

**Результаты мониторинга развития нормативной правовой базы
субъектов Российской Федерации в сфере комплексного развития
территорий**

В настоящей аналитической записке представлены актуализированные по состоянию на май 2025 года результаты мониторинга развития в субъектах Российской Федерации нормативной правовой базы в сфере комплексного развития территории¹ (далее - КРТ) жилой застройки.

В таблице 1 приведены сведения о реализации субъектами Российской Федерации полномочий по принятию нормативных правовых актов в сфере КРТ жилой застройки по состоянию на май 2025 года и для сравнения – на март 2024 года. Несмотря на то, что на май 2025 года по сравнению с предыдущим этапом анализа нормативной правовой базы КРТ жилой застройки в субъектах Российской Федерации (март 2024 года)² количество субъектов Российской Федерации, принявших необходимые акты для реализации проектов КРТ жилой застройки, увеличилось, тем не менее, не во всех субъектах Российской Федерации соответствующая правовая база полностью сформирована даже в части обязательных вопросов.

¹ В анализ включены 84 субъекта Российской Федерации. В анализе не представлены 4 новых субъекта Российской Федерации (Донецкая Народная Республика, Луганская Народная Республика, Запорожская и Херсонская области), поскольку градостроительная деятельность в них вплоть до 1 января 2028 года осуществляется с особенностями, установленными Федеральными конституционными законами о принятии указанных регионов в состав Российской Федерации, а также г. Москва, где по состоянию на период проведения мониторинга КРТ жилой застройки не осуществлялось ввиду реализации в 2017-2032 гг. Программы реновации жилищного фонда в соответствии со специальным регулированием (см. Федеральный закон от 1 июля 2017 года № 141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве»; Закон г. Москвы от 17 мая 2017 года № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве»; постановление Правительства Москвы от 1 августа 2017 года № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве»).

² См. аналитический материал Фонда «Институт экономики города» «Результаты мониторинга практик регулирования реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в субъектах Российской Федерации в 2021 – 2024 гг.»:
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/monitoring_krt_zhiloi_zastroiki_2024.pdf (дата обращения 07.08.2025).

Таблица 1 - Обязательные и факультативные вопросы в сфере КРТ жилой застройки, подлежащие урегулированию субъектами Российской Федерации, и количество субъектов Российской Федерации, реализовавших свои полномочия по регулированию соответствующих вопросов по состоянию на май 2025 г. и на март 2024 года

Обязательные вопросы	Количество реализовавших полномочие субъектов РФ (в скобках для сравнения – по состоянию на март 2024 года)	Факультативные вопросы	Количество реализовавших полномочие субъектов РФ (в скобках для сравнения – по состоянию на март 2024 года)
1. Установление критериев в отношении многоквартирных домов (далее – МКД), которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и могут быть снесены или реконструированы в случае их включения в границы территории комплексного развития жилой застройки на основании решения общего собрания в таком МКД (пункт 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ)	84 (84)	1. Установление требования о принятии решений о КРТ в отношении территории, которая определена в правилах землепользования и застройки в качестве такой территории (часть 5.2 статьи 30 ГрК РФ)	1 ³ (3)

³ В мае 2024 года из законодательства Нижегородской области было исключено требование о принятии решений о КРТ в отношении территорий, которые в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанных решений определены в качестве таких территорий. В июне 2025 года из законодательства Владимирской области исключено требование о принятии решения о КРТ жилой застройки при условии наличия в ПЗЗ территорий, в границах которых предусматривается осуществление КРТ.

2. Установление критериев, характеризующих высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, которые должны быть расположены на территории КРТ жилой застройки(пункт 3 части 2 статьи 65 ГрК РФ)	0 (0)	2. Определение иных сведений, подлежащих включению в состав решения о КРТ (пункт 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ)	27 ⁴ (26)
3. Установление критериев, характеризующих высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые расположены в границах территории комплексного развития жилой застройки и могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки (пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ)	55 ⁵ (52)	3. Определение состава иных объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки (пункт 4 части 8 статьи 65 ГрК РФ)	22 (22)
4. Установление порядка согласования с субъектом Российской Федерации проекта решения о КРТ жилой застройки,	81 (81)	4. Установление случаев принятия решения о КРТ в отношении двух и более несмежных территорий с	62 ⁶ (55)

⁴ Рассматриваемое полномочие за прошедший период урегулировали в Хабаровском крае.

⁵ Рассматриваемое полномочие за прошедший период урегулировали в Архангельской, Брянской областях, а также в Удмуртской Республике.

⁶ Рассматриваемое полномочие за прошедший период урегулировали в Калининградской, Курской, Рязанской, Смоленской областях, Забайкальском и Ставропольской крае, Республике Марий Эл.

подготовленного главой местной администрации (часть 4 статьи 66 ГрК РФ)		заключением одного договора о КРТ (часть 9 статьи 66 ГрК РФ)	
5. Определение дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки (часть 6 статьи 69 ГрК РФ)	11 ⁷ (10)	5. Определение юридического лица, отвечающего требованиям, установленным ГрК РФ и обеспечивающего реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о КРТ – оператора КРТ (часть 2 статьи 71 РФ) ⁸	15 (15)
6. Установление порядка определения границ территории КРТ жилой застройки (пункт 2 части 5 статьи 66 ГрК РФ)	83 ⁹ (82)	6. Определение дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о КРТ (часть 6 статьи 69 ГрК РФ)	11 ¹⁰ (10)

⁷ Рассматриваемое полномочие за прошедший период урегулировали в Приморском крае.

