



Фонд «Институт экономики города»

Мониторинг регулирования
субъектами Российской Федерации и
практики реализации проектов
комплексного развития территорий

X МЕЖДУНАРОДНЫЙ БИЗНЕС ФОРУМ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург
9 сентября 2026 года

Исследования Института экономики города в сфере КРТ

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



- 1 Ответы на наиболее часто возникающие вопросы о КРТ
- 2 Результаты мониторинга практик регулирования и реализации проектов КРТ 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 КРТ нежилой застройки в субъектах Российской Федерации в 2021-2025 гг. (опубликованы в декабре 2025 г.)



Содержание

01

КРТ сегодня: цифры и задачи



02

Мониторинг изменения регулирования
субъектами Российской Федерации
отдельных вопросов КРТ и рекомендации
по реализации таких полномочий



03

Анализ решения наиболее
сложных вопросов договоров о
комплексном развитии территории





I. КРТ сегодня: цифры, инициативы и вызовы

КРТ в России: итоги 5 лет*

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

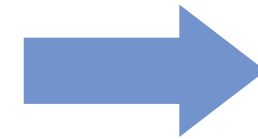


** По результатам оперативного совещания с участием вице-премьера М.Ш.Хуснуллина о ходе использования механизма комплексного развития территорий, состоявшегося 20 апреля 2026 года*

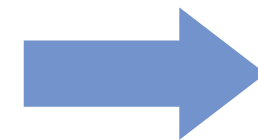
Последние изменения и инициативы по вопросам КРТ



Федеральный закон от 23.03.2026 N 72-ФЗ



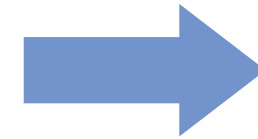
Федеральный закон от 04.08.2026 № 299-ФЗ



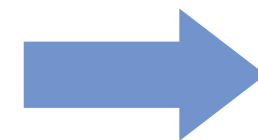
Федеральный закон от 04.08.2026 N 297-ФЗ



№ 1167456-8 «О внесении изменений в Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (на рассмотрении Комитета ГД РФ по строительству и ЖКХ с 05.03.26)



О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации
(ID 01/05/09-26/00170749)



текущие законодательные



Привязка расчетных показателей обеспеченности и доступности, предусмотренных решением о КРТ, к НГП

Уточнение порядок включения в границы КРТ ЗУ, находящихся в федеральной собственности

Уточнение порядка расчета размера равноценного возмещения за жилое помещение в «ветхом» МКД при реализации проектов КРТ

Увеличение срока действия договора о КРТ (до 3-х лет) независимо от оснований заключения данного договора или срока реализации решения о КРТ при соответствии ряду условий

Установление случаев образования ЗУ в границах КРТ без подготовки ППТ; возможность мены публичного ЗУ на частный ЗУ в границах КРТ (в целях стр-ва адм. зданий для гос. функций без изъятия); запрет возникновения права частной соб-ти на изымаемые в целях КРТ ЗУ и расположенные на них ОКС





II. Мониторинг изменения регулирования субъектами Российской Федерации отдельных вопросов КРТ и рекомендации по их реализации

