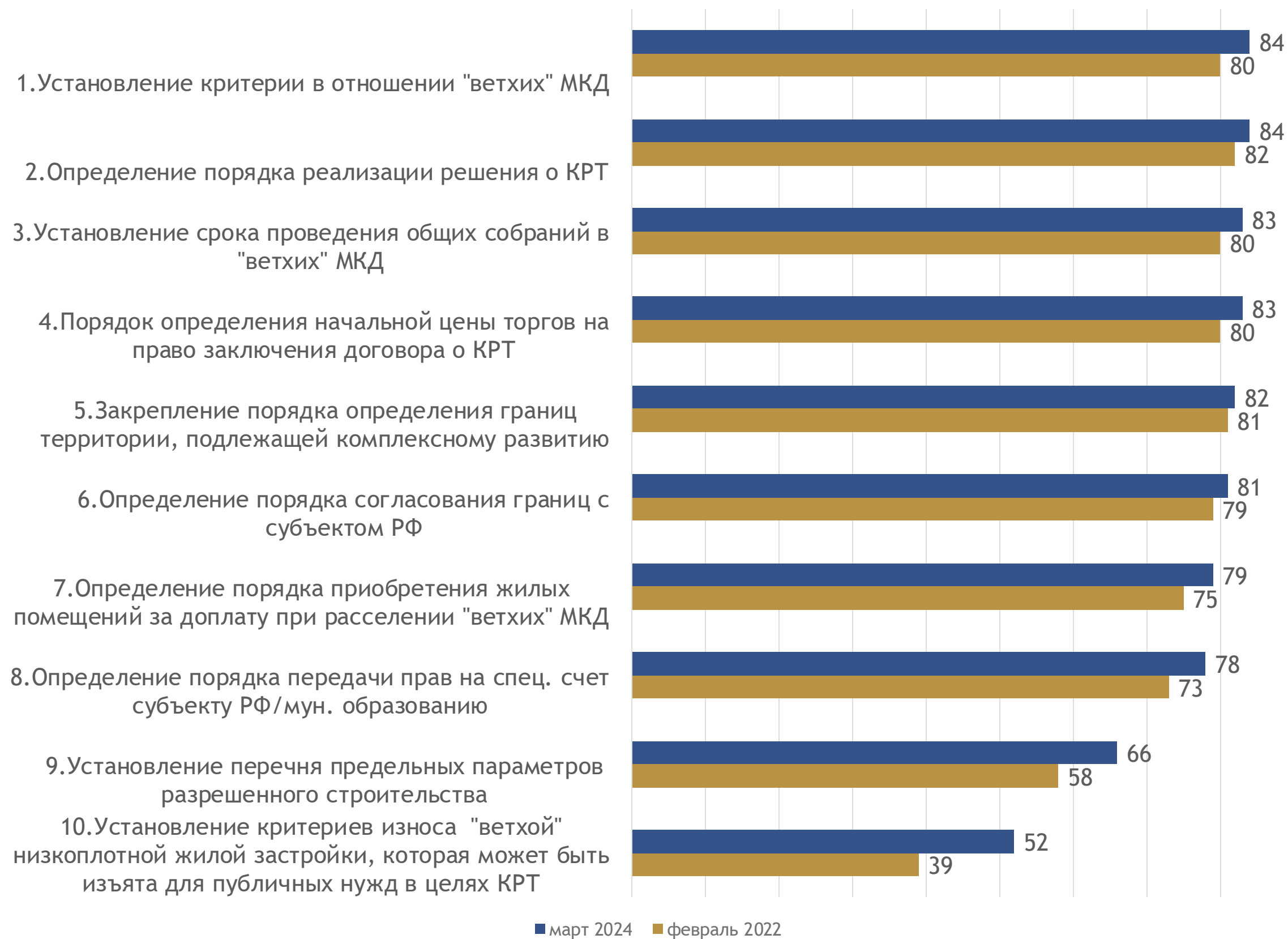
По состоянию на май 2024 г.



