



ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

«Ответы на сложные правовые вопросы,
возникающие при подготовке
и реализации проектов
комплексного развития территорий»

*(исследование выполнено за счет средств Целевого капитала
Фонда «Институт экономики города»)*

Александр Сидоркин,
ведущий юрисконсульт
Направления «Рынок недвижимости»
Фонда «Институт экономики города»

10 сентября 2025 г.

Подписывайтесь на страницу ИЭГ ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд «Институт экономики города» ведет официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий будут размещены на странице

<https://vk.com/urbaneconomics>



Исследования Института экономики города в сфере КРТ

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



- 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 нежилой застройки в субъектах Российской Федерации в 2021-2025 гг. (будут опубликованы в сентябре 2025 г.)



В рамках вебинара будут рассмотрены вопросы по 5 тематическим блокам

01

Подготовка проекта решения о КРТ жилой застройки, КРТ нежилой застройки и внесение изменений в такое решение о КРТ (слайды 5-16)

04

Изъятие недвижимости для государственных и муниципальных нужд при КРТ жилой застройки, КРТ нежилой застройки (слайды 30-35)

02

Заключение договора о КРТ жилой застройки, КРТ нежилой застройки и внесение изменений в такой договор о КРТ (слайды 17-24)

05

Осуществление КРТ жилой застройки, КРТ нежилой застройки с участием оператора КРТ и некоторые другие вопросы (слайды 36-39)

03

Жилищные и имущественные гарантии при реализации проектов КРТ жилой застройки, КРТ нежилой застройки (слайды 25-29)





1. Подготовка проекта решения о КРТ жилой застройки,
КРТ нежилой застройки и внесение изменений
в такое решение о КРТ

1.1. На каком этапе, в каком объеме и какие сведения включаются в решение КРТ в отношении объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая МКД? Нужно ли в решении о КРТ указывать, какие именно действия (снос/реконструкция/сохранение объектов культурного наследия) планируется осуществлять в отношении того или иного объекта капитального строительства?



Информация о всех объектах на территории, в отношении которой планируется КРТ, должна быть получена (уточнена) на этапах, предшествующих принятию решения о КРТ, т.е.:

- на этапе сбора исходных данных об объектах недвижимости в границах КРТ
- на этапе уточнения данных по результатам обследования территории (см. следующий слайд)
- при разработке мастер-плана в отношении территории КРТ
- в рамках согласования включения объектов в публичной собственности в границы КРТ (в соответствии с Правилами согласования, утвержденными постановлением Правительства РФ от 17 мая 2017 года № 579)
- в рамках согласования границ территории КРТ с субъектом РФ, если решение о КРТ принимается главой местной администрации (в соответствии с правилами, установленными НПА субъекта РФ)

По итогам всех таких предварительных мероприятий в утверждаемое решение о КРТ должны быть включены (в форме приложения к решению) перечни ОКС различного вида, расположенных в границах территории КРТ, в том числе с указанием планируемых мероприятий в отношении таких объектов: снос, реконструкция, мероприятия по сохранению объектов культурного наследия (ОКН), а также ОКС, которые не подлежат изъятию и в отношении них не планируются никакие мероприятия (т.е. «сохранение» - не путать с выполнением работ по сохранению ОКН в соответствии с ФЗ от 25 июня 2002 года №73-ФЗ)

При реализации решения о КРТ, в том числе при разработке документации по планировке территории, должны учитываться предусмотренные решением о КРТ:

- 1) мероприятия в отношении ОКС на территории (снос, реконструкция, сохранение), в том числе в отношении ОКН (работы по сохранению ОКН) (при наличии ОКН в границах территории комплексного развития)
- 2) основные параметры мастер-плана градостроительного развития территории



- Положительный пример детального описания объектов, включенных в границы КРТ (в т.ч. статуса МКД) и планируемых мероприятий - постановление Администрации города Екатеринбурга от 30 июня 2023 года № 1623 «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Кварцевой»



1.2. Каким документом подтверждается соответствие многоквартирного дома, жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома* критериям, установленным субъектом РФ? Какая форма документа может использоваться для такого подтверждения?



Какие-либо специальные требования к форме (документу) подтверждения соответствия многоквартирного дома, жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома* критериям, установленным субъектом РФ, на федеральном уровне не установлены. Вместе с тем рекомендуется:

- установить региональным НПА требование, что соответствие таких домов установленным критериям должно подтверждаться результатами обследования их фактического состояния согласно заключению специализированной организации, привлеченной для указанных целей, а также утвердить указанным НПА форму (формы) документального подтверждения соответствия таких домов установленным критериям
- для документального подтверждения соответствия многоквартирного дома, индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома соответствующим критериям использовать положения:
 - ГОСТ 31937-2024. «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния». Форма заключения по обследованию технического состояния здания приведена в приложении А (обязательном) к данному ГОСТ
 - Форма заключения по оценке технического состояния жилого многоквартирного дома приведена также в приложении А к «СП 454.1325800.2019. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния»
 - Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии, утвержденный приказом Минстроя России от 26 августа 2021 года № 610/пр

Примечание:

проблема подтверждения состояния ОКС актуальна и в КРТ нежилой застройки (установление аварийности нежилого объекта, выявление самовольных построек, несоответствия объекта ПЗЗ)

* Садового дома - только для целей определения возможности его изъятия



- Некоторыми субъектами РФ (Республика Бурятия, Омская область) установлено требование, что соответствие таких домов установленным критериям должно подтверждаться результатами обследования их фактического состояния согласно заключению спец. организации



- Есть практика обязательного фактического обследования объектов / документального подтверждения их соответствия критериям КРТ нежилой застройки (г. Москва, г. Тамбов, Белгородская обл.)



1.3. Как подтверждается соответствие объекта нежилого назначения критериям включения в КРТ нежилой застройки?



ГрК РФ не наделяет субъекты РФ правом определять критерии включения объектов в КРТ нежилой застройки

В то же время условия включения объектов в КРТ нежилой застройки связаны с анализом фактического состояния объектов, например:

- **КРТ нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (п.1 ч.4 ст.65 ГрК РФ):**
 - Положение о признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, утвержденное постановлением Правительства РФ от 17 мая 2017 года № 577, - определяет порядок оценки фактического состояния объектов
 - региональные акты, конкретизирующие указанный выше порядок, напр.: постановление Правительства Нижегородской области от 18 мая 2022 года № 351 Об особенностях организации проведения оценки фактического состояния объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных домов) и (или) территории, на которой расположены такие объекты, в целях принятия решения о комплексном развитии территории нежилой застройки»
- **КРТ нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки ВРИ которых и (или) ВРИ и характеристики расположенных на них ОКС не соответствуют ВРИ земельных участков и ОКС и предельным параметрам строительства, реконструкции ОКС, установленным ПЗЗ (п.3 ч.4 ст.65 ГрК РФ), земельные участки, на которых расположены ОКС, являющиеся в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками (п.4 ч.4 ст.65 ГрК РФ)**
 - региональные и муниципальные НПА, устанавливающие обязательность проведения фактического обследования территории, например:
 - в г.Москве определены субъекты, осуществляющие обследование; в результате обследования составляется *акт обследования* (+ г. Тамбов)
 - региональные НПА, устанавливающие обязательность сбора документов о соответствии объекта критериям КРТ нежилой застройки:
 - в Белгородской обл. такие документы обязан собирать глава местной администрации при подготовке проекта решения о КРТ



1.4. На практике часто возникает следующая ситуация. Все собственники в МКД, в котором все жилые помещения находятся в частной собственности, положительно высказались о включении МКД в границы КРТ. Но подвальные помещения «с советского времени» числятся находящимися в федеральной собственности. На этом основании органы государственной власти отказывают во включении в границы территории КРТ такого МКД. Какие действия необходимо предпринять в рассматриваемом случае?