Новые полномочия субъектов РФ в сфере КРТ

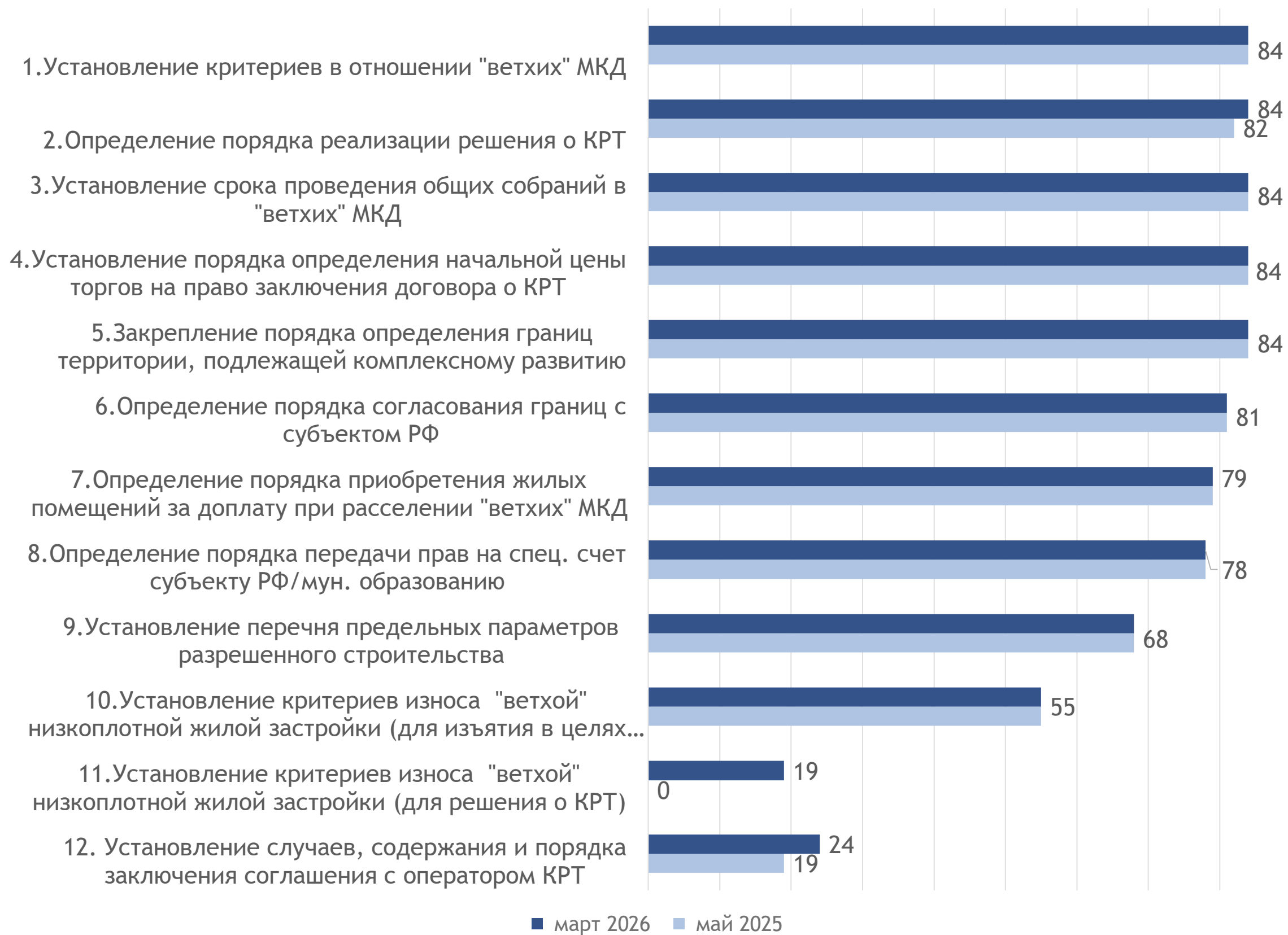
Содержание полномочия	Какие регионы вправе это предусмотреть	Количество реализовавших полномочие субъектов РФ	Основание
1. Установление случаев, когда в отношении ЗУ в границах КРТ допускается выдача ГПЗУ в отсутствии утвержденной ДПТ	Все субъекты РФ	2 (Иркутская область, Республика Татарстан)	Федеральный закон от 26.12.2024 № 486-ФЗ
2. Установление критериев домов блокированной застройки, объектов ИЖС, которые могут быть расположены в границах КРТ жилой застройки		19 (Вологодская, Ивановская, Иркутская, Томская области, Республики Бурятия, Крым и др.)	
3. Установление иных правил включения в решение о КРТ «ветхих» МКД, в которых общие собрания не были проведены в установленный срок		1 (г. Санкт-Петербург)	Федеральный закон от 24.04.2025 № 181-ФЗ
4. Установление требований к местоположению МКД, в котором собственнику предоставляется жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение в «ветхом» МКД	Города федерального значения Москва, Санкт-Петербург и Севастополь	1 (г. Санкт-Петербург)	



По состоянию на март 2026 года 6 субъектов Российской Федерации реализовали все обязательные регуляторные полномочия в сфере КРТ жилой застройки

Все обязательные полномочия в сфере КРТ жилой застройки реализовали 6 регионов: Владимирская, Ивановская и Тюменская области, Республики Бурятия, Крым и Удмуртия