⁸ Федеральным законом от 25 декабря 2023 года № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 627-ФЗ) ГрК РФ был дополнен статьей 71, устанавливающей порядок реализации решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории. Кроме того, статья 1 ГрК РФ была дополнена определением понятия «оператор комплексного развития территорий», под которым понимается «юридическое лицо, определенное Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом и обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории». Как правило, соответствующие юридические лица, обеспечивающие реализацию решения о КРТ/операторы КРТ, определяются распорядительными решениями субъектов Российской Федерации. До вступления в силу Федерального закона № 627-ФЗ отдельными субъектами Российской Федерации принимались соответствующие распорядительные решения об определении юридических лиц, обеспечивающих реализацию решений о КРТ, принятых субъектом Российской Федерации или главой местной администрации (см., например, постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 11 сентября 2021 года № 860 «Об определении юридического лица, уполномоченного на реализацию решений о комплексном развитии территории в Республике Татарстан»). Понятие оператора КРТ было закреплено в ГрК РФ Федеральным законом № 627-ФЗ в конце 2023 года. При этом в правоприменительной практике возникла позиция, согласно которой обеспечивающие реализацию решений о КРТ юридические лица, решение об определении которых принималось субъектами Российской Федерации до вступления в силу Федерального закона № 627-ФЗ, и операторы КРТ, определяемые субъектами Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом № 627-ФЗ, – это две разные категории юридических лиц. Кроме того, есть примеры определения таких юридических лиц/операторов КРТ непосредственно в решении о КРТ (см., например, постановление Правительства Новосибирской области от 30 ноября 2022 года № 564-п «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона Ключевенный (ул. Подневича) в Калининском районе города Новосибирска Новосибирской области», в соответствии с которым соответствующее решение о КРТ подлежит реализации акционерным обществом «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области»). В таблице 1 приведено количество субъектов Российской Федерации, которыми указанные юридические лица/операторы КРТ определены специальными распорядительными решениями.

⁹ Рассматриваемое полномочие за прошедший период урегулировали в Архангельской области.

¹⁰ Рассматриваемое полномочие за прошедший период урегулировали в Приморском крае.

7. Установление предельного срока проведения общих собраний в МКД по вопросу о включении МКД, соответствующего установленным критериям, в решение о КРТ жилой застройки (пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ)	84 (84)	7. Установление права собственников и нанимателей жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям и расположенных в границах территории комплексного развития жилой застройки, на получение равнозначного жилого помещения и стандартов равнозначного жилого помещения (часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ)	27 ¹¹ (21)
8. Определение перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ жилой застройки (пункт 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ)	68 ¹² (66)	8. Установление дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям и расположенных в границах территории комплексного развития жилой застройки (часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ)	0 (0)
9. Установление порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки (часть 5 статьи 69 ГрК РФ)	84 (84)	9. Предоставление жилого помещения гражданам, переселяемым из МКД, соответствующих установленным критериям и расположенных в границах территории комплексного развития жилой застройки, и нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма (очередникам), во внеочередном порядке по норме предоставления, установленной субъектом Российской Федерации (часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ)	15 ¹³ (12)
		10. Установление права собственника или нанимателя по договору социального найма комнаты (комнат) в	25 ¹⁴ (21)

¹¹ Указанную дополнительную меру жилищной поддержки за прошедший период закрепили в Смоленской области, Республиках Крым и Хакасия, а также в Алтайском, Забайкальском и Красноярском крае.

¹² Рассматриваемое полномочие за прошедший период урегулировали в Курской и Смоленской областях.

¹³ Указанную дополнительную меру жилищной поддержки за прошедший период закрепили в Смоленской области, Республике Крым, а также в Алтайском крае.

¹⁴ Указанную дополнительную меру жилищной поддержки за прошедший период закрепили в Республиках Крым и Хакасия, а также в Алтайском и Красноярском крае.

		коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года и расположенной в МКД, соответствующем установленным критериям и расположенном в границах территории комплексного развития жилой застройки, на получение отдельной квартиры (часть 8 статьи 18 Федерального закона № 494-ФЗ)	
10. Установление случаев, содержания, порядка заключения и реализации соглашения, заключаемого с оператором КРТ в целях реализации решения о КРТ (часть 7 статьи 71 ГрК РФ)	19 ¹⁵ (3)	11. Установление более раннего срока освобождения от взносов на капитальный ремонт МКД, соответствующего установленным критериям и расположенного в границах территории комплексного развития жилой застройки (часть 2.2 статьи 169 ЖК РФ)	3 (3)
11. Установление порядка приобретения собственниками жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям и расположенных в границах территории комплексного развития жилой застройки, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ)	79 (79)	12. Определение случаев, при которых при прекращении в связи с реализацией решения о КРТ жилой застройки договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенного с субъектом малого или среднего предпринимательства, указанный субъект малого или среднего предпринимательства имеет право на заключение в день прекращения такого договора аренды нового договора аренды иных здания, сооружения, нежилого помещения, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности и являющихся равнозначными (часть 6 статьи 18 Федерального	10 (10)
12. Установление порядка передачи владельцем специального счета прав на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (часть 2.2 статьи 169 ЖК РФ)	78 (78)		

¹⁵ За рассматриваемый период данное полномочие было урегулировано в следующих субъектах Российской Федерации: Астраханская, Белгородская, Вологодская, Ивановская, Ленинградская, Нижегородская, Пензенская, Ростовская, Самарская, Смоленская, Тамбовская, Тюменская, Челябинская, Республика Крым, Республика Чувашия, Республика Хакасия.