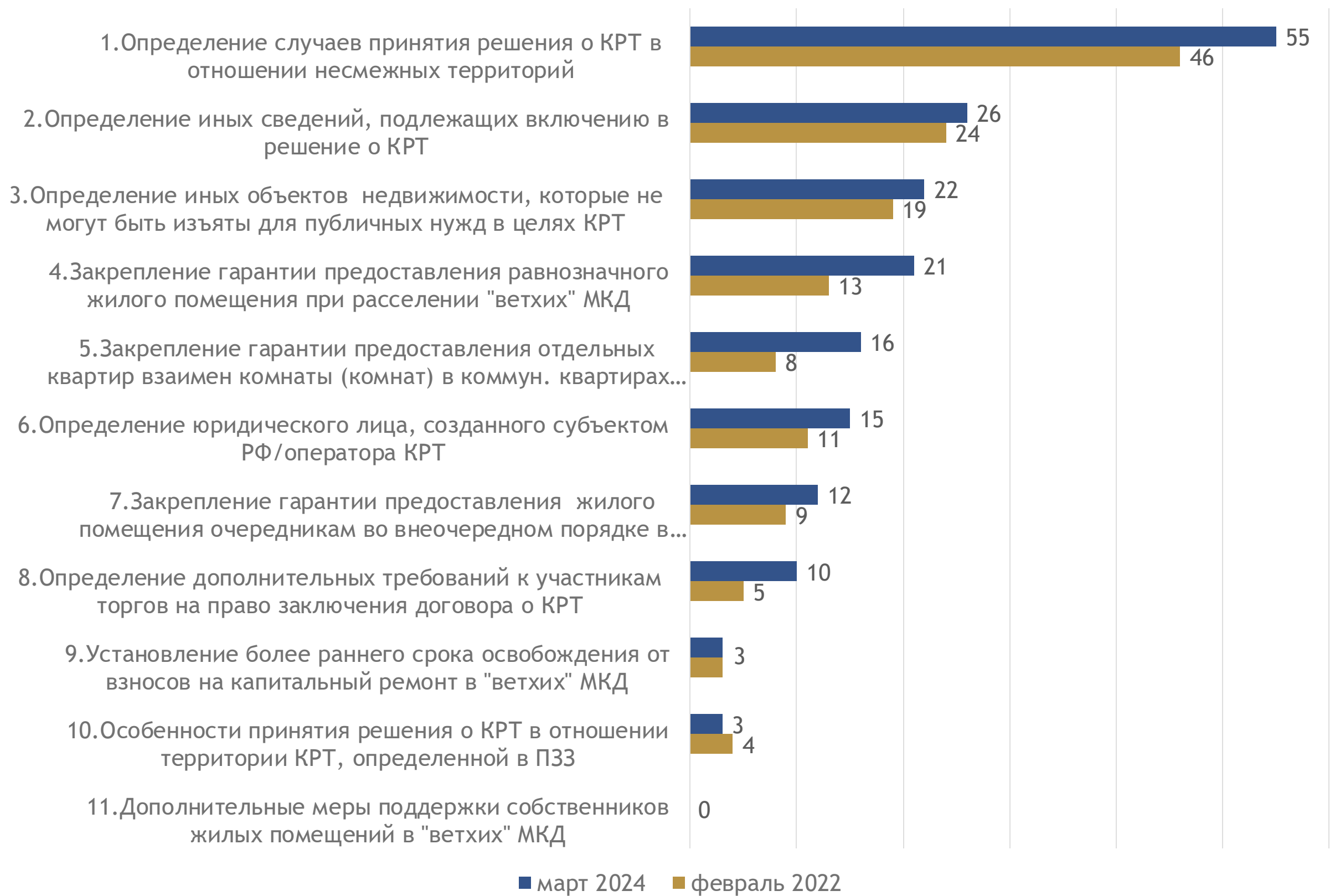
По состоянию на март 2024 года 43 субъекта Российской Федерации реализовали все обязательные регуляторные полномочия

В ГрК РФ - полномочия субъектов РФ по принятию актов по 21 вопросу в сфере КРТ жилой застройки

Обязательные полномочия



Факультативные полномочия



В статистике не представлены 5 субъектов РФ (г. Москва, ДНР, ЛНР, Запорожская и Херсонская области)



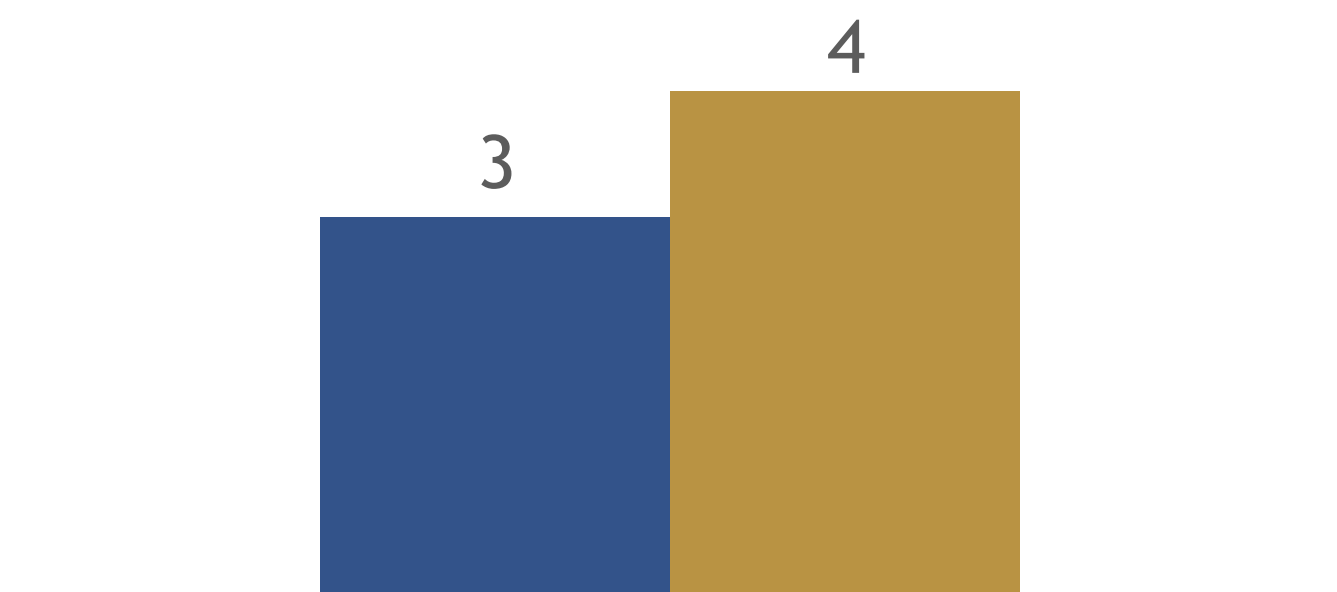
Нормами ГрК РФ допускается подход, по которому решение о КРТ заменяет собой весь комплекс документов градостроительного проектирования, однако субъекты РФ не обязаны следовать этому подходу