Обязательные полномочия



Факультативные полномочия



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

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

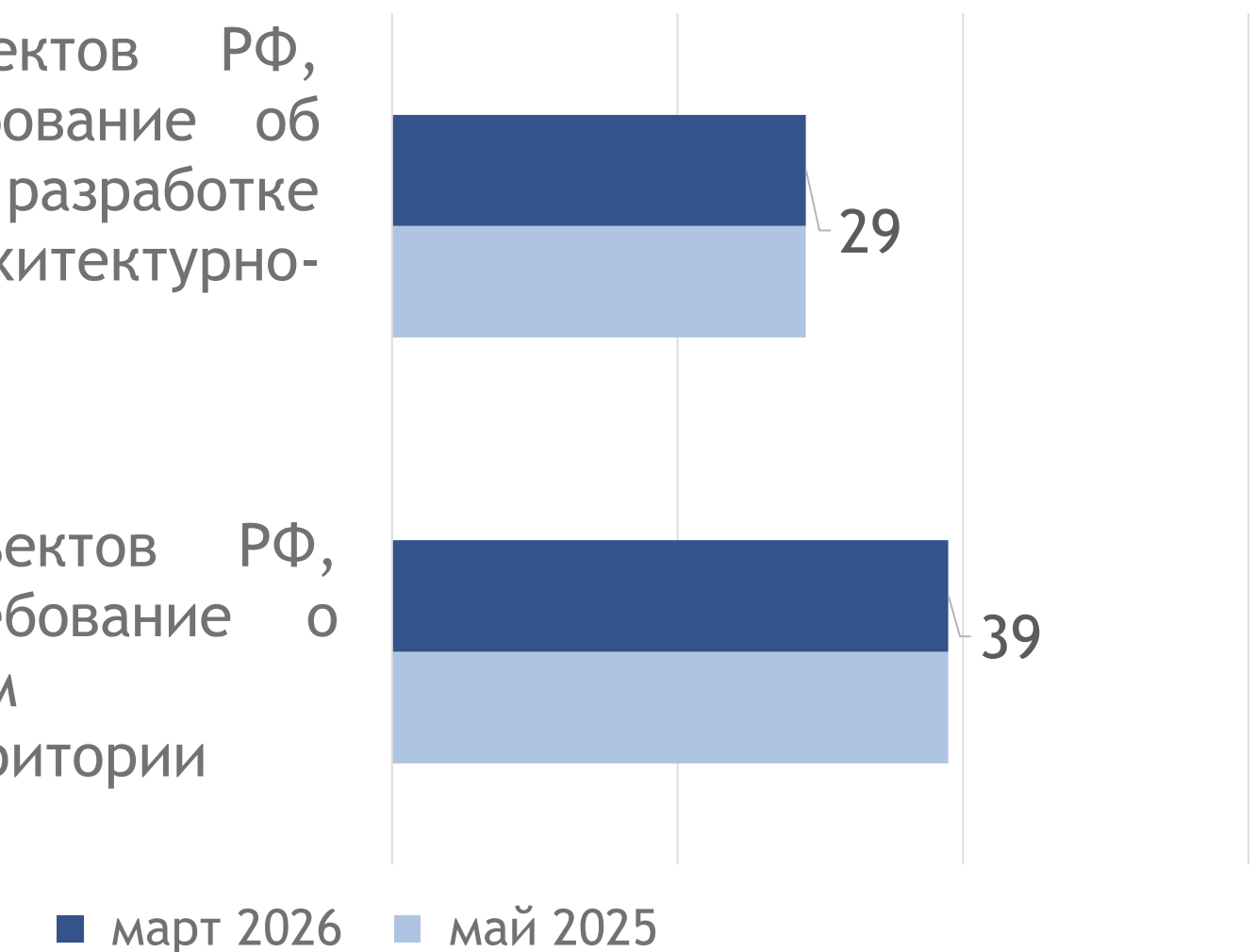
Мастер-план КРТ жилой застройки - результат комплексной градостроительной и пространственно-экономической проработки территории, который отражает перспективное градостроительное видение такой территории по завершении реализации проекта КРТ

✓ Рекомендации

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

Количество субъектов РФ, закрепивших требование об обязательной разработке мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции) КРТ

Количество субъектов РФ, закрепивших требование о градостроительном обследовании территории



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

Начальная цена торгов, как правило, определяется в размере годовой арендной платы за земельные участки в границах КРТ, а не с учетом потенциальной инвестиционной эффективности

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

Например, область, Ингушетия
Ярославская Республика

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

Например, Республика Калмыкия, край, Самарская области
Республика Приморский, Московская,