13. Установление особенностей реализации решений о КРТ города Москвы операторами КРТ, определенными высшим исполнительным органом государственной власти города Москвы, в том числе если при реализации решения о комплексном развитии территории оператор перестает соответствовать требованиям, установленным частью 2 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации (абзац тридцатый статьи 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации») ¹⁶ .	1 (1)	закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»)	
--	----------	---	--

¹⁶ Указанное полномочие установлено только в отношении города федерального значения Москвы.

По состоянию на май 2025 года 47 субъектов Российской Федерации реализовали все обязательные регуляторные полномочия по вопросам КРТ жилой застройки¹⁷ (см. таблицу 2).

Таблица 2 - Сведения о количестве субъектов Российской Федерации, реализовавших все или отдельные полномочия по регулированию КРТ жилой застройки (по состоянию на март 2024 г. и на май 2025 г.)

Группа субъектов РФ	Количество субъектов РФ (по состоянию на март 2024 г.)	Количество субъектов РФ (по состоянию на май 2025 г.)
Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и практически все факультативные полномочия ¹⁸	3 (Нижегородская, Свердловская области, Пермский край)	4 (Нижегородская, Свердловская области, Пермский край, Республика Крым)
Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	40	43
Субъекты РФ, которыми реализованы отдельные обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	41	37

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

К субъектам Российской Федерации, которые реализовали все обязательные и практически все факультативные полномочия (Нижегородская

¹⁷ Здесь и ниже в таблице: за исключением обязательных полномочий по установлению критериев, которым должны соответствовать не признанные аварийными дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется КРТ жилой застройки (пункт 3 части 2 статьи 65 ГрК РФ), а также полномочия по установлению случаев, содержания, порядка заключения и реализации соглашения, заключаемого с оператором КРТ в целях реализации решения о КРТ (часть 7 статьи 71 ГрК РФ), поскольку нормативная правовая база субъектов Российской Федерации по указанным вопросам по состоянию на май 2025 года еще не успела сформироваться.

¹⁸ По состоянию на май 2025 года ни одним из субъектов Российской Федерации не реализовано факультативное полномочие по установлению дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям (часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ).

и Свердловская области, Пермский край), за период с марта 2024 года по май 2025 года добавилась Республика Крым. Кроме того, помимо Республики Крым, еще 3 субъекта Российской Федерации реализовали все обязательные регуляторные полномочия (Архангельская область, Алтайский и Забайкальский край).

Ниже приведены результаты анализа и оценки региональных нормативных правовых актов по урегулированию тех вопросов в сфере КРТ, которые, по нашему мнению, являются ключевыми с точки зрения обеспечения наиболее благоприятных правовых и экономических условий для успешной реализации проектов КРТ жилой застройки. Оценка таких актов осуществлялась в том числе с учетом рекомендаций Фонда «Институт экономики города» по установлению в региональных актах в сфере КРТ следующих положений¹⁹:

1) требование о внесении необходимых изменений в правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) до принятия решения о КРТ (а не после принятия решения о КРТ, как это допускается в соответствии с ГрК РФ), в том числе в части определения в ПЗЗ границ территории, в отношении которой будет принято решение о КРТ, а также в части изменения видов разрешенного использования и параметров застройки;

2) требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) проекта КРТ, которая должна быть основой для подготовки решения о КРТ и договора о КРТ;

3) методики определения начальной цены торгов в форме аукциона на право заключения договора о КРТ, базирующейся на соотношении доходов и расходов от планируемого к реализации проекта КРТ;

¹⁹ Некоторые из приведенных рекомендаций нашли отражение в Методических рекомендациях по реализации проектов комплексного развития территорий, выполненных по заказу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (в настоящее время – Фонд развития территорий). URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy/4-metodicheskie-rekomendatsii-po-realizatsii-proektov-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/> (Дата обращения: 17.07.2025).

4) критериев в отношении МКД, которые могут быть включены в решение о КРТ жилой застройки, которые учитывают не просто один из факторов (например, год постройки дома в период индустриального домостроения или отсутствие в МКД одного из видов инженерно-технического обеспечения), а совокупность факторов, что позволяет более объективно обосновать неудовлетворительное состояние МКД и целесообразность его сноса или реконструкции;

5) критериев в отношении объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, садовых домов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ, которые не предусматривают применение только критерия отсутствия в таких домах одной или нескольких систем инженерно-технического обеспечения²⁰, а используют этот критерий в совокупности с иными критериями, характеризующими неудовлетворительное состояние таких домов, поскольку такие дома могут иметь автономные системы инженерного обеспечения;

6) о предоставлении дополнительных жилищных гарантий собственникам и нанимателям, переселяемых из квартир в МКД, соответствующих установленным критериям и расположенных в границах территории комплексного развития жилой застройки (предоставление равнозначного жилого помещения; предоставление квартиры взамен освобождаемой комнаты (комнат) в коммунальной квартире; предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке по нормам предоставления);

7) о максимально возможной продолжительности срока проведения общих собраний в МКД, соответствующих установленным критериям, по

²⁰ Представляется, что указанный подход применим также в отношении полномочия субъектов Российской Федерации, предусмотренного пунктом 3 части 2 статьи 65 ГрК РФ, по установлению критериев, характеризующих высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, которые должны быть расположены на территории КРТ жилой застройки в условиях отсутствия аварийных МКД и (или) МКД, соответствующих установленным критериям.