Общие ограничения на включение в КРТ объектов, находящихся в публичной собственности, и на их изъятие:

Содержание ограничения	Нормативное основание
Включение в границы территории комплексного развития, в отношении которой решение о КРТ принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, допускается только по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации	ч.10 ст.65 ГрК РФ Правила согласования, утвержденные постановлением Правительства РФ от 17 мая 2017 года № 579
Проект решения о КРТ, подготовленный главой местной администрации, подлежит согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном НПА субъекта Российской Федерации. Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о КРТ	ч.4 ст.66 ГрК РФ Порядок согласования, установленный НПА субъекта РФ
Изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ, осуществляется по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления. Порядок указанного согласования устанавливается Правительством Российской Федерации	п.3 ст.56.12 ЗК РФ Правила согласования, утвержденные постановлением Правительства РФ от 18 мая 2017 года № 594

1.4. На практике часто возникает следующая ситуация. Все собственники в МКД, в котором все жилые помещения находятся в частной собственности, положительно высказались о включении МКД в границы КРТ. Но подвальные помещения «с советского времени» числятся находящимися в федеральной собственности. На этом основании органы государственной власти отказывают во включении в границы территории КРТ такого МКД. Какие действия необходимо предпринять в рассматриваемом случае? (продолжение)



По общему правилу:

- включение в КРТ объектов, находящихся в публичной собственности требует согласования уполномоченного органа публичной власти соответствующего уровня (ч.10 ст.65 ГрК РФ)
- в согласовании может быть отказано, если на земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности публично-правовых образований (пп. «и» п.3 Правил согласования, утвержденных постановлением Правительства РФ от 17 мая 2017 года № 579)

Возможные варианты выхода из ситуации:

- в Правилах согласования (пп. «и» п.3) указаны конкретные условия для отказа в согласовании:
 - объект включен в перечень, утвержденный Президентом РФ (такой перечень не утвержден)
 - объект необходим для осуществления полномочий органов публичной власти / закреплен за ГУП (МУП)
 - объект необходим для обеспечения деятельности органов публичной власти, их сотрудников и т.д.

Если объект фактически давно не используется по назначению, то возникает вопрос о законности отказа по указанному основанию

- согласно п.4 Правил согласования отказ в согласовании по указанному выше основанию допускается только при условии, если документами территориального планирования, документацией по планировке территории, утвержденными государственными или муниципальными программами, решениями Правительства РФ, органов государственной власти субъектов РФ и ОМСУ не предусмотрено иное размещение объектов, предназначенных для предусмотренным в пп. «и» п. 3 Правил согласования целей

Таким образом, можно предложить передать в федеральную собственность иное помещение для целей, для которых используется подвал в МКД (в этом случае единственным подходящим документом из указанного перечня представляется решение Правительства РФ)



1.5. Каким образом могут быть установлены требования к архитектурно-градостроительному облику (АГО) объектов капитального строительства, планируемых к строительству на территории КРТ?



Общие способы установления требований к АГО:

- в ПЗЗ - непосредственно в разделе градостроительного регламента, посвященного АГО (п.2.1 ч.6 ст.30 ГрК РФ)
- в ПЗЗ - в качестве «предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) ОКС» (! Перечень таких предельных параметров не закрыт - ч.1.2 ст.38 ГрК РФ)
- в Правилах благоустройства (на основании п.2 ч.2 ст.58 ФЗ от 20 марта 2025 года №33-ФЗ)

Спорный вопрос: как соотносятся указанные выше способы?

Возможный способ установления требований к АГО в самом решении о КРТ:

на основании п.5 ч.1 ст.67 ГрК РФ предусмотреть НПА субъекта РФ в составе перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ, параметры архитектурного облика объектов капитального строительства, в том числе, например, требования:

- к цветовому решению внешнего облика (фасада) объектов капитального строительства
- к строительным материалам, определяющим внешний облик объектов капитального строительства
- к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объектов

Такие параметры могут быть разработаны в составе мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции), включены в решение о КРТ и в договор о КРТ



- в Белгородской области в качестве предельных параметров разрешенного строительства, указываемых в решении о КРТ, закреплены детальные требования к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства, включая показатели максимальной ширины сплошного остекления и уклона кровли (постановление Правительства Белгородской области от 11 апреля 2022 года № 219-пп)

1.6. Является ли обязательным для включения объектов ИЖС в границы КРТ жилой застройки одновременно наличие в границах территории такого КРТ аварийных или критериальных многоквартирных домов, указанных в пунктах 1 и 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ? Что делать, если собственники не выражают согласие на включение объектов ИЖС в границы КРТ?

До 1 марта 2025 года	С 1 марта 2025 года (с учетом изменений, внесенных ФЗ от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ)
■ Для включения в границы КРТ жилой застройки: - объектов ИЖС - домов блокированной застройки требовалось наличие в границах территории, планируемой к комплексному развитию, МКД, указанных в пунктах 1 и 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ (аварийных и (или) критериальных МКД) <i>Иными словами, включение указанных объектов в границы КРТ жилой застройки допускалось только в качестве дополнительных (по отношению к МКД) объектов</i>	■ Исключено требование об обязательном наличии в границах территории, планируемой к комплексному развитию, МКД, указанных в пунктах 1 и 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ, для включения в границы КРТ жилой застройки: - объектов ИЖС - домов блокированной застройки ■ Для осуществления КРТ жилой застройки, занятой объектами ИЖС, домами блокированной застройки достаточным является наличие в границах территории таких домов (объектов), которые: - признаны аварийными или - соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения (п.3 ч.2 ст.65 ГрК РФ) <u>Примечание:</u> - указанные выше положения не распространяются на садовые дома (они по-прежнему могут быть лишь дополнительным объектом КРТ жилой застройки)

Общие примечания:

- Несмотря на то, что с 1 марта 2025 года объекты ИЖС могут быть самостоятельным объектом КРТ, включение таких объектов в КРТ и их исключение из КРТ происходит без волеизъявления собственников (голосование, аналогичное критериальным МКД, для ИЖС не применяется)
- Объекты ИЖС, дома блокированной застройки, садовые дома по-прежнему (как до, так и после 1 марта 2025 года) не могут быть включены в границы КРТ *нежилой застройки* (ч.6 ст.65 ГрК РФ)



1.7. Жилой дом включен в границы КРТ по признаку отсутствия подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, при этом до момента получения предложения о выкупе своего объекта недвижимости собственник решил вопросы с подключением к сетям, получил технические условия и обеспечил выполнение мероприятий по подключению. Может ли собственник такого дома, не признанного аварийным, но соответствующего критериям, оспорить включение своего объекта недвижимости в границы КРТ, исключив основание своей «критериальности»?



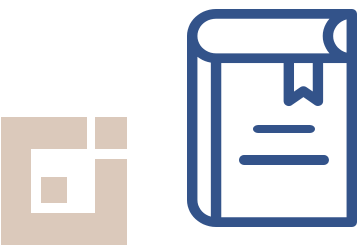
- Сам факт включения в границы территории КРТ жилой застройки оспорить нельзя при соблюдении условий включения объекта ИЖС критериям его включения в КРТ на момент принятия решения о КРТ, а именно:
 - «2. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены: ...3) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, *которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.*» (п.3 ч.2 ст.65 ГрК РФ)
 - «3. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 настоящей статьи, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества *расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, муниципального округа, городского округа (за исключением района), в котором расположены объекты капитального строительства, указанные в части 2 настоящей статьи...*»
- Более важный в этом случае вопрос: можно ли принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ объекта (например, жилого дома), если он перестал соответствовать критериям на момент принятия решения об изъятии
- В этом случае принять решение об изъятии нельзя, поскольку в соответствии с п.3 ч.8 ст.65 ГрК РФ не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ «земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, *за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения*»



- Однако, в этом случае можно заключить с собственником жилого дома договор купли-продажи или мены на рыночных условиях

1.8. Как поступать в случае, если в МКД принято решение о «выходе» из принятого решения о КРТ? Нужно ли заново проводить аукцион на право заключения договора о КРТ жилой застройки (поскольку, если только вносить изменения в договор о КРТ, то это может рассматриваться как нарушение антимонопольного законодательства) и, соответственно, вносить изменения в уже принятое решение о КРТ в части изменения границ КРТ? Каковы последствия таких решений?

До 1 марта 2025 года	С 1 марта 2025 года (с учетом изменений, внесенных ФЗ от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ)
▪ Порядок изменения решений о КРТ ГрК РФ не урегулирован* <i>* в то же время имеется практика внесения таких изменений, напр.:</i> - в г.Москве (ППМ от 2 апреля 2024 года № 653-ПП) - в г.Перми (распоряжение Правительства Пермского края от 7 ноября 2023 года № 401-пр)	▪ Предусмотрены общий и специальный упрощенный порядок внесения изменений в решение о КРТ (чч.7-8 ст.67 ГрК РФ): - <u>общий порядок</u> - внесение изменений в решение о КРТ в порядке, предусмотренном ГрК РФ для принятия решения о КРТ - <u>специальный упрощенный порядок</u> допускает возможность внесения изменений в решение о КРТ без опубликования проекта внесения изменений в решение о КРТ, без соблюдения некоторых иных доп. требований, в определенных случаях (в т.ч. в целях исключения одного или нескольких объектов из решения о КРТ и (или) включения в соответствующий перечень одного или нескольких ОКС, созданных (выявленных) после принятия решения о КРТ (см. следующий слайд) - <i>это в т.ч. случай исключения из решения о КРТ жилой застройки критериального МКД на основании ч.6 ст.67 ГрК РФ)</i> ▪ Законодатель не ограничил перечень видов КРТ, в отношении которых применим новый порядок, следовательно, он может быть применен в отношении решений о КРТ любого вида. Каких-либо иных дополнительных (специальных) условий для внесения изменений в решение о КРТ применительно к рассматриваемому случаю нормативно не предусмотрено ▪ ч.17 ст.68 ГрК РФ предусмотрена возможность после внесения изменений в решение о КРТ внести соответствующие изменения в договор о КРТ ▪ <u>Спорный вопрос:</u> - применимы ли новые правила (чч.7-8 ст.67 ГрК РФ) к внесению изменений в решение о КРТ, принятые до 1 марта 2025 года? (см. следующие слайды)



Общая позиция: после 1 марта 2025 года в случае исключения из решения о КРТ МКД на основании ч.6 ст.67 ГрК РФ необходимо внести изменения в решение о КРТ и далее внести соответствующие изменения в заключенный договор о КРТ без проведения новых торгов

1.9. Какие случаи предусмотрены с 1 марта 2025 года для упрощенного внесения изменений в решение о КРТ? В чем состоит это упрощение?