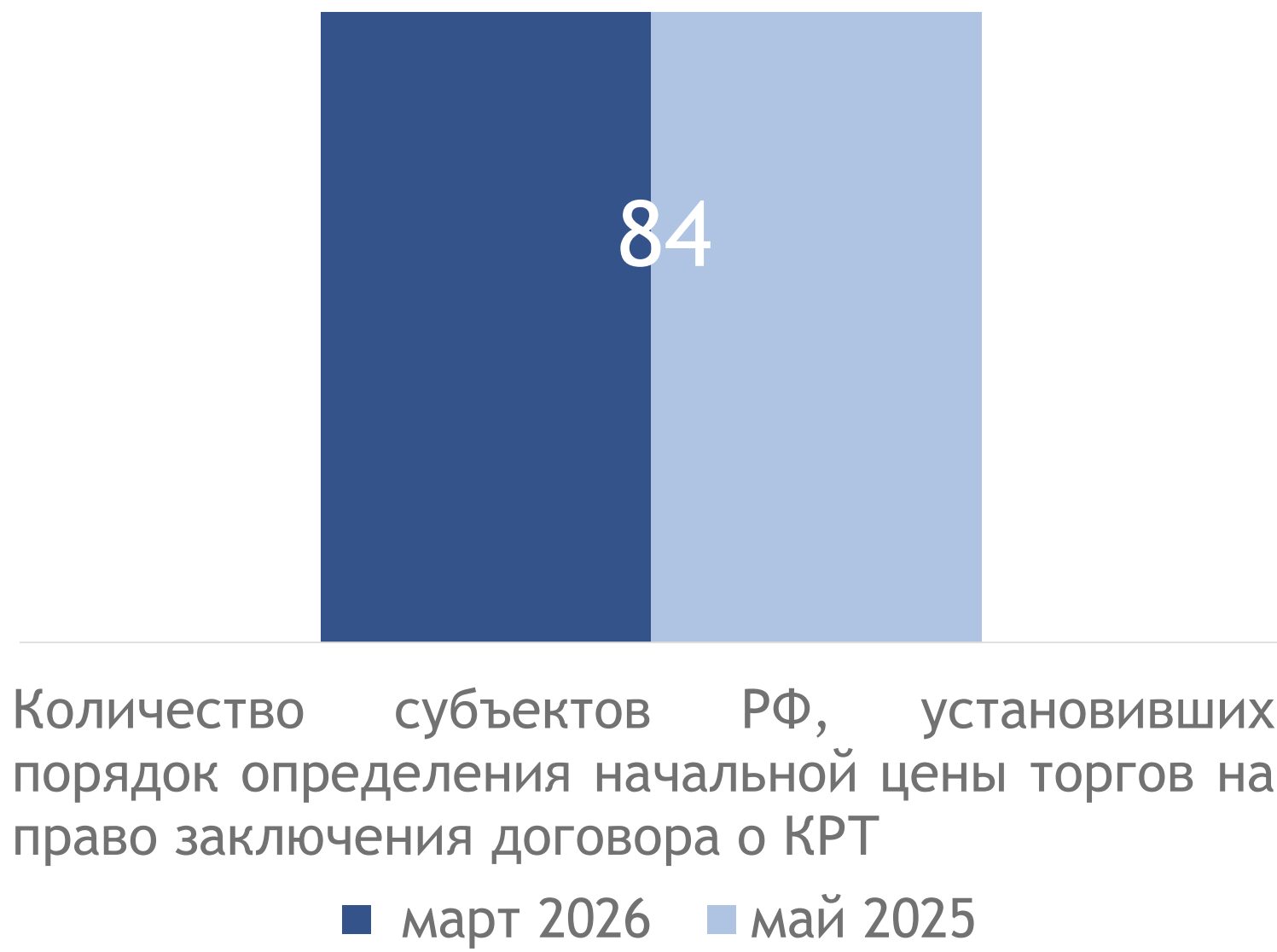
Например, $НЦ = РС \times 0,003 \times Пр$ (Московская область)