вопросу о включении таких домов в проект решения о КРТ жилой застройки (по крайней мере, не менее 60 календарных дней со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки).

1. Соотношение ПЗЗ и решения о КРТ жилой застройки

Установленное в Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее – ГрК РФ) регулирование предусматривает:

а) с одной стороны, требование об установлении *в обязательном порядке* на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых предусматривается осуществление КРТ²¹. Однако с другой стороны, допускается принятие решения о КРТ «в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию», *если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации*²²;

б) возможность установления в решении о КРТ видов разрешенного использования и предельных параметров, которые не соответствуют ПЗЗ²³. Далее необходимые изменения в ПЗЗ должны быть внесены не позднее 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории²⁴.

По сути, такой порядок означает, что решение о КРТ уполномоченного исполнительного органа²⁵ может заменять собой ПЗЗ и в таком случае уже является не просто распорядительным актом для начала реализации проекта КРТ, а приобретает более серьезное правовое значение. Такой подход

²¹ Пункт 5.1 статьи 30 ГрК РФ.

²² Пункт 5.2 статьи 30 ГрК РФ.

²³ Пункт 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ.

²⁴ Часть 3.4 статьи 33 ГрК РФ.

²⁵ В соответствии с ч. 2 ст. 66 ГрК РФ решение о КРТ в зависимости от определенных условий может приниматься Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации.

представляется непоследовательным и имеющим серьезные риски для застройщика, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, в связи с ненулевой вероятностью неутверждения или затягивания утверждения необходимых изменений в ПЗЗ представительным органом местного самоуправления²⁶.

При этом ГрК РФ предусмотрена возможность установления субъектами Российской Федерации иной последовательности: сначала в ПЗЗ на карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, а уже потом принимаются решения о КРТ, соответствующие ПЗЗ в части границ территорий комплексного развития. Принятие такого регулирования позволяет избежать многих рисков и оценивается как лучшая практика. При проведении мониторинга региональной нормативной правовой базы КРТ жилой застройки в марте 2024 года такая лучшая регуляторная практика была выявлена в 3 субъектах Российской Федерации (Санкт-Петербурге, Нижегородской области и Владимирской области).

К сожалению, по состоянию на май 2025 года по сравнению с мартом 2024 года произошло сокращение и без того немногочисленного количества субъектов Российской Федерации, закрепивших в своей нормативной правовой базе рассматриваемое требование: соответствующее требование было исключено из нормативной правовой базы Владимирской²⁷ и

²⁶ В общем случае до 1 января 2027 года изменения в ПЗЗ относятся к полномочиям представительных органов местного самоуправления, за исключением случаев, когда законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрено утверждение ПЗЗ местной администрацией (ч. 1 ст. 32 ГрК РФ). ПЗЗ городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя утверждаются нормативными правовыми актами высшего исполнительного органа государственной власти субъектов Российской Федерации (ч. 4.1 ст. 63 ГрК РФ). Новым законом о местном самоуправлении с 1 января 2027 год предусмотрен концептуально новый подход к системе полномочий в градостроительной сфере, базирующийся на положении, согласно которому все базовые градостроительные полномочия реализуются субъектом Российской Федерации, а не муниципальным образованием, как это было ранее (см. пункт 8 части 3 статьи 32 Федерального закона от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», согласно которому «в целях обеспечения жизнедеятельности населения законом субъекта Российской Федерации может быть принято решение об осуществлении органами местного самоуправления» полномочий в градостроительной сфере). Соответствующие изменения до сих пор не внесены в ГрК РФ, который исходит из ранее действовавшей концепции закрепления полномочий в градостроительной сфере за органами местного самоуправления.

²⁷ См. приказ Министерства архитектуры и строительства Владимирской области от 14 мая 2025 года № 7-Н

Нижегородской областей²⁸. Санкт-Петербург²⁹ остался единственным регионом, в котором требование о принятии решения о КРТ в отношении территории, которая не просто определена в ПЗЗ, но и границы которой в решении о КРТ совпадают с границами в ПЗЗ, установлено только в отношении проектов КРТ жилой застройки³⁰.

Сложнее с вопросом принятия решения о КРТ, которое не соответствует ПЗЗ в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных параметров разрешенного строительства. В этой части законодатель на федеральном уровне закрепил возможность несоответствия ПЗЗ решения о КРТ, поэтому субъекты Российской Федерации оказались лишены права урегулировать обратное.

2. Разработка архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки

За период с марта 2024 года по май 2025 года увеличилось число субъектов Российской Федерации, закрепивших требование об обязательной

«О внесении изменений в постановление Департамента архитектуры и строительства Владимирской области от 07.07.2021 № 12».

²⁸ См. постановление Правительства Нижегородской области от 24 мая 2024 года № 278 «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Нижегородской области» (вместе с «Положением о комплексном развитии территорий в Нижегородской области»).

²⁹ См. абзац первый пункта 4 статьи 14-2 Закона Санкт-Петербурга от 24 ноября 2009 года № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Также важно отметить, что в г. Санкт-Петербурге вплоть до 1 января 2026 года приостановлено действие правовых норм, регламентирующих особенности реализации проектов КРТ жилой застройки, то есть фактически наложен мораторий на реализацию соответствующих проектов (см. Закон Санкт-Петербурга от 17 октября 2022 года № 547-88 «О приостановлении действия отдельных положений Закона Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» в части комплексного развития территорий жилой застройки в Санкт-Петербурге»).