Иерархия базовых документов градостроительного проектирования

Субъектам РФ предоставлено полномочие установить требование о принятии решения о КРТ при условии определения (на дату принятия такого решения) в ПЗЗ указанной территории или при условии совпадения границ такой территории с границами, указанными в ПЗЗ (ч. 5.2 ст. 30 ГрК РФ)

- *Отдельные нормы ГрК РФ носят факультативный характер:*
 - основные ВРИ ЗУ и ОКС, предельные параметры разрешенного строительства, указываемые в решении о КРТ, могут не соответствовать ПЗЗ (п.5 ч.1 ст. 67 ГрК РФ)
 - в целях КРТ допускается утверждение ДПТ до внесения изменений в ГП/ПЗЗ (ч.10.2 ст. 45 ГрК РФ)
- *Применительно к случаям реализации проектов КРТ ГрК РФ допускает:*
 - *выдачу ГПЗУ до образования ЗУ (ч.1.2 ст. 57.3 ГрК РФ)*
 - *подготовку проектной и рабочей документации для размещения ОКС, указанных в решении о КРТ, до образования необходимых для этих целей ЗУ (ч.1.3 ст. 48 ГрК РФ)*



Количество субъектов РФ, закрепивших требование о принятии решения о КРТ при условии определения такой территории в ПЗЗ

■ март 2024 ■ февраль 2022

РИСКИ

- *отказ ОМСУ от внесения необходимых изменений в ГП/ПЗЗ*
- *значительные финансовые затраты застройщика по выкупу недвижимости и переселению граждан в отсутствие правовых гарантий реализации проекта КРТ*
- *затраты застройщика на разработку ППТ и проектирование ОКС в отсутствие гарантий предоставления прав на ЗУ*



Правовой статус решения о КРТ нормативно не определен, что порождает судебные споры относительно его природы



Является ли решение о КРТ нормативным правовым актом ?

Позиция судов общей юрисдикции*

Решение о КРТ - не НПА

- Нет признаков НПА
- Строго определен субъектный состав (правообладатели недвижимости)

См. Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 6 декабря 2021 года № 66а-5064/2021

Позиция Верховного суда РФ*

Решение о КРТ является НПА

- Есть признаки НПА
- Определена территория с особым правовым режимом по изменению существующих правоотношений
- Возможен снос/строительство ОКС, находящихся в собственности неопределенного круга лиц ИЛИ принудительное ограничение прав и (или) изъятие объектов недвижимости для публичных нужд

См. Кассационные определения Верховного Суда Российской Федерации от 20 июля 2022 года № 5-КАД22-34-К2, от 23 октября 2024 года № 5-КАД24-52-К2

**Судебная практика пока ограничена соответствующими спорами в сфере КРТ нежилрой застройки в г. Москве*



Утвержденные субъектами РФ порядки подготовки и реализации решений о КРТ жилой застройки включают административные и процедурные вопросы, сроки соответствующих действий, а также состав органов власти, участвующих в них

Лучшие практики:

- закрепление стадии сбора исходных данных, необходимых для анализа целесообразности реализации проекта КРТ жилой застройки (*Владимирская, Калининградская области, Камчатский край*)
- требование о необходимости разработки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) в отношении территории КРТ предусмотрели 28 регионов (*Пензенская, Ярославская области, Удмуртская Республика*), а в отдельных случаях - также согласования такого мастер-плана уполномоченным органом (*Нижегородская область*)



Пример: в целях подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки осуществляется предварительный анализ существующего положения территории, в том числе путем:

- сбора, анализа информации о МКД, существующих объектах недвижимости, земельных участках
- выявления существующих запретов и (или) ограничений на использование земельных участков/строительство
- установления факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 2 и 3 статьи 65 ГрК РФ
- подготовки расчета планируемого размещения ОКС
- подготовки обоснования возможности принятия решения о КРТ (*Камчатский край*)