▪ Внесение изменений в решение о КРТ в упрощенном порядке с 1 марта 2025 года осуществляется в следующих случаях (ч.8 ст.67 ГрК РФ):

- 1) внесение изменений в сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, в целях исключения из ее границ одного или нескольких земельных участков либо включения в ее границы одного или нескольких земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
- 2) внесение изменений в перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе в перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, в целях исключения одного или нескольких объектов из решения о комплексном развитии территории и (или) включения в соответствующий перечень одного или нескольких объектов капитального строительства, созданных (выявленных) после принятия решения о комплексном развитии территории
- 3) изменение основных видов разрешенного использования земельных участков в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
- 4) изменение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных решением о комплексном развитии территории, но не более чем на десять процентов

Таким образом, с 1 марта 2025 года ГрК РФ введены рамки (закрытый перечень случаев) для изменения решений о КРТ без повторного прохождения всей процедуры такого изменения, вместе с тем данные рамки достаточно широкие

▪ Упрощение заключается в отсутствии необходимости проходить определенные ГрК РФ процедуры, в т.ч.:

- опубликование проекта внесения изменений в решение о КРТ
- публичное размещение проекта решения о КРТ жилой застройки на сайтах органов власти, информационных стендах (ч.3 ст.67 ГрК РФ)
- направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о КРТ нежилой застройки правообладателям недвижимости на территории КРТ (п.2.1 ч.7 ст.66 ГрК РФ)



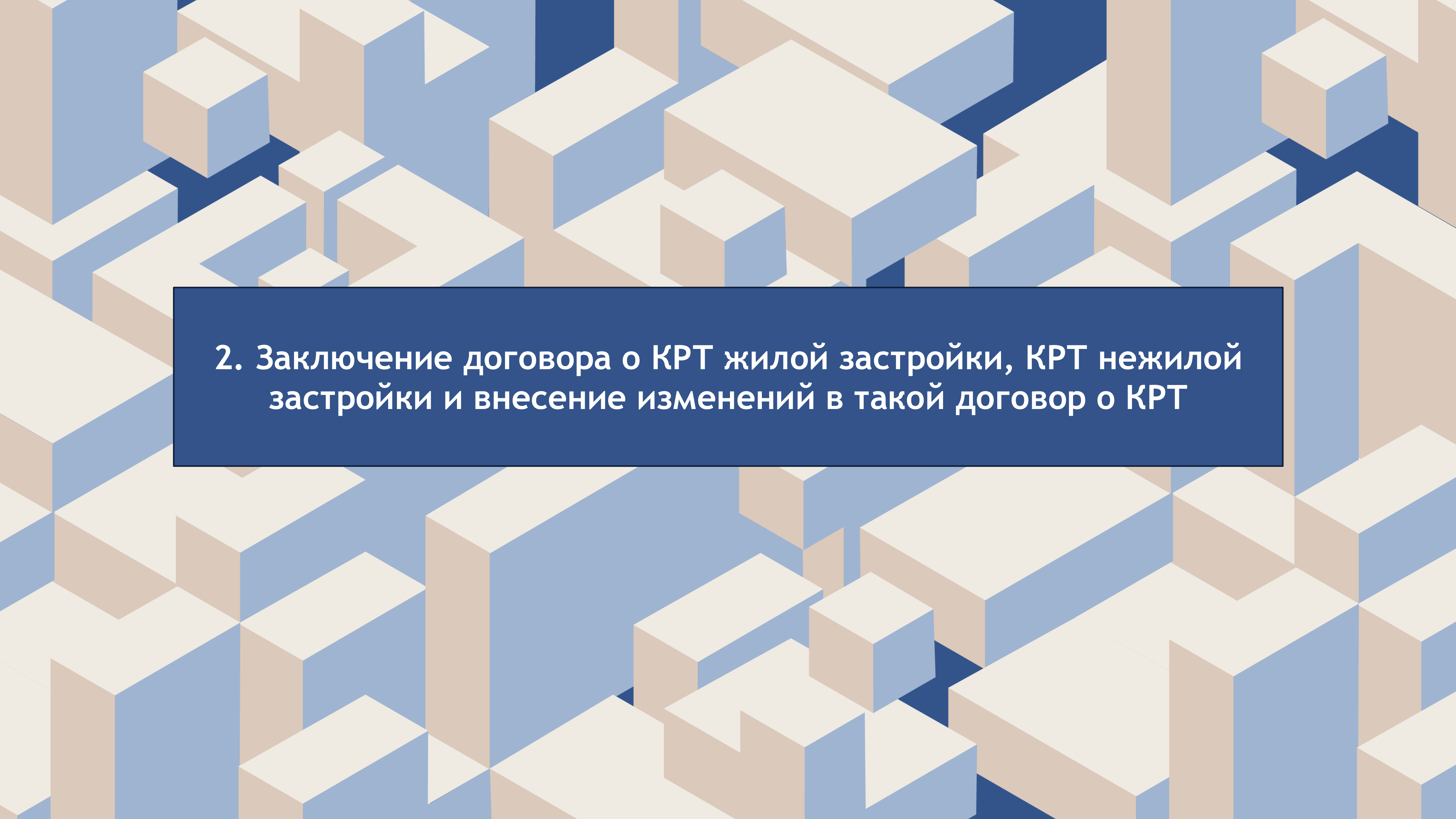
1.10. Применимы ли новые правила внесения изменений в принятое решение о КРТ (чч.7-8 ст.67 ГрК РФ) к внесению изменений в решение о КРТ, принятые до 1 марта 2025 года?



На этот вопрос нет однозначного ответа, однако могут быть обоснованы две позиции

1. Новые правила неприменимы к решениям о КРТ, принятым до 1 марта 2025 года	2. Новые правила применимы к решениям о КРТ, принятым до 1 марта 2025 года
- Позиция основана на признании того, что принятие решения о КРТ и его изменение - единое отношение и оно началось до 1 марта 2025 года - Согласно общеправовому принципу действия НПА во времени, действие НПА не распространяется на отношения, возникшие до его вступления в силу - Данный принцип выражен, например, в п.1 ст.4 ГК РФ: - акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и <i>применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие</i> - действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, <i>только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом</i> - ФЗ от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ не содержит указаний о его распространении на ранее возникшие отношения, соответственно, он не имеет обратной силы в отношении решений о КРТ, принятых до вступления данного ФЗ в силу (до 1 марта 2025 года)	- Позиция основана на признании того, что принятие решения о КРТ и внесение в него изменений - два различных отношения (при этом первое отношение началось и закончилось до 1 марта 2025 года, а второе является новым и начинается уже после указанной даты) - Согласно общеправовому принципу действия НПА во времени, действие НПА распространяется на отношения, которые возникнут после его вступления в силу - Данный принцип выражен, например, в п.2 ст.4 ГК РФ: - по отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, <i>он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие</i> - Ч.3 ст.8 ФЗ от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ (переходные положения) запрещает применять вводимые им правила к начатой до его вступления в силу процедуре принятия решения о КРТ, а именно: если до дня вступления в силу нового регулирования был опубликован проект решения КРТ, то такое решение о КРТ принимается в соответствии с прежним правовым регулированием. <i>Из этого следует, что если процедура принятия решения о КРТ началась после 1 марта 2025 года, то подлежит применению новое правовое регулирование (такая логика применяется при внесении изменений в иные град. акты (ПЗЗ и др.) и может быть применена к решениям о КРТ)</i>





2. Заключение договора о КРТ жилой застройки, КРТ нежилой застройки и внесение изменений в такой договор о КРТ

2.1. Каким должно быть оптимальное количество сторон, которые могут участвовать в договоре о КРТ, заключенном по итогам торгов?