³⁰ В соответствии с пунктом 4 статьи 14-2 Закона Санкт-Петербурга от 24 ноября 2009 года № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге»:

- 1) решение о КРТ принимается в отношении территории, которая в соответствии с ПЗЗ г. Санкт-Петербурга, действующими на дату принятия указанного решения, определена в качестве территории, в границах которой предусматривается осуществление КРТ, или в отношении части такой территории;
- 2) допускается принятие решения о КРТ в отношении территории, границы которой на дату принятия указанного решения не совпадают с границами территории, указанной в ПЗЗ г. Санкт-Петербурга в качестве территории, в границах которой предусматривается осуществление КРТ, за исключением принятия решения о КРТ жилой застройки.

Это значит, что применительно ко всем видам проектов КРТ, требующим принятия решения о КРТ, общим является требование об определении на карте градостроительного зонирования в ПЗЗ территорий, в границах которых предусматривается осуществление КРТ, а уже потом о принятии соответствующих решений о КРТ. Однако требование о совпадении границ территорий в решении о КРТ с границами соответствующих территорий в ПЗЗ установлено лишь для случая КРТ жилой застройки.

разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки³¹. К 28 субъектам Российской Федерации, установившим такое требование ранее, за прошедший год присоединился Красноярский край³².

В Красноярском крае было закреплено требование, согласно которому в целях согласования с уполномоченным органом исполнительной власти Красноярского края в сфере КРТ проекта решения о КРТ жилой/нежилой застройки глава местной администрации муниципального образования Красноярского края направляет в соответствующий уполномоченный орган обращение о согласовании проекта решения, к которому прилагается в числе прочих документов концепция развития территории, подлежащей комплексному развитию. Такая концепция помимо описания существующего положения территории, подлежащей комплексному развитию, содержит в себе детализированную информацию о предложениях по КРТ, в том числе:

- сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки;
- описание объемно-пространственного и планировочного решений рассматриваемой территории;
- сведения о площади объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию с расчетом размера затрат на их изъятие;
- предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов), транспортного обслуживания;

³¹ Субъекты Российской Федерации устанавливают данное требование в рамках их полномочия по определению порядка реализации решения о КРТ жилой застройки (пункт 1 части 5 статьи 66 ГрК РФ).

³² См. постановление Правительства Красноярского края от 21 октября 2024 года № 765-п «О внесении изменений в Постановление Правительства Красноярского края от 30 сентября 2021 года № 710-п «Об утверждении Порядка согласования с уполномоченным органом исполнительной власти Красноярского края в сфере комплексного развития территории проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Красноярского края».

- предварительную оценку нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию такой сети;
- финансово-экономическую модель территории, подлежащей комплексному развитию, с указанием рентабельности проекта;
- предложения по распределению обязательств между публичной и частной сторонами при КРТ;
- расчет технико-экономических показателей территории, подлежащей комплексному развитию.³³

Разработка архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки является лучшей практикой регионального регулирования, поскольку позволяет не только обосновать основные градостроительные и технико-экономические параметры проекта КРТ, подготовить решение о КРТ и проект договора о КРТ, отвечающие таким параметрам, но и обеспечить в результате реализации проекта КРТ формирование застройки и среды, отвечающих заранее продуманным и предъявленным требованиям со стороны заказчика – органа публичной власти.

3. Порядок определения цены торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки

Уже по состоянию на март 2024 года всеми 84 субъектами Российской Федерации было реализовано полномочие по установлению порядка определения начальной цены торгов на право заключение договора о КРТ³⁴. Большинство субъектов Российской Федерации был применен подход, базирующийся на оценке годового размера арендной платы за земельные участки, которые будут предоставлены победителю торгов с целью исполнения им договора о КРТ.

³³ См. приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края от 19 ноября 2024 года № 716-о «Об утверждении формы и содержания концепции развития территории, подлежащей комплексному развитию».

³⁴ См. часть 5 статьи 69 ГрК РФ.

На наш взгляд, такой подход не совсем полно учитывает экономическую суть цены права реализовать проект КРТ. Напомним, что на торгах, предметом которых является право на заключение договора о КРТ, по сути, продается право получить прибыль от проекта, которая зависит от многих факторов: объемов и видов будущей застройки, цен на недвижимость, затрат на предоставление компенсаций собственникам сносимой недвижимости (в денежной или в натуральной формах) и других условий реализации проекта КРТ. Это означает, что начальная цена торгов также должна зависеть от таких условий и параметров.

Все субъекты Российской Федерации, за исключением Нижегородской области и только в отношении незастроенной территории, не пересматривали за прошедший год подходы к определению начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ. Следует отметить, что Нижегородская область и ранее являлась примером лучшей практики в части подхода к определению начальной цены торгов: применительно к проектам КРТ жилой и нежилой застройки подход базировался на рыночной стоимости планируемых к возведению в границах территории комплексного развития жилых и коммерческих объектов, к которой применялся коэффициент, составляющий 0,1 % от рыночной стоимости возводимых объектов³⁵.