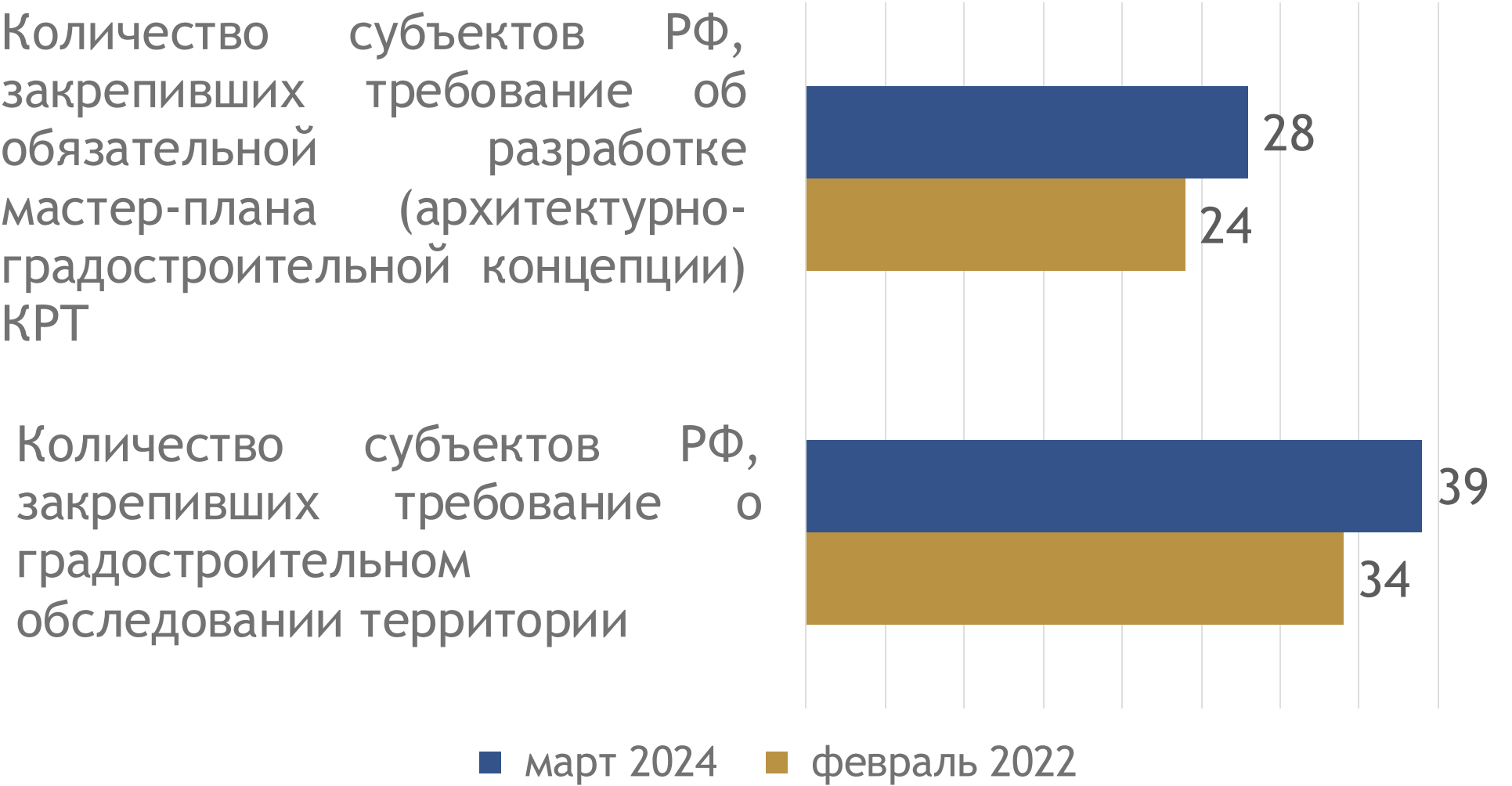


Менее половины субъектов РФ нормативно закрепили обязательную градостроительную проработку и подготовку мастер-плана проекта КРТ, однако число таких субъектов РФ растет

Мастер-план КРТ жилой застройки - результат комплексной градостроительной и пространственно-экономической проработки территории, который отражает перспективное градостроительное видение такой территории по завершении реализации проекта КРТ

✓ **Рекомендации**

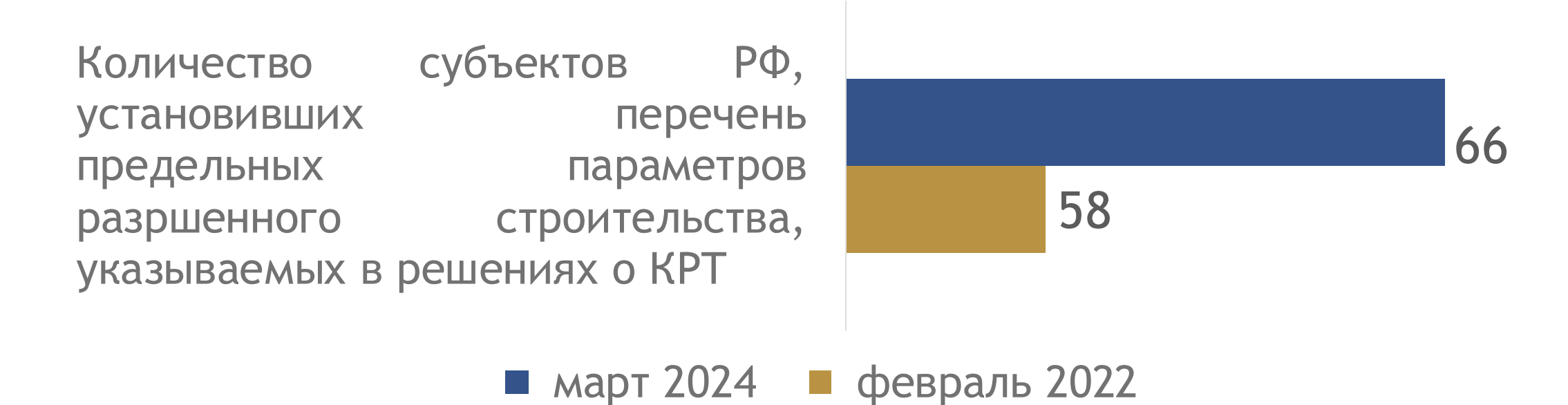
- включать в состав проекта решения о КРТ обосновывающие материалы, в том числе мастер-план
- включать основные параметры мастер-плана в решение о КРТ жилой застройки и установить их обязательное соблюдение при реализации такого решения
- нормативно урегулировать необходимость подготовки мастер-плана в порядке подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки, утверждаемом субъектом РФ