Со стороны застройщика	 Со стороны органа государственной власти, органа местного самоуправления
▪ Заключение на торгах одного договора о КРТ с двумя и более лицами (со стороны частного субъекта) ст.69 ГрК РФ <u>не предусмотрено</u>	▪ Оптимальное решение - участие в договоре о КРТ двух сторон - лица, заключившего договор о КРТ по итогам торгов, и уполномоченного органа публичной власти публично-правового образования, от лица которого принято решение о КРТ ▪ Если публично-правовое образование, от лица которого заключается договор о КРТ, не обладает всеми необходимыми полномочиями по выполнению отдельных обязательств, предусмотренных договором (например, по утверждению проекта планировки территории, выдаче разрешений на строительство и др.), то рекомендуется: - предварительно согласовать проект договора о КРТ с органами публично-правовых образований, которые наделены соответствующими полномочиями - при необходимости по результатам согласования - заключить между органами публичной власти муниципального и регионального уровней соглашение о взаимном признании обязательств по договору о КРТ - заключить трехсторонний договор о КРТ жилой застройки, в том числе с участием публично-правового образования, обладающего необходимыми полномочиями (<u>в этом случае повышаются риски неисполнения обязательств по договору в силу необходимости взаимодействия лица, заключившего договор, с двумя органами на стороне заказчика</u>)  ▪ Отсутствие полномочий может быть связано с их перераспределением между уровнями власти (ч.1.2 ст.17 ФЗ от 6 октября 2003 года №131-ФЗ, с 1 января 2027 года - согласно ФЗ от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ - Новый ФЗ о местном самоуправлении)  ▪ Практика заключения трехсторонних договоров обнаружена в Нижегородской области, Пермском крае. Заключение таких договоров предусмотрено примерными (типовыми) формами в Московской области, Республике Крым



2.2. Может ли быть несколько застройщиков на одной территории КРТ?



В зависимости от того, что понимается под «одной территорией КРТ» и под «застройщиками» могут быть 2 варианта:

1 вариант: одна территория КРТ - это территория, в отношении которой проводятся торги на право заключения договора о КРТ

2 вариант: одна территория КРТ - это территория, в отношении которой принято решение о КРТ

- Заключение на торгах одного договора о КРТ с двумя и более лицами (застройщиками) ст. 69 ГрК РФ не предусмотрено
- Однако, ч.ч.11 и 12 ст. 68 ГрК РФ предусмотрено следующее:
 - лицо, заключившее договор, вправе привлечь к его исполнению иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора
 - лицо, заключившее договор, вправе передать предоставленный ему для целей КРТ земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды

- Договор о КРТ может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о КРТ, ее части либо отдельного этапа реализации решения о КРТ. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по КРТ, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по КРТ (ч.2 ст.68 ГрК РФ)

Таким образом, в случае, если решение о КРТ принято в отношении значительной по площади территории, то в отношении каждой части такой территории (их границы рекомендуется указывать в решении о КРТ):

- а) могут проводиться отдельные торги, причем проводиться такие торги могут в различные сроки, и могут заключаться несколько договоров о КРТ, в том числе с разными инвесторами-застройщиками, либо
- б) в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, торги могут проводиться на право заключения двух и более договоров о КРТ (ч.1 ст.69 ГрК РФ в ред. ФЗ от 25 декабря 2023 года № 627-ФЗ)

Отсюда следует, что лица, привлеченные на основании данных норм, могут иметь статус «застройщика»



2.3. Насколько законным является включение в договор о КРТ (заключенный на торгах) условия о возможности внесения изменений в такой договор в случае изменения сведений об объектах недвижимости, находящихся в границах КРТ?

До 1 марта 2025 года	С 1 марта 2025 года (с учетом изменений, внесенных ФЗ от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ)
- Порядок изменения договора о КРТ ГрК РФ не урегулирован - Изменение договора о КРТ - по общим нормам ГК РФ - Изменение договора о КРТ, заключенного на торгах - возможно: - по основаниям, (1) предусмотренным законом (пп.1 п.8 ст.448 ГК РФ) либо (2) по иным основаниям, <i>«если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах»</i> (пп.3 п.8 ст.448 ГК РФ) <u>Спорные вопросы:</u> - возможно ли изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств (ст.451 ГК РФ)? - что такое <i>«условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах»</i>? - должны ли изменения договора соответствовать решению о КРТ?	- Порядок изменения договора о КРТ урегулирован ч.17 ст.68 ГрК РФ: <i>«17. Допускается внесение изменений в договор о комплексном развитии территории, заключенный в соответствии с пунктом 4 части 7 статьи 66, статьями 69 и 71 настоящего Кодекса, в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 67 настоящего Кодекса, после внесения соответствующих изменений в решение о комплексном развитии территории...»</i> <u>Спорные вопросы:</u> - к каким случаям может быть применена ч.17 ст.68 ГрК РФ? (к вопросу о наличии технической ошибки в тексте ч.17 ст.68 ГрК РФ) - применимы ли новые правила ч.17 ст. 68 ГрК РФ к договорам о КРТ, заключенным до 1 марта 2025 года? - применимы ли после 1 марта 2025 года к договорам о КРТ общие правила ГК РФ об изменениях договоров (п.8 ст.448, ст.451 ГК РФ)? - должны ли изменения договора соответствовать решению о КРТ?



Общая позиция: с 1 марта 2025 года внесение изменений в договор о КРТ допустимо, но только:

- (1) в случаях, подпадающих под ч.17 ст.68 ГрК РФ - независимо от влияния на условия торгов
- (2) в иных случаях - (а) если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах (в т.ч. для изменений по ст.451 ГК РФ) и (б) если изменения не противоречат решению о КРТ



2.4. Что такое «условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах»?



- Базовая норма - пп.3 п.8 ст.448 ГК РФ: «8. Условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами:

3) по иным основаниям, *если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах»*

- Указанная норма имеет антимонопольный характер и на практике применяется в увязке с положениями ч.ч. 1 и 2 ст. 17 ФЗ от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещающими при проведении торгов осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а также к не предусмотренному НПА ограничению доступа к участию в торгах
- При оценке допустимости изменений, вносимых в заключенные на торгах договоры, суды ориентируются на позицию, сформулированную в абзаце 2 п.41 постановления Пленума ВС РФ от 4 марта 2021 года № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства»: «если договор изменен настолько, что это влияет на условия, представляющие существенное значение, например, для определения цены договора, и имеются достаточные основания полагать, что в случае изначального предложения договора на измененных условиях состав участников был бы иным и (или) победителем могло быть признано другое лицо, то действия сторон по изменению договора могут быть квалифицированы как обход требований статьи 17 Закона о защите конкуренции, а соглашение, которым внесены соответствующие изменения, считается ничтожным...» РАСШИРИТЕЛЬНОЕ толкование - не только об изменении ценовых условий торгов!
- Ключевым для указанной оценки изменений договора о КРТ является выяснение вопроса о том, привели ли такие изменения к ограничению конкуренции при проведении торгов, в том числе: мог ли быть иным круг участников торгов и их победитель в случае, если измененные условия изначально были бы включены в закупочную (аукционную, конкурсную и т. п.) документацию?
(см. судебную практику: определение Верховного Суда Российской Федерации от 3 февраля 2025 года № 310-ЭС23-10083 по делу № А84-5857/2021, постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17 сентября 2024 года № Ф08-6639/2024 по делу № А63-12931/2023 и др.)

- *Норма пп.3 п.8 ст.448 ГК РФ может применяться с учетом указанных выше правовых позиций и после 1 марта 2025 года при внесении в договор о КРТ изменений, не подпадающих под действие новой нормы ч.17 ст.68 ГрК РФ*



2.5. Могут ли быть внесены изменения в договор о КРТ в случае существенного изменения обстоятельств?



- Базовая норма - п.1 ст.451 ГК РФ:

«1. 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.»

- **Главный вопрос:** требуется ли при применении данной нормы оценивать влияние изменений договора на условия торгов, то есть:

- является ли ст.451 ГК РФ основанием изменения договора, «предусмотренным законом» (пп.1 п.8 ст.448 ГК РФ) или
- она является «иным» основанием изменения договора, требующим оценки влияния на условия торгов (пп.3 п.8 ст.448 ГК РФ)?

- В судебной практике имеются две позиции по данному вопросу:

(1) п.8 ст.448 ГК РФ не препятствует изменению договора на основании ст.451 ГК РФ

(постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 6 июля 2023 года № 09АП-33913/2023 по делу № А40-269983/2022, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 2 августа 2024 года № 15АП-10024/2024 по делу № А32-64031/2023)

(2) применение ст.451 ГК РФ к договору, заключенному на торгах, неправомерно

(постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15 сентября 2021 года № 10АП-15318/2021 по делу № А41-31194/2021)

- *С учетом этого после 1 марта 2025 года рекомендуется вносить изменения в договор о КРТ (не подпадающие под ч.17 ст.68 ГрК РФ) только если изменение договора о КРТ не влияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, в том числе в случаях существенного изменения обстоятельств, подпадающих под ст.451 ГК РФ.*



2.6. К каким случаям может быть применена ч.17 ст.68 ГрК РФ? Нет ли в тексте нормы технической ошибки?