4. Критерии в отношении МКД, которые могут быть включены в проект решения о КРТ жилой застройки³⁶, были установлены всеми 84 субъектами Российской Федерации уже ранее. Отдельными субъектами Российской Федерации (в частности, Владимирской³⁷, Воронежской³⁸, Ивановской³⁹,

³⁵ См. постановление Правительства Нижегородской области от 30 сентября 2021 года № 871 «Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Нижегородской области или главой администрации муниципального образования Нижегородской области» (в ред. от 30.01.2021).

³⁶ См. пункт 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ.

³⁷ См. приказ Министерства архитектуры и строительства Владимирской области от 14 мая 2025 года № 7-Н «О внесении изменений в постановление Департамента архитектуры и строительства Владимирской области от 07.07.2021 № 12».

³⁸ См. Указ Губернатора Воронежской обл. от 4 июля 2024 года № 224-у «О внесении изменений в указ Губернатора Воронежской области от 02.09.2021 № 165-у».

³⁹ См. постановление Правительства Ивановской области от 17 апреля 2025 № 155-п «О внесении изменений в постановление Правительства Ивановской области от 03.09.2021 № 409-п "Об установлении критериев

Иркутской⁴⁰, Новосибирской⁴¹, Ростовской⁴², Рязанской⁴³, Челябинской⁴⁴ областями, в Республике Башкортостан⁴⁵) в период с марта 2024 года по май 2025 года такие критерии были скорректированы. Например, в Ростовской области было снижено требование к уровню физического износа основных конструктивных элементов МКД - с 70 % до 61 %.

К сожалению, во всех субъектах Российской Федерации используется подход, предусматривающий применение отдельных показателей в качестве самостоятельных критериев без учета комплексной оценки МКД по нескольким критериям. Так, например, на территории Калужской области установлено, что МКД, не признанные аварийными и расположенные в границах территории комплексного развития жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев⁴⁶:

1) физический износ основных конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент) превышает 70 %;

2) МКД построены (введены в эксплуатацию) до 1970 года включительно по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

3) МКД находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии;

многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки в Ивановской области».

⁴⁰ См. постановление Правительства Иркутской области от 20 марта 2025 года № 277-пп «О внесении изменений в постановление Правительства Иркутской области от 23 апреля 2021 года N 293-пп».

⁴¹ См. приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 24 февраля 2025 года № 49-НПА «О внесении изменений в приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 05.07.2021 № 117».

⁴² См. постановление Правительства Ростовской области от 16 сентября 2024 года № 620 «О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 13 сентября 2021 года № 740».

⁴³ См. постановление Правительства Ростовской области от 16 сентября 2024 года № 620 «О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 13.09.2021 № 740».

⁴⁴ См. Закон Челябинской области от 2 ноября 2024 года № 162-ЗО «О внесении изменений в Закон Челябинской области «О комплексном развитии территории в Челябинской области».

⁴⁵ См. постановление Правительства Республики Башкортостан от 5 июля 2024 года № 296 «О внесении изменений в некоторые решения Правительства Республики Башкортостан».

⁴⁶ См. статью 7 Закона Калужской области от 25 июня 2021 года № 129-ОЗ «О регулировании отдельных правоотношений в сфере комплексного развития территорий в Калужской области».

4) МКД, в которых отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения (холодное/горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, отопление).

За прошедший год с 52 до 55 увеличилось количество субъектов Российской Федерации, которыми установлены критерии, характеризующие высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые расположены на территории комплексного развития и которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ⁴⁷. В число таких субъектов Российской Федерации вошли Архангельская⁴⁸, Брянская⁴⁹ области, а также Удмуртская Республика⁵⁰. Во всех трех указанных субъектах Российской Федерации минимальное значение порога физического износа основных конструктивных элементов соответствующих объектов установлено на уровне 50 %, что представляется необоснованно низким уровнем. С другой стороны, можно положительно отметить установление во всех таких субъектах Российской Федерации требования о привлечении к определению степени физического износа основных конструктивных элементов соответствующих объектов профессиональных экспертов - юридических лиц, являющихся членами саморегулируемых организаций в сфере инженерных изысканий и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния строительных

⁴⁷ Пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ.

⁴⁸ См. постановление Правительства Архангельской области от 17 января 2025 года № 38-пп «О внесении изменений в постановление Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп».

⁴⁹ См. постановление Правительства Брянской области от 14 октября 2024 года № 490-п «Об установлении критериев, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки в Брянской области».

⁵⁰ См. постановление Правительства Удмуртской Республики от 25 февраля 2025 года № 90 «Об утверждении критериев, характеризующих высокий уровень износа и (или) ненадлежащее техническое состояние домов блокированной застройки и объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки».

конструкций объектов капитального строительства, а также работ по обследованию элементов ограждающих и несущих конструкций объекта капитального строительства.

Следует отметить, что Удмуртская Республика стала первым субъектом Российской Федерации, который не закрепил в качестве самостоятельного критерия, которому должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, которые могут быть изъяты вместе с соответствующими земельными участками для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки, *отсутствие одной или нескольких систем инженерно-технического обеспечения*. Данное обстоятельство оценивается положительно, так как защищает указанные объекты от необоснованного изъятия, поскольку такие объекты могут быть обеспечены автономными системами инженерного обеспечения.

6. Дополнительные жилищные гарантии при переселении граждан из МКД, соответствующих установленным критериям и находящиеся в границах территории комплексного развития жилой застройки

В период с марта 2024 года по май 2025 года еще 2 субъекта Российской Федерации закрепили три дополнительные меры жилищной поддержки собственников и нанимателей жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям: предоставление равнозначного жилого помещения; предоставление отдельной квартиры взамен комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года; предоставление очередникам жилых помещений во внеочередном порядке по норме предоставления, установленной субъектом Российской Федерации. Право субъектов Российской Федерации на установление таких дополнительных гарантий предусмотрено федеральными законами⁵¹.