Лучшая практика - Нижегородская область (сведения о параметрах мастер-плана включаются в проект решения о КРТ, включая ФЭО, условие о необходимости подготовки ДПТ в соответствии с мастер-планом фиксируется в договоре о КРТ)



Субъектами РФ в основном предусматривается обязательность включения в решение о КРТ «минимального пакета» предельных параметров будущей застройки, что не соответствует статусу такого решения как основного документа градостроительного проектирования при КРТ



- В основном предусмотрены минимальные отступы от границ ЗУ, этажность (высотность) и процент застройки ЗУ
- Редко предусмотрены ключевые предельные параметры, определяющие морфологию застройки:
 - минимальный/максимальный размер земельного участка (*Лен. область, Красноярский край*)
 - параметры качества городской среды (требования к озеленению, к арх. облику и др.) (*Белгородская область, Республика Карелия*)

✓ **Рекомендация:** предусматривать указанные параметры и конкретизировать их значения



Частота фиксации предельных параметров, предусматриваемых субъектами РФ



Субъекты РФ в большей мере защищают от изъятия ЗУ и ОКС, которые необходимы для реализации публичных полномочий, нежели недвижимость, находящуюся в частной собственности

Субъекты РФ в качестве объектов, не подлежащих изъятию, указывают преимущественно:

- 1) отдельные объекты, предусмотренные в качестве оснований для отказа в согласовании проекта решения о КРТ, предусмотренных постановлением Правительства РФ № 579

(Владимирская область, Краснодарский край)

- 2) объекты, наличие которых в границах КРТ является основанием для отказа в согласовании проекта решения о КРТ жилой застройки, подготовленного главой местной администрации (например, ЗУ, ограниченные в обороте или изъятые из оборота)

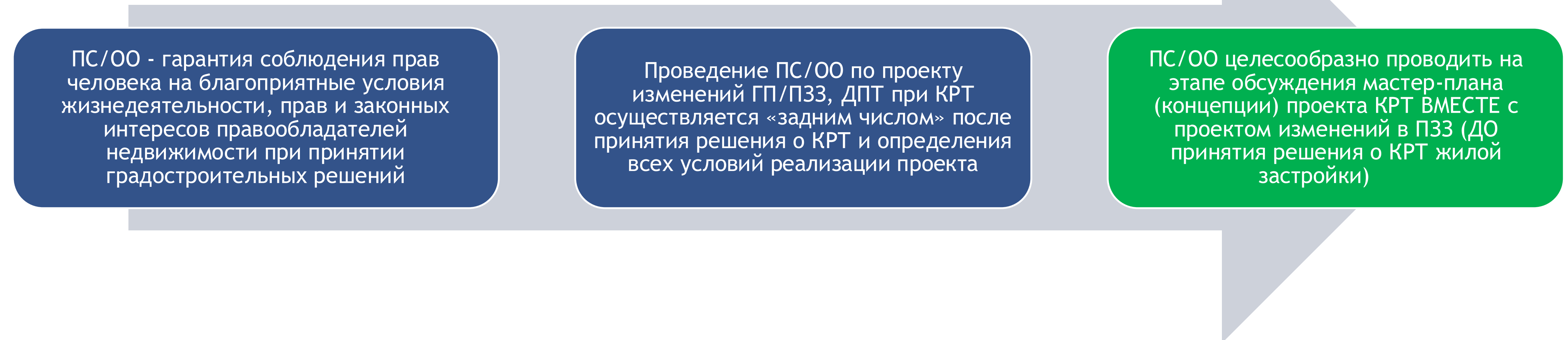
(Магаданская, Тульская области)



! Ни в одном регионе не удалось обнаружить запрет на изъятие нежилых ОКС, которые не требуют сноса или реконструкции (в хорошем состоянии), что может повлечь риск противодействия реализации проектов КРТ жилой застройки со стороны собственников таких объектов

Ни в одном из регионов не закреплено требование о проведении публичных слушаний/общественных обсуждений на этапе подготовки мастер-плана (концепции) проекта КРТ жилой застройки

Поддержка проекта жителями - залог успешности проектов КРТ жилой застройки и снижения градостроительных конфликтов



- Некоторыми субъектами РФ в проектах договоров о КРТ жилой застройки предусмотрено положение об обязательном проведении ПС/ОО в отношении ДПТ на этапе, предшествующем ее утверждению

Амурская, Нижегородская, Тюменская области

Дополнительные жилищные гарантии собственникам и нанимателям жилых помещений в «ветхих» МКД предусматриваются незначительным количеством субъектов РФ. Отсутствие таких гарантий - препятствие заинтересованности и вовлеченности граждан в проекты КРТ



Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений «ветхих» МКД и установление стандартов равнозначного жилого помещения

(Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ)



Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке

(Часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ)



Расселение коммунальных квартир

(Часть 8 статьи 18 Федерального закона № 494-ФЗ)



Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений

(Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ)



Порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (обязательное полномочие)