Нормы об изменении решения о КРТ (чч.7-8 ст.67 ГрК РФ)	Нормы об изменении договора о КРТ (ч.17 ст.68 ГрК РФ)
«7. Внесение изменений в решение о комплексном развитии территории осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для принятия решения о комплексном развитии территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 8 настоящей статьи. 8. Внесение изменений в решение о комплексном развитии территории осуществляется без опубликования проекта внесения изменений в решение о комплексном развитии территории, без соблюдения требований, предусмотренных пунктом 2.1 части 7 статьи 66 настоящего Кодекса и частью 3 настоящей статьи (в случае внесения изменений в решение о комплексном развитии территории нежилой застройки или решение о комплексном развитии территории жилой застройки), в следующих случаях: (...)»	«17. Допускается внесение изменений в договор о комплексном развитии территории, заключенный в соответствии с пунктом 4 части 7 статьи 66, статьями 69 и 71 настоящего Кодекса, в случаях, предусмотренных <u>частью 7</u> статьи 67 настоящего Кодекса, после внесения соответствующих изменений в решение о комплексном развитии территории. Внесение изменений в договор, заключенный в соответствии со статьей 70 настоящего Кодекса, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.»

- Таким образом, ч.17 ст.68 ГрК РФ об изменении договора о КРТ ссылается почему-то именно на ч.7 ст.67 ГрК РФ, которая говорит о внесении изменений в решение о КРТ в общем, а не в упрощенном порядке. Однако внесение изменения в общем порядке предполагает прохождение всей процедуры, предусмотренной ГрК РФ, в т.ч. проведение новых торгов
- Скорее всего, подразумевалась ссылка на ч.8 ст.67 ГрК РФ, которая говорит об упрощенном внесении изменений в решение о КРТ
- С учетом изложенного сфера применения ч.17 ст.68 ГрК РФ в настоящий момент не ясна
- Вместе с тем изменения в договор о КРТ могут вноситься и после 1 марта 2025 года на основании пп.3 п.8 ст.448 ГК РФ



2.7. Применимы ли новые правила внесения изменений в договор о КРТ (ч.17 ст.68 ГрК РФ) к внесению изменений в договоры о КРТ, заключенные до 1 марта 2025 года?



На этот вопрос нет однозначного ответа, однако могут быть обоснованы две позиции

1. Новые правила неприменимы к договорам о КРТ, заключенным до 1 марта 2025 года	2. Новые правила применимы к договорам о КРТ, заключенным до 1 марта 2025 года
- В рамках данной позиции внесение изменений в договор о КРТ не рассматривается в качестве отдельной сделки, а п.2 ст.422 ГК РФ рассматривается как относящийся и к исполнению договора, и к его возможному изменению - Согласно п.2 ст.422 ГК РФ «2. Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров» - ФЗ от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ не содержит указаний о его распространении на ранее отношения, возникшие из ранее возникших договоров, соответственно, <i>он не имеет обратной силы в отношении договоров о КРТ, заключенных до вступления данного ФЗ в силу (до 1 марта 2025 года)</i>	- В рамках данной позиции внесение изменений в договор о КРТ рассматривается в качестве отдельной сделки, а п.2 ст.422 ГК РФ рассматривается как относящийся именно к исполнению договора, а не к его изменению - Согласно п.2 ст.4 ГК РФ «2. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.» - Соответственно, действия по изменению договора о КРТ следует рассматривать как самостоятельную двустороннюю сделку (договор), порождающую новые права и обязанности - Таким образом, договоры, заключенные до 1 марта 2025 года, могут исполняться в том виде, в котором они заключены (п.2 ст.422 ГК РФ), однако при совершении сделки по их изменению подлежат применению императивные нормы, действующие на дату ее совершения, в т.ч. и ч.17 ст.68 ГрК РФ - В связи с этим <i>введенный с 1 марта 2025 года порядок изменения договоров о КРТ распространяется, в т.ч., на договоры, заключенные до этой даты</i>





3. Жилищные и имущественные гарантии при реализации проектов КРТ жилой застройки, КРТ нежилой застройки

3.1. Каковы механизмы компенсации за объекты капитального строительства, находящиеся в частной собственности, подлежащие сносу в рамках реализации решения о КРТ?

Случай	Нормативное основание	Содержание
В отношении аварийных МКД	Компенсация осуществляется в соответствии со ст.32 ЖК РФ	■ возмещение за жилое помещение (рыночная стоимость) (ч.6-7 ст.32 ЖК РФ) ■ предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (ч.8 ст.32 ЖК РФ)
В отношении критериальных МКД (соответствующих критериям, установленным субъектом РФ)	Компенсация осуществляется в соответствии со ст.32.1 ЖК РФ, в т.ч. в соответствии с актами субъекта РФ, принятыми в соответствии со ст.32.1 ЖК РФ	■ возмещение за жилое помещение (рыночная стоимость) (ч.3 ст.32.1 ЖК РФ) ■ предоставление взамен освобождаемого жилого помещения другого жилого помещения: - с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (ч.4 ст.32.1 ЖК РФ) либо - равнозначного* жилого помещения (если это предусмотрено НПА субъекта РФ) (ч.7 ст.32.1 ЖК РФ) * критерии равнозначности - ч.7 ст.32.1 ЖК РФ
В отношении аварийных или соответствующих критериям объектов, предусмотренных п.3 ч.8 ст.65 ГрК РФ (в том числе объектов ИЖС), а также нежилых объектов	В соответствии главой VII.1 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных статьей 56.12 ЗК РФ	■ возмещение за изымаемый объект (рыночная стоимость) (ст.56.8 ЗК РФ) ■ предоставление иных объектов недвижимости взамен изымаемых (по соглашению с собственником объекта) (п.3 ст.56.9 ЗК РФ) <u>Примечание:</u> несмотря на то, что ИЖС стали самостоятельным объектом КРТ, доп. компенсаций (как в МКД) для них не было введено
Дополнительно - механизмы компенсации для несобственников		
В отношении арендованных нежилых объектов - для субъектов МСП	Компенсация осуществляется в случаях, установленных НПА субъекта (ч.6 ст.18 ФЗ о МСП)	■ предоставление в аренду другого равнозначного* объекта недвижимости (без торгов, с сохранением льгот) * критерии равнозначности - приказ ФАС России от 10 марта 2025 года № 154/25
В отношении объектов, изымаемых для публич. нужд у несобственников	в соответствии главой VII.1 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных статьей 56.12 ЗК РФ	■ возмещение за изымаемый объект (рыночная стоимость) (ст.56.8 ЗК РФ) ■ предоставление иных объектов недвижимости взамен изымаемых (по соглашению с собственником объекта) (п.3 ст.56.9 ЗК РФ)



3.2. Какие виды возмещения могут быть предоставлены при расселении собственников комнат в коммунальной квартире в МКД, соответствующем критериям субъекта РФ, и собственников квартир, имеющих общую кухню на несколько квартир, в МКД, соответствующих критериям субъекта РФ

 Для коммунальных квартир	 Для квартир с общей кухней
▪ Общий порядок - ст.32, 32.1 ЖК РФ (предыдущий слайд). При этом: - собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты, при этом размер долей пропорционален размеру комнаты (ч.1 ст.41, ч.1 ст.42 ЖК РФ) - при оценке доли собственника комнаты в коммунальной квартире в праве общей собственности на общее имущество в МКД необходимо учитывать, что такая доля пропорциональна сумме размеров общей площади комнаты в коммунальной квартире и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире (ч. 2 ст. 42 ЖК РФ) ▪ Специальный порядок (если установлен НПА субъекта РФ *) : - взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории многоквартирном доме ему может быть предоставлена в собственность или по договору социального найма <u>отдельная квартира</u>, <i>если это предусмотрено НПА субъекта РФ и решением о КРТ</i> (ч.8 ст.18 ФЗ от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ)  * по состоянию на май 2025 года такой порядок установлен в 25 субъектах РФ ▪ Неоднозначная практика применения аналогичной нормы при реновации в г. Москве: суды признают законным предоставление собственникам разных комнат в коммунальной квартире <i>одной общей квартиры</i> при наличии признаков злоупотребления правом (напр., Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 ноября 2023 года по делу № 88-24827/2023)	▪ В случае расселения квартир, имеющих общую кухню на несколько квартир (в домах «барачного» или «коридорного» типа), то возможны два варианта учета общей кухни: а) учитывать такую общую кухню по аналогии* с помещениями в коммунальной квартире, используемыми для обслуживания более одной комнаты (ч. 1 ст. 41 ЖК РФ), но в данном случае - для обслуживания более одной квартиры на этаже (если в доме несколько этажей и общие кухни есть на каждом этаже) б) отнести такую общую кухню к общему имуществу МКД (если в доме есть только одна общая кухня, и она используется всеми собственниками квартир) * возможность применения жилищного законодательства по аналогии предусмотрена ст. 7 ЖК РФ

3.3. Можно ли предусмотреть в договоре о КРТ жилой застройки условие о том, что расселение граждан из аварийных МКД, МКД, соответствующих критериям субъекта РФ, будет осуществляться не в пределах населенного пункта, а определенного района города?