⁵¹ См. части 7, 13 статьи 32.1 ЖК РФ, часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

К 6 субъектам Российской Федерации, ранее уже закрепившим все три такие дополнительные жилищные гарантии⁵², к маю 2025 года добавились еще 2 – Алтайский край⁵³ и Республика Крым⁵⁴.

Следует отметить, что на территории Республики Крым дополнительно были закреплены общие требования к *любым* жилым помещениям, предоставляемым собственникам и нанимателям взамен жилых помещений, расположенных в МКД, соответствующих критериям и расположенным в границах территории комплексного развития жилой застройки. Такие жилые помещения должны⁵⁵:

1) находиться в МКД или жилом доме блокированной застройки, расположенном на территории того же поселения, городского округа, на территории которых находится освобождаемое жилое помещение в МКД, включенном в решение о КРТ жилой застройки;

2) находиться в МКД или жилом доме блокированной застройки, имеющем процент физического износа основных конструктивных элементов не более 30 %;

3) быть благоустроенными применительно к условиям населенного пункта, на территории которого предоставляется жилое помещение;

4) соответствовать требованиям, предъявляемым к жилому помещению⁵⁶.

⁵² По состоянию на март 2024 года все такие гарантии были предусмотрены в следующих регионах: Иркутская, Нижегородская, Пензенская, Свердловская области, Пермский край и Чукотский автономный округ.

⁵³ См. постановление Правительства Алтайского края от 22 ноября 2024 года № 447 «О внесении изменений в постановление Правительства Алтайского края от 23 сентября 2021 года № 351».

⁵⁴ См. постановление Совета министров Республики Крым от 31 мая 2024 года № 299 «О внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 4 октября 2021 года № 580».

⁵⁵ См. пункт 1.8 Порядка обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки на территории Республики Крым (приложение 8 к Положению о комплексном развитии территории в Республике Крым (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 31.05.2024 № 299)).

⁵⁶ Указанные требования установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

Следует отметить, что такие требования в соответствии с нормативным правовым актом Республики Крым в том числе распространяются и на равнозначные жилые помещения. В этом связи представляется, что закрепление применительно к равнозначным жилым помещениям возможности их расположении в доме блокированной жилой застройки является превышением полномочий субъекта Российской Федерации, поскольку, согласно требованию пункта 3 части 7 статьи 32.1 ЖК РФ, равнозначное жилое помещение может находиться исключительно в многоквартирном доме.

Если рассматривать отдельно каждую дополнительную жилищную гарантию, то за прошедший год произошли следующие изменения:

1) количество субъектов Российской Федерации, которыми предусмотрено предоставление равнозначных жилых помещений, увеличилось с 21 до 27. Помимо Алтайского края и Республики Крым такая гарантия была закреплена еще в 4 субъектах Российской Федерации: Смоленской области⁵⁷, Республике Хакасия⁵⁸, Забайкальском⁵⁹ и Красноярском⁶⁰ краях;

2) количество субъектов Российской Федерации, которыми предусмотрено предоставление отдельной квартиры взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, увеличилось с 21 до 25. Наряду с Алтайским краем и Республикой Крым

⁵⁷ См. постановление Правительства Смоленской области от 9 апреля 2025 года № 213 «Об установлении права собственников жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования на получение равнозначного жилого помещения».

⁵⁸ См. постановление Правительства Республики Хакасия от 20 мая 2024 года № 323 «Об отдельных вопросах обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Республике Хакасия».

⁵⁹ См. постановление Правительства Забайкальского края от 4 июня 2024 года № 269 «О внесении изменений в постановление Правительства Забайкальского края от 14 декабря 2021 года № 500 «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Забайкальском крае».

⁶⁰ См. закон Красноярского края от 20 марта 2025 года № 9-3727 «О внесении изменения в статью 9 Закона края «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий».

соответствующая гарантия была закреплена также в Республике Хакасия⁶¹ и в Красноярском крае⁶²;

3) количество субъектов Российской Федерации, нормативно закрепивших гарантию предоставления очередникам жилого помещения по норме предоставления во внеочередном порядке, увеличилось с 12 до 15. Помимо упомянутых Алтайского края и Республики Крым, данная гарантия была также закреплена в Смоленской области⁶³.

Несмотря на увеличение числа субъектов Российской Федерации, которые предусмотрели все или отдельные дополнительные жилищные гарантии при переселении из МКД, соответствующих установленным критериям и расположенных в границах территорий комплексного развития жилой застройки, общее количество таких субъектов Российской Федерации остается незначительным (32 субъекта Российской Федерации).

Установление дополнительных жилищных гарантий является лучшей региональной практикой, поскольку создает реальные стимулы для повышения заинтересованности участия в проектах КРТ собственников и нанимателей жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям.

7. Срок проведения общего собрания в МКД, соответствующих установленным критериям, по вопросу о включении таких домов в проект решения о КРТ жилой застройки

Применительно к количеству субъектов Российской Федерации, установивших срок (не менее месяца) проведения общих собраний в МКД,

⁶¹ См. постановление Правительства Республики Хакасия от 20 мая 2024 года № 323 «Об отдельных вопросах обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Республике Хакасия».