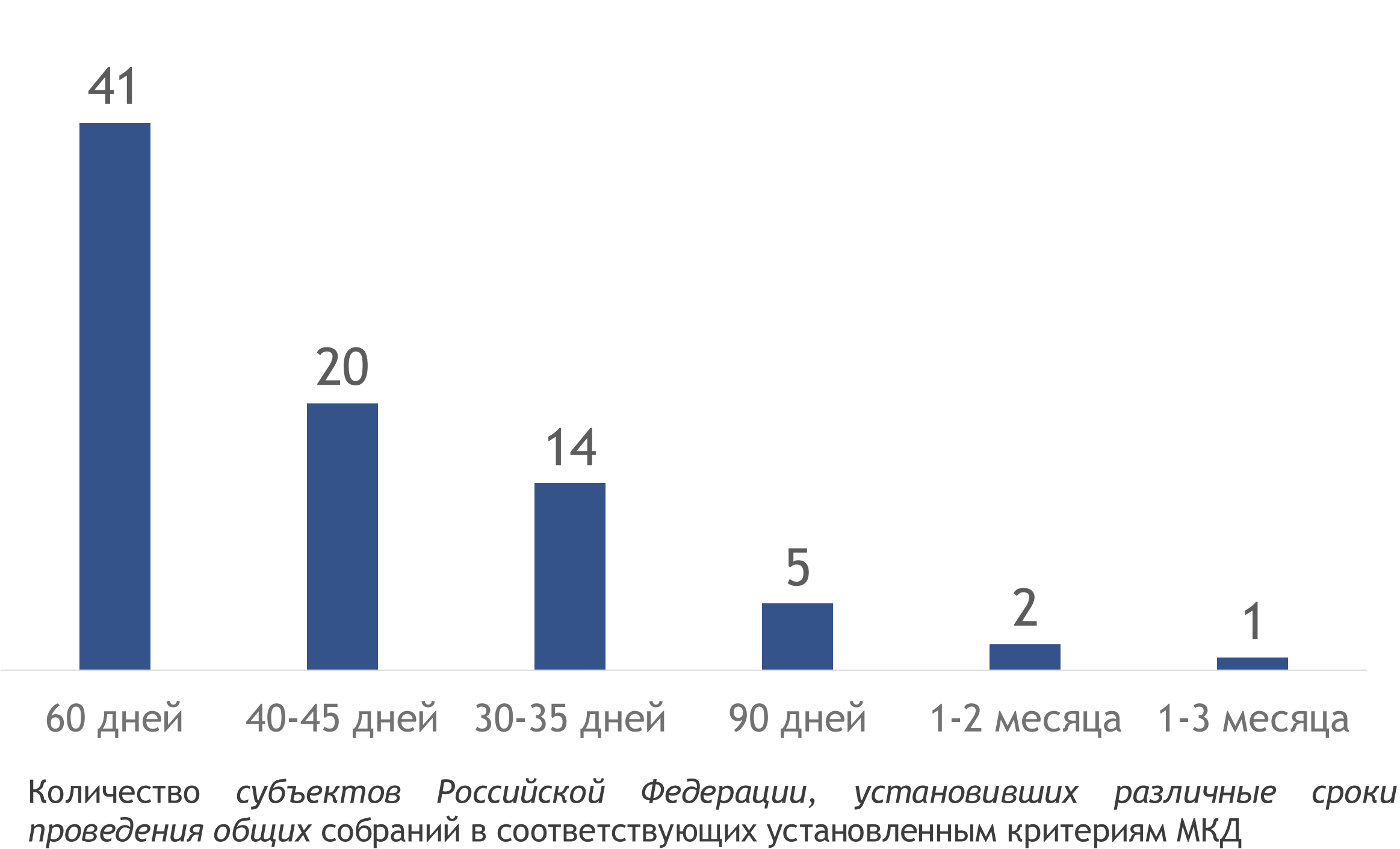
(Часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ)



Количество субъектов РФ, закрепивших дополнительные жилищные гарантии

✓ **Рекомендация:** предусматривать все указанные дополнительные меры

Установление срока проведения общих собраний по вопросу о включении «ветхих» МКД в проект решения о КРТ жилой застройки



✓ **2 месяца - минимальная рекомендуемая продолжительность таких собраний** в целях предоставления собственникам жилых помещений полной информации о проекте решения о КРТ жилой застройки, о правилах расселения МКД, об условиях обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении КРТ жилой застройки



! В ГрК РФ не определена «точка отсчета» предельного срока, а также событие - факт завершения такого срока

Лучшие практики:

- установление максимального значения предельного срок для проведения общего собрания (3 месяца)
- привязка начала течения указанного срока ко дню опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки

(Новосибирская, Омская, Свердловская области, г. Санкт-Петербург)



Начальная цена торгов, как правило, определяется в размере годовой арендной платы за земельные участки в границах КРТ или ее эквивалента, без учета потенциальной инвестиционной эффективности

1. Годовой размер арендной платы за земельный участок, предоставляемый победителю торгов

(Ярославская область, Республика Ингушетия)

2. % от совокупной кадастровой или рыночной стоимости ЗУ, расположенных в границах КРТ (в диапазоне от 0,3 % до 1,5%)

(Республика Приморский, Московская, области, Калмыкия, край, Самарская область)