- Переселение граждан из аварийных МКД и МКД, соответствующих критериям, в конкретный район в пределах населенного пункта не противоречит требованиям федерального законодательства, и договором о КРТ жилой застройки может быть предусмотрено такое требование
- Рекомендуется, чтобы такое требование или возможность его установления решением о КРТ было предусмотрено НПА субъекта РФ (например, в рамках установления порядка реализации решения о КРТ в соответствии с п.1 ч.5 ст.66 ГрК РФ). В этом случае включения такого требования в договор о КРТ жилой застройки будет более обоснованным
- Следует отметить, что если речь идет о переселении граждан из аварийных МКД, то необходимо руководствоваться положениями ФЗ от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», согласно ч.3 ст.16 которого «*жилое помещение, предоставляемое гражданам при переселении их в соответствии с настоящим Федеральным законом из аварийного жилищного фонда, может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта или с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.*»
- Если говорить о гражданах, переселяемых из МКД, соответствующих критериям, установленным субъектом РФ, то в федеральном законодательстве упоминание о расположении предоставляемого жилого помещения есть только в отношении равнозначного жилого помещения (п.3 ч.7 ст.32.1 ЖК РФ)

Следует отметить два риска включения такого требования в договор о КРТ жилой застройки:

- 1) возможное повышение расходов на переселение граждан;
- 2) невозможность выполнения такого требования в рамках конкретного проекта КРТ (например, отсутствие площадок для строительства жилья в целях переселения в определенном районе).



- С 5 июля 2025 года городам федерального значения Москве, Санкт-Петербургу и Севастополю разрешено своим НПА предусмотреть требования к местоположению МКД, в котором собственнику предоставляется жилое помещение взамен освобождаемого жилого помещения в критериальном МКД (с зачетом стоимости предоставляемого помещения при определении размера возмещения) (ч.4 ст.32.1 ЖК РФ с изм., внесенными Федеральным законом от 24 июня 2025 г. № 181-ФЗ)

На сегодняшний день такие акты городов федерального значения не приняты



3.4. Подлежат ли налогообложению доходы, полученные гражданами – собственниками жилых помещений в форме денежного возмещения или жилого помещения при реализации проектов КРТ жилой застройки?



По общему правилу - подлежат, однако гражданин может быть освобожден от уплаты НДФЛ в следующих случаях:

Случай	Применимые способы уменьшения налогового бремени		
Жилые помещения в критерияльном МКД (выкуп) (ст.32.1 ЖК РФ)	НДФЛ не подлежит уплате, если гражданин владел жилым помещением не менее минимального срока (по общему правилу - 5 лет, в некоторых случаях - 3 года) (п. 17.1 ст. 217 и ст. 217.1 НК РФ) субъекты РФ наделены правом принимать законы, сокращающие вплоть до нуля минимальный срок владения жилым помещением для получения права на освобождение от НДФЛ доходов от его продажи (мены) (пп. 1 п. 6 ст. 217.1 НК РФ)	В случае, если нулевой срок владения не установлен, а выкуп помещения состоялся до истечения минимального срока владения, гражданин вправе: - заявить имущественный налоговый вычет (подп. 1 п. 1, абзац второй подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ не более 1 млн руб. либо - уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением жилого помещения (подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ)	От НДФЛ освобождаются доходы в виде жилого помещения и (или) земельного участка, полученных налогоплательщиком в собственность бесплатно или с частичной оплатой из государственной или муниципальной собственности «в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации (абзац третий п. 41 ст. 217 НК РФ) <u>Спорный вопрос:</u> - как правильно читать норму (к чему относятся слова «в случаях и порядке, установленных законодательством...»)? <u>Примечание:</u> - норма неприменима, если компенсационное помещение предоставляется НЕ напрямую из публичной собственности
Жилые помещения в аварийном МКД (изъятие) (ст.32 ЖК РФ) + объекты ИЖС, блокированные дома (изъятие)	--- <u>Спорный вопрос:</u> применимы ли нормы НК РФ о минимальном предельном сроке владения помещением к случаям его изъятия для публичных нужд?	Гражданин вправе применить специальный имущественный налоговый вычет, предусмотренный подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, (в размере выкупной стоимости объекта) <u>Примечание:</u> гражданин обязан уплатить налог и лишь затем вправе получить вычет по окончании налогового периода	



4. Изъятие недвижимости для государственных
и муниципальных нужд при КРТ жилой застройки,
КРТ нежилой застройки

4.1. В каких случаях лицом, заключившим договор о КРТ, подается ходатайство об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, предусмотренное статьей 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации, и какие преимущества имеет данное ходатайство?



Целесообразность применения ходатайства определяется в зависимости от ситуации:

1.Если договором о КРТ предусмотрена обязанность застройщика выплатить возмещение за изъятие объектов (или предоставить иное имущество)

- В этом случае целесообразно изъятие по ходатайству застройщика:
- принятие решения об изъятии органом власти, для чьих нужд изымается земельный участок и объект, на основании ходатайства лица, заключившего договор о КРТ, предусматривает заключение и исполнение соглашения об изъятии с правообладателями лицом, подавшим ходатайство
 - в случае расселения аварийных МКД такому лицу может быть предоставлена субсидия в соответствии с ФЗ от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»
 - по общему правилу изъятые объекты переходят в собственность лица, подавшего ходатайство (пп.4 п.4 ст.56.11 ЗК РФ) (за исключением земельных участков в КРТ - см. следующий слайд)
 - Лицо, подавшее ходатайство, самостоятельно организует (п.1 ст.56.7 ЗК РФ):
 - переговоры с правообладателями
 - оценку изымаемых объектов
 - кадастровые работы

2. Если планируется выплата возмещения за изъятие объектов (или предоставление иного имущества) за счет средств бюджета

- В этом случае механизм изъятия по ходатайству застройщика не применяется
- Соответственно уполномоченный орган совершает все организационные действия по изъятию:
 - взаимодействует с правообладателями
 - заключает соглашения об изъятии
 - обеспечивает оценку изымаемых объектов
 - обеспечивает кадастровые работы и т.д.



4.2. Как осуществляется изъятие земельного участка под аварийным МКД и жилых помещений в таком МКД?



- Особенности изъятия для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен аварийный МКД, и каждого жилого помещения в таком доме установлены частью 10 статьи 32 ЖК РФ. При этом для случая, когда в отношении территории, на которой расположен аварийный МКД, принято решение о КРТ жилой застройки, особенности изъятия установлены частью 11 статьи 32 ЖК РФ

Возникновение права собственности на изъятый земельный участок	- По общему правилу земельные участки, изъятые для КРТ, переходят не в собственность лица, подавшего ходатайство об изъятии (застройщика), а в публичную собственность, из которой предоставляются застройщику в аренду (п.14 ст.56.12 ЗК РФ) (<u>даже если договором о КРТ предусмотрено обязательство лица, с которым заключен договор о КРТ, инициировать изъятие земельных участков (подать ходатайство) и выплатить возмещение их правообладателям</u>) - При изъятии для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен признанный аварийным МКД, <u>применяются общие нормы подп.4 п.4 ст. 56.11 ЗК РФ, а не специальные нормы ст.56.12, посвященной особенностям изъятия в целях КРТ</u>). Соответственно, такой земельный участок в связи с его изъятием переходит в собственность застройщика <u>Общее правило подп.4 п.4 ст. 56.11 ЗК РФ</u> (о том, что изъятые земельные участки переходят в собственность лица, подавшего ходатайство об изъятии) может быть применено в отношении объектов недвижимости, которые расположены на изъятых в целях КРТ земельных участках (ограничение п.14 ст.56.12 ЗК РФ на такие объекты недвижимости не распространяется)	
Определение полномочий на изъятие	Чч.10 и 11 ст.32 ЖК РФ установлено правило об изъятии земельного участка и жилых помещений в аварийном МКД для <u>муниципальных</u> нужд. В связи с этим, в случае заключения договора о КРТ жилой застройки на основании решения о КРТ жилой застройки, принятого субъектом РФ, рекомендуется предварительно решить вопрос в отношении полномочий субъекта РФ по принятию решения об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный МКД и помещений в нем.	
	До 1 января 2027 года	После 1 января 2027 года
	- Возможные механизмы, применимые к решению указанные выше проблемы: 1) перераспределение полномочий (отнесение полномочий по изъятию к полномочиям субъекта Российской Федерации и осуществление изъятия для государственных нужд) 2) бюджетные механизмы (например, целевые межбюджетные трансферты для ОМС)	Меняется правовое регулирование в данной части, поскольку вступают в силу чч.3, 7 ст.32 нового ФЗ о местном самоуправлении (ФЗ от 20 марта 2025 года №33-ФЗ), согласно которым полномочия по изъятию земельных участков в границах муниципального образования для муниципальных нужд по умолчанию осуществляются субъектами РФ, если не переданы ими (согласно закону субъекта РФ) для осуществления органам местного самоуправления



4.3. Как изъять для государственных или муниципальных нужд объекты ИЖС в целях КРТ?



- Изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ подлежат не все объекты ИЖС, а лишь те, которые (п.3 ч.8 ст.65 ГрК РФ)
 - признаны аварийными или
 - которые соответствуют критериям, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения
- Таким образом, для принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки в случае, если в границах территории расположены объекты ИЖС, не требуется волеизъявление собственников таких объектов на включение в КРТ, однако необходимо для оценки возможности изъятия получить:
 - 1) информацию о характеристиках земельного участка, характеристиках и техническом состоянии объекта ИЖС, расположенного на таком земельном участке, в целях определения возможности изъятия земельного участка и объекта в целях КРТ (ч. 7 и п. 3 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ);
 - 2) информацию о правообладателях таких земельных участков и объектов ИЖС, иных объектов в границах земельного участка в случае, если такие земельные участки и объекты могут быть изъяты в целях КРТ

Указанная информация (кроме сведений о техническом состоянии объектов недвижимости), может быть запрошена из ЕГРН.

При отсутствии в ЕГРН сведений о правообладателях земельных участков и расположенных на них объектов ИЖС выявление лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном статьей 56.5 ЗК РФ («Выявление лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд»)

Сведения о техническом состоянии объектов ИЖС (в целях признания объектов аварийными, если они ранее не были признаны аварийными, или несоответствующими критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения) рекомендуется получать путем проведения натурного обследования объектов ИЖС и получения заключения специализированной организации



4.4. Каким должен быть механизм изъятия и (или) формы компенсации за объекты капитального строительства (нежилые здания, помещения в нежилых зданиях), находящиеся в собственности муниципального образования, принявшего решение о КРТ?
Каким должен быть механизм изъятия и (или) формы компенсации за объекты капитального строительства (нежилые здания, помещения в нежилых зданиях), находящиеся в собственности муниципального образования, в рамках реализации решения о КРТ, принятого субъектом РФ?



Необходимо учитывать, что подп.2 п.7 ст.56.6 ЗК РФ установлено, что решение об изъятии не может быть принято в случае, если «земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц». **Необходимо рассматривать два различных случая:**

1. Если находящиеся в муниципальной собственности земельный участок, нежилое здание (помещения в нежилом здании), расположенное на таком участке, не обременены правами третьих лиц	2. Если нежилое здание (помещения в нежилом здании), находящееся в муниципальной собственности, и земельный участок, на котором здание расположено и который находится в муниципальной собственности, предоставлены в пользование третьим лицам
▪ Изъятие в целях КРТ не осуществляется независимо от того, кто принимает решение о КРТ - муниципалитет или субъект РФ. Следовательно, не производится и компенсация муниципалитету за изымаемое нежилое здание (помещения в нежилом здании) и земельный участок, если они находятся в муниципальной собственности ▪ В случае, если решение о КРТ принимается муниципалитетом, то изъятие для муниципальных нужд не требуется, поскольку земельный участок и нежилое здание уже находятся в муниципальной собственности ▪ Если же решение о КРТ принимается субъектом РФ, то решение об изъятии имущества из одной формы публичной собственности в целях ее перехода в другую форму публичной собственности также не принимается, и компенсация не осуществляется	▪ Изъятие такого земельного участка и нежилого здания (помещений в таком здании) осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для муниципальных или государственных нужд (в зависимости от того, кто принял решение о КРТ - муниципалитет или субъект РФ соответственно) ▪ Решение об изъятии мун. земельного участка (и расположенного на нем нежилого здания), предоставленного правообладателям, может быть принято как муниципалитетом так и субъектом РФ (в зависимости от того, кем принято решение о КРТ) (ст.56.3 ЗК РФ). Основанием для сноса изъятого здания будет решение о КРТ вне зависимости от того, кто принял такое решение - муниципалитет или субъект РФ (ч.1.1 ст.55.30 ГрК РФ)



4.5. Каким образом осуществляется переход прав на различные виды нежилых помещений при реализации проектов КРТ жилой застройки?



- Нежилые помещения в зданиях, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, могут быть расположены как в объектах капитального строительства (ОКС) нежилого назначения, так и в многоквартирных домах (МКД)
- Помещения в составе общего имущества не могут быть объектом отчуждения, а при отчуждении нежилого помещения (в том числе в случае его изъятия для государственных или муниципальных нужд) «к новому собственнику переходит соответствующая доля в праве собственности на общее имущество в здании или сооружении» (п.2 ст.141.4 ГК РФ)

1. Если говорить о нежилых помещениях, расположенных в ОКС нежилого назначения	2. Если говорить о нежилых помещениях, расположенных в МКД
▪ В соответствии с ч.7 ст.65 ГрК РФ земельные участки, на которых расположены такие ОКС, и такие ОКС (все нежилые помещения в них) могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ в соответствии главой VII.1 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных статьей 56.12 ЗК РФ, за исключением: - земельных участков, на которых расположены объекты федерального значения, если включение таких земельных участков в границы территории комплексного развития не было согласовано в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками (п.1 ч.8 ст.65 ГрК РФ) - нежилых помещений в ОКС нежилого назначения, определенных Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (п.4 ч.8 ст.65 ГрК РФ)	▪ Нежилые помещения (как и жилые помещения) в МКД, не признанных аварийными и не отвечающих критериям, установленным субъектом РФ, не подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ (п.2 ч.8 ст.65 ГрК РФ) ▪ Нежилые помещения в МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и в МКД, отвечающих установленным субъектом РФ критериям, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ в соответствии главой VII.1 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных ст.56.12 ЗК РФ



5. Осуществление КРТ жилой застройки,
КРТ нежилой застройки с участием оператора КРТ
и некоторые другие вопросы

5.1. Какие права предоставлены оператору КРТ?

Вправе ли он проводить торги на право заключения договора о КРТ?



- Оператор вправе самостоятельно выступать организатором торгов на право заключения договора о КРТ и заключать по его итогам договор о КРТ с застройщиком (ч.4 ст.69 ГрК РФ, ч. 3 ст. 71 ГрК РФ)

- Соответственно, оператор вправе (1) заключать договор о КРТ с застройщиком, определенным на торгах либо (2) выступать застройщиком самостоятельно
- Модель (2) достаточно развита в г. Москве, где операторами КРТ выступают специальные проектные компании, созданные с участием г. Москвы.

- Общие требования к оператору КРТ установлены статьей 71 ГрК РФ. В соответствии с законодательством оператор КРТ вправе:

- 1) инициировать внесение изменений в ПЗЗ для реализации решений о КРТ (п. 6, 7 ч. 3 ст. 33 ГрК РФ)
- 2) самостоятельно принимать решения о подготовке документации по планировке территории (п. 1 ч. 1.1 ст. 45 ГрК РФ)
- 3) обращаться за заключением договоров о подключении (технологическом присоединении) (п. 3 ч. 5 ст. 52.1 ГрК РФ)
- 4) обращаться за получением ГПЗУ (ч. 1.2 ст.57.3 ГрК РФ)
- 5) принимать решения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ (ч. 3.1 ст. 69 ГрК РФ), определять организатора торгов (либо выступать организатором торгов самостоятельно - ч.4 ст.69 ГрК РФ) и заключать по итогам торгов договор о КРТ (ч. 3 ст. 71 ГрК РФ)
- 6) получать финансовую поддержку от ППК «ФРТ» на переселение граждан из аварийного жилищного фонда (п.6 ч. 6 ст. 13.6 ФЗ от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ)
- 7) ходатайствовать об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (пп.5 п.1 ст.56.4 ЗК РФ)
- 8) получать из публичной собственности без торгов земельный участок, образованный в границах территории КРТ (подп. 13 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ)
- 9) передавать земельные участки в субаренду победителю торгов на право заключения договора о КРТ, проведенных по решению оператора КРТ, без согласия арендодателя на срок, не превышающий срок его аренды (ч. 3 ст. 71 ГрК РФ)
- 10) привлекать к реализации решения о КРТ свои дочерние общества, а также передавать им предоставленный для целей КРТ земельный участок или его часть в субаренду без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срока аренды (ч.4 ст. 71 ГрК РФ)
- 11) заключать соглашение с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченным ОМСУ в целях реализации решения о КРТ (ч. 5 - 7 ст. 71 ГрК РФ)



5.2. Планируется реализация проекта КРТ нежилой застройки с привлечением оператора КРТ. Допускается ли в соответствии с действующим законодательством привлечение в проект КРТ нежилой застройки внебюджетных денежных средств застройщика для выплаты возмещения в связи с изъятием земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ?