⁶² См. закон Красноярского края от 20 марта 2025 года № 9-3727 «О внесении изменения в статью 9 Закона края «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий».

⁶³ См. постановление Правительства Смоленской области от 31 марта 2025 года № 175 «Об установлении нормы предоставления площади жилого помещения на одного человека в целях предоставления жилых помещений во внеочередном порядке гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки».

соответствующих установленным критериям, по вопросу о включении таких домов в проект решения о КРТ жилой застройки⁶⁴, за прошедший год изменений не произошло: такой срок уже ранее был установлен 84 субъектами Российской Федерации).

Однако можно отметить, что по состоянию на май 2025 года в 5 субъектах Российской Федерации произошло изменение ранее установленного срока. В Астраханской области⁶⁵ и Чукотском автономном округе⁶⁶ указанный срок был снижен с 60 до 45 дней, а в Волгоградской области⁶⁷ - с 60 до 35 дней. В двух регионах (Рязанской⁶⁸ и Смоленской⁶⁹ областях), напротив, произошло увеличение указанного срока с 2 до 9 месяцев, что представляется более обоснованным, поскольку даже за 2 месяца организовать всю кампанию по информационно-разъяснительной работе с жителями МКД, проведению общих собраний по вопросу о включении МКД в решение о КРТ жилой застройки представляется крайне затруднительным.

По результатам проведенного мониторинга регулирования субъектами Российской Федерации отношений в сфере КРТ жилой застройки можно сделать следующие основные выводы:

⁶⁴ См. пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ.

⁶⁵ См. постановление Правительства Астраханской области от 19 сентября 2024 года № 619-П «О внесении изменений в постановления Правительства Астраханской области от 28.09.2021 № 456-П и от 26.11.2021 № 547-П».

⁶⁶ См. постановление Правительства Чукотского автономного округа от 11 апреля 2025 года № 214 «О внесении изменений в постановление Правительства Чукотского автономного округа от 22 октября 2021 года № 412».

⁶⁷ См. постановление Администрации Волгоградской области от 14 апреля 2025 года № 254-п «О внесении изменения в постановление Администрации Волгоградской области от 23 июля 2021 г. № 377-п «Об установлении предельного срока проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и Порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию».

⁶⁸ Постановление Главархитектуры Рязанской области от 29 января 2025 года № 79-п «О внесении изменения в постановление главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 18 ноября 2021 года № 525-п «Об отдельных вопросах осуществления комплексного развития территории в Рязанской области».

⁶⁹ См. постановление Правительства Смоленской области от 22 января 2025 года № 17 «О внесении изменения в постановление Администрации Смоленской области от 5 октября 2022 года № 713».

1) нормативная правовая база в сфере КРТ жилой застройки в большинстве субъектов Российской Федерации в значительной степени сформирована, в связи с чем в период с апреля 2024 года по май 2025 года выявлены лишь небольшие изменения по отдельным аспектам регулирования КРТ жилой застройки в некоторых субъектах Российской Федерации;

2) в качестве основных положительных изменений можно отметить:

- увеличение количества субъектов Российской Федерации, закрепивших все или некоторые дополнительные жилищные гарантии для собственников и нанимателей жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям и расположенных в границах территории комплексного развития жилой застройки (с 26 субъектов Российской Федерации до 32 субъектов Российской Федерации), что безусловно способствует принятию общим собранием в доме положительного решения по включению дома в решение о КРТ жилой застройки;

- пересмотр в Рязанской и Смоленской областях продолжительности предельного срока проведения общих собраний в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки в сторону ее увеличения, что позволяет без спешки провести серьезную информационно-разъяснительную работу среди жителей в целях принятия положительных решений на общих собраниях в МКД, соответствующих установленным критериям;

- подход Удмуртской Республики к установлению критериев, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки, не предусматривающий установления в качестве самостоятельного критерия отсутствие одной или нескольких систем инженерно-технического обеспечения в соответствующем объекте, поскольку такие дома могут быть обеспечены автономными инженерными системами;

3) не изменилось или изменилось несущественно количество субъектов Российской Федерации, которыми:

- закреплено требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) проекта КРТ, которая должна быть основой для подготовки решения о КРТ и договора о КРТ (соответствующее требование дополнительно было урегулировано только в Красноярском крае, то есть количество субъектов Российской Федерации увеличилось с 28 до 29);

- установлены критерии, характеризующие высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые находятся в границах территории комплексного развития жилой застройки и могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ (количество субъектов Российской Федерации, закрепивших такие критерии, увеличилось с 52 до 55);

- установлены критерии в отношении не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции МКД, расположенных в границах территории комплексного развития жилой застройки (соответствующие критерии ранее уже были предусмотрены во всех 84 субъектах Российской Федерации, а в рассматриваемый период в 9 из них были незначительно скорректированы);

- утверждена методика определения начальной цены торгов в форме аукциона на право заключения договора о КРТ, базирующаяся на соотношении доходов и расходов от планируемого к реализации проекта КРТ (таких субъектов Российской Федерации по-прежнему всего два – Нижегородская область и Удмуртская Республика);

4) в качестве отрицательной тенденции следует отметить снижение количества субъектов Российской Федерации (с 3 до 1), которыми закреплено, что условием принятия решений о КРТ является отображение в ПЗЗ на карте

градостроительного зонирования территорий, в границах которых предусматривается осуществление КРТ жилой застройки.