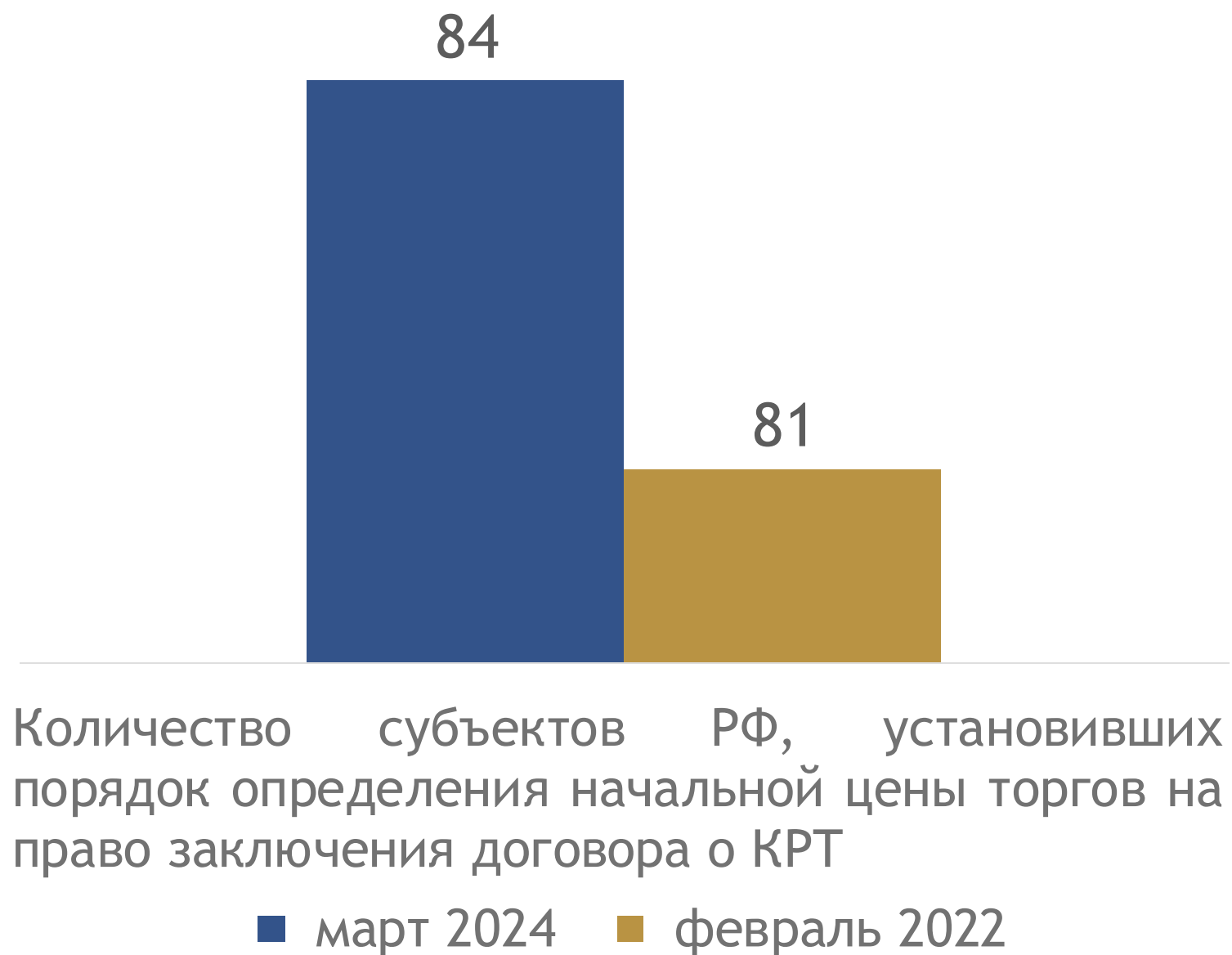
Например, $НЦ = РС \times 0,003 \times Пр$, (Московская область)

3. Лучшая практика - учет факторов инвестиционной эффективности проекта КРТ с учетом будущих параметров застройки:

- учет рыночной стоимости объектов недвижимости, которые будут построены в границах КРТ (Нижегородская область)
- учет назначения ЗУ по видам разрешенного использования, указанным в Мастер-плане КРТ, затрат на изъятие недвижимости и обременений/прав третьих лиц (Удмуртская Республика)

4. Иные подходы (например, «в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности»)

(Белгородская, Брянская, Вологодская, Калининградская, Липецкая, Новосибирская, Тульская области, Республики Башкортостан и Хакасия)



75% выявленных торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки признаны несостоявшимися, однако по итогам других 25% торгов итоговая цена существенно возросла

- Из 60 проектов КРТ жилой застройки, по которым было принято решение о проведении торгов в форме аукциона:
 - по 42 проектам аукционы признаны несостоявшимися (единственный участник)
 - по 18 проектам аукционы признаны состоявшимися (от 2 до 7 участников)

По 11 проектам КРТ в форме конкурса – состязательность не выявлена



Регион	Начальная цена аукциона, млн руб.	Итоговая цена аукциона, млн руб.	Разница между итоговым и начальным значением цены аукциона, раз
Калужская область	9,5	81	8,5
Нижегородская область	18,4	190,88	10,3
Пермский край	1,23	35,04	28,5
Самарская область	23,5	77,3	3
Новосибирская область	1,815	43,9	24
Свердловская область	0,917	210,6	229,6
Тюменская область	0,107	368,25	3441,5
Хабаровский край	1,56	6,23	5