Да, допускается. Однако необходимо рассмотреть ситуацию применительно к обеим моделям участия оператора в КРТ

1.Самостоятельная реализация решения о КРТ оператором КРТ (ч.1 ст.66 ГрК РФ), в т.ч. с привлечением его дочерних обществ (ч.4 ст.70 ГрК РФ), т.е. застройщиком может быть оператор КРТ или его дочернее общество

- Право на обращение с ходатайством об изъятии в целях КРТ предоставлено, в т.ч. юридическому лицу, обеспечивающему в соответствии с ГрК РФ реализацию решения о КРТ, в т.ч. оператору КРТ (п.4 ст.56.3 ЗК РФ, подпункты 4, 5 п.1 ст.56.4 ЗК РФ)
- В случае изъятия по ходатайству такого лица соглашение об изъятии недвижимости заключается органом власти, принявшим решение об изъятии и организацией, подавшей ходатайство (п.1 ст.56.10 ЗК РФ)
- П.13 ст.56.10 ЗК РФ установлено, что в случае принятия решения об изъятии по ходатайству организации возмещение за изымаемые объекты недвижимости осуществляется за счет средств этой организации
- Условием перехода права собственности на изымаемые в границах КРТ объекты недвижимости к оператору КРТ или лицу, с которым заключен договор о КРТ, является выплата одним из них в полном объеме возмещения, рассчитанного по правилам ст.56.8 ЗК РФ

▪ Соответственно в приведенном случае в целях изъятия привлекаются средства застройщика, которым выступает сам оператор КРТ

2.Заключение оператором КРТ договора о КРТ с застройщиком по результатам торгов (ч.3 ст.71 ГрК РФ)

- Предусмотренный законодателем перечень условий (и, соответственно, обязательств сторон), подлежащих включению в договор о КРТ, является открытым (абзац первый ч. 5 ст. 68 ГрК РФ).
- Полагаем возможным включение в договор о КРТ, заключаемый между оператором КРТ и застройщиком, обязательства застройщика по подаче ходатайства об изъятии земельных участков и расположенных на них объектах недвижимости для государственных и муниципальных нужд в целях КРТ и выплате возмещения с учетом правил определения размера возмещения, предусмотренных ст. 56.8 ЗК РФ.
- Соответственно в приведенном случае в целях изъятия привлекаются средства застройщика по условиям договора, заключенного с оператором КРТ



5.3. Является ли обоснованным отказ в предоставлении без торгов в аренду (в случаях, указанных в ст. 39.16 ЗК РФ) муниципального земельного участка, находящегося в границах территории комплексного развития, обозначенной на карте градостроительного зонирования ПЗЗ, в условиях отсутствия решения о комплексном развитии такой территории?

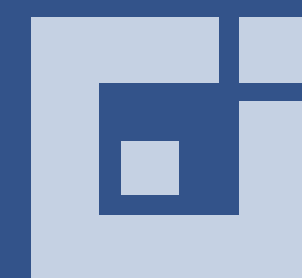
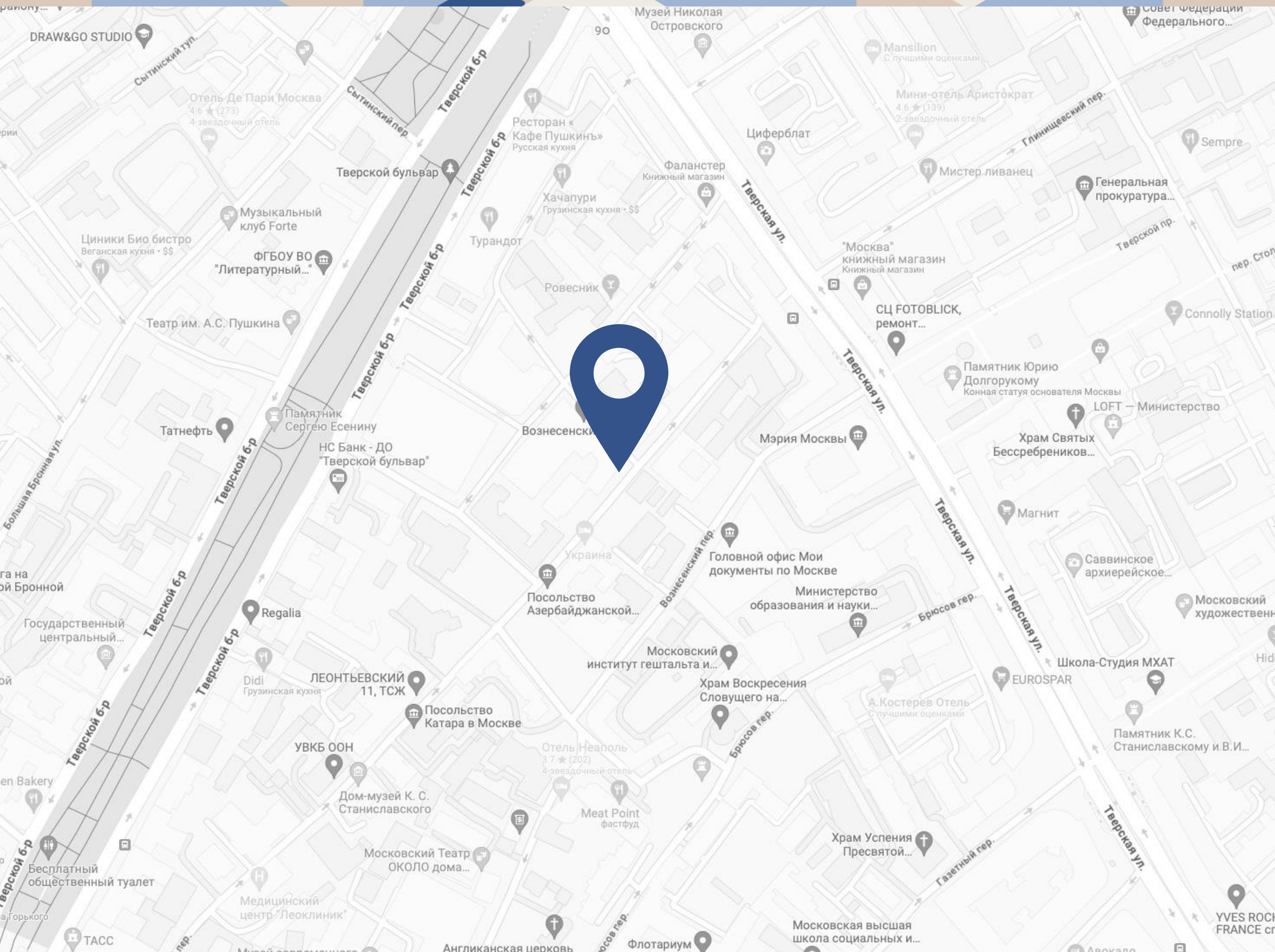


Данный вопрос является спорным:

- Верховный Суд РФ занял позицию о невозможности предоставления такого земельного участка, поскольку наличие на карте градостроительного зонирования ПЗЗ границ территории комплексного развития предполагает развитие такой территории исключительно путем применения механизма ее комплексного развития на основании разработанной и утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории, поэтому в указанном случае в предоставлении земельного участка должно быть отказано на основании несоответствия разрешенного использования земельного участка целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка (подп.14 ст.39.16 ЗК РФ) (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27 ноября 2023 № 307-ЭС23-17606 по делу № А56-74330/2022 и др.)
- **Возможно обоснование противоположной позиции, основанной на том, что:**
 - до принятия решения о КРТ в отношении территории комплексного развития, определенной в ПЗЗ, действуют все установленные ПЗЗ градостроительные регламенты (в противном случае такая территория будет «заморожена» на неопределенное время). В дальнейшем решением о КРТ должны быть установлены основные виды разрешенного использования, которые могут быть выбраны при реализации такого решения, и предельные параметры (п.5 ч.1 ст.67 ГрК РФ). При этом такие виды и параметры могут не соответствовать ПЗЗ (а могут и соответствовать)
 - Федеральным законом от 25 декабря 2023 г. № 627-ФЗ были внесены изменения, которые предусматривают возможность использования в проектах КРТ ранее утвержденной документации по планировке территории
 - отказ в предоставлении земельного участка в рассматриваемой ситуации противоречит положениям ЗК РФ о предоставлении земельных участков

Наличие указанной неоднозначности свидетельствует о недостаточной концептуальной проработке механизма обозначения в ПЗЗ зон КРТ (чч.5.1-5.2 ст.30 ГрК РФ)





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