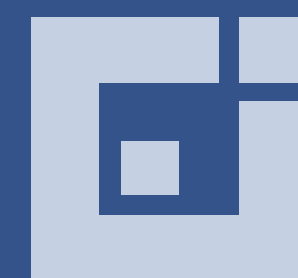
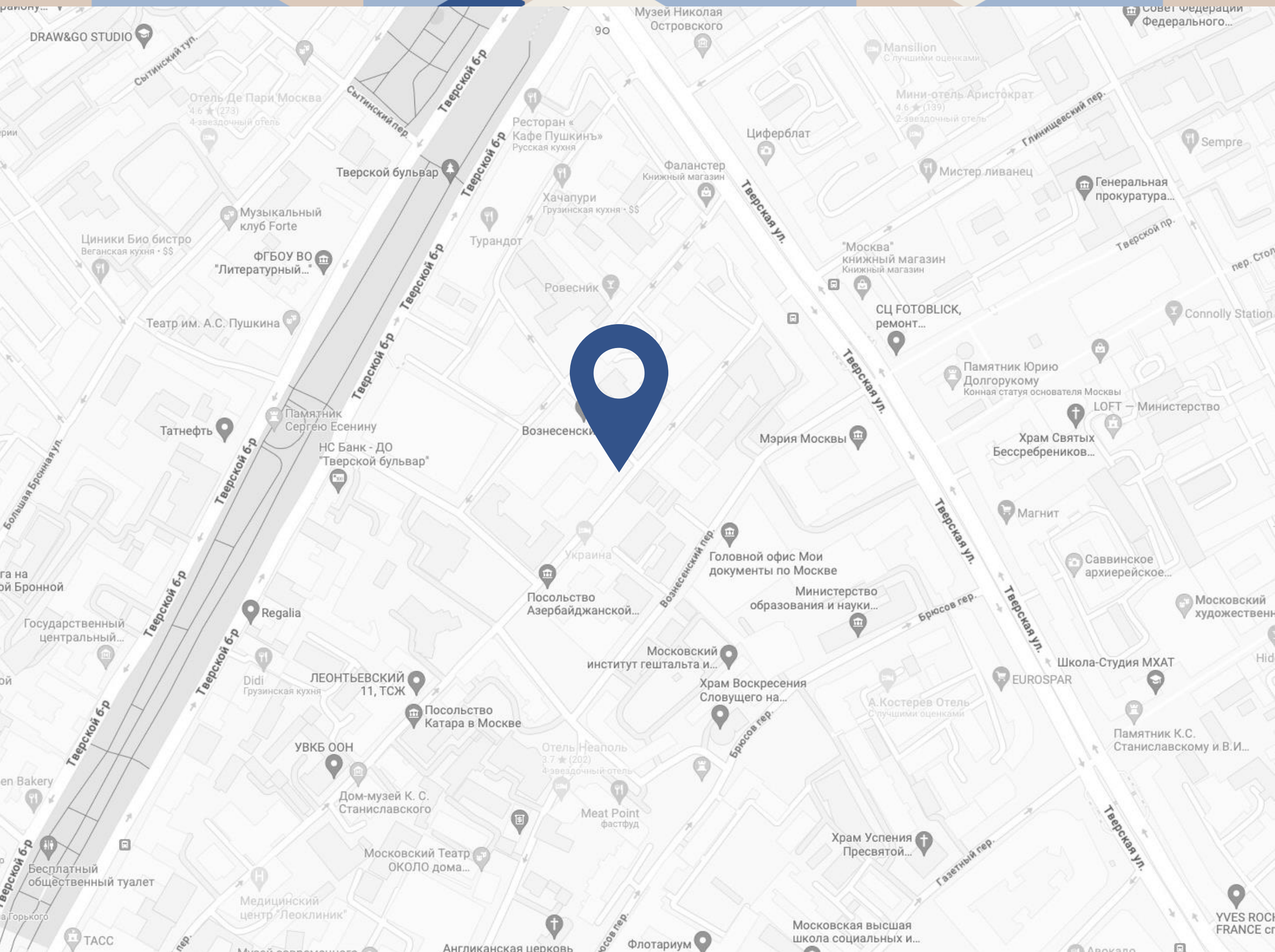
По состоянию на май 2024 г.



Рекомендации по совершенствованию нормативно-правового регулирования КРТ жилой застройки субъектами Российской Федерации

1. Закрепить требование об обязательности внесения изменений в ГП, ПЗЗ ДО принятия решения о КРТ
2. Закрепить требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и ФЭО планируемого к реализации проекта КРТ. Предусмотреть обязательность ПС/ОО для указанного документа
3. Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения)
4. Установить доп. жилищные гарантии собственников квартир, переселяемых из «неаварийных» МКД, конкретизировать порядок доплаты за предоставление собственникам другого жилого помещения «с зачетом его стоимости при определении размера возмещения» (если не гарантировано предоставление равнозначного жилого помещения)
5. Предусматривать при определении начальной цены торгов на право заключение договора о КРТ оценку будущих доходов и расходов по проекту КРТ
6. Установить запрет на изъятие для публичных нужд в целях КРТ нежилых объектов, не требующих сноса/реконструкции
7. Уточнить критерии «ветхости» в отношении МКД, а также объектов низкоплотной застройки в границах КРТ (закрепить запрет на признание указанных объектов «ветхими» ТОЛЬКО из-за отсутствия в них одной или нескольких инженерных систем, а также применять данный критерий ТОЛЬКО в совокупности с иными критериями, характеризующими неудовлетворительное состояние таких домов)





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