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

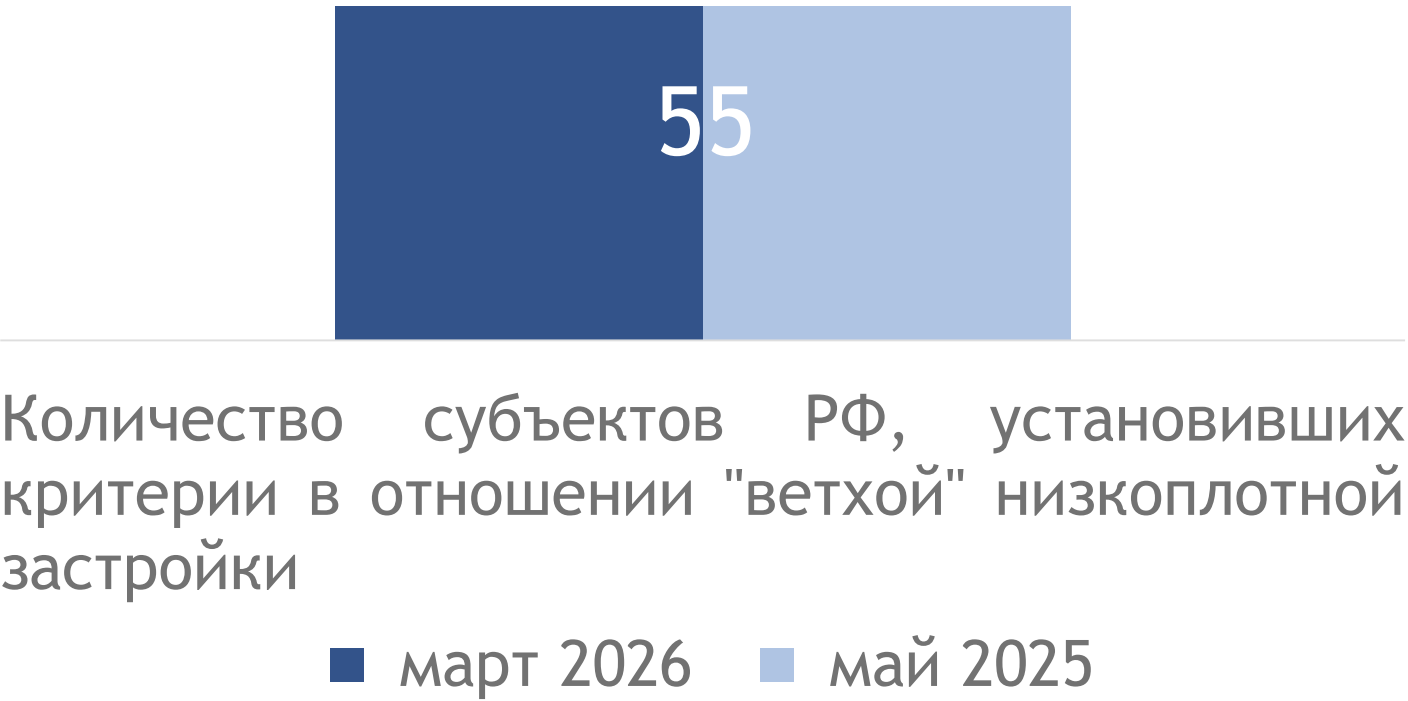
- учет рыночной стоимости объектов недвижимости, которые будут построены в границах КРТ (Нижегородская область)
- учет назначения ЗУ по видам разрешенного использования, указанным в Мастер-плане КРТ, затрат на изъятие недвижимости и обременений/прав третьих лиц (Удмуртская Республика)

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

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



Критерии низкоплотной жилой застройки*, которые могут быть вовлечены в КРТ жилой застройки в целях принятия решения о КРТ и (или) изъятия для публичных нужд в целях КРТ



- Значения минимального порога физического износа, определяемого субъектами РФ, предусматриваются в диапазоне 50-80%
- В качестве самостоятельного критерия некоторыми регионами указывается на отсутствие не всех, а наиболее важных инженерных систем: водо-, электро- и теплоснабжения (кроме обеспеченных индивидуальным газовым отоплением) (*Свердловская область*)
- Всеми регионами, установившими критерии «ветхой» низкоплотной жилой застройки, допускается необоснованное отнесение к такой застройке ТОЛЬКО по критерию отсутствия инженерных систем (*например, Курганская, Ульяновская области, Республика Алтай*)



- Некоторыми регионами указывается на неприменение критерия отсутствия одной или нескольких систем инженерных систем в отношении муниципальных образований с численностью жителей менее 500 тыс. человек (*Волгоградская, Томская области*)
- Некоторыми регионами указывается на неприменение критерия отсутствия инженерных систем в случаях использования местной (автономной) системы теплоснабжения/водоснабжения жилого дома (*Ивановская область, Республика Крым*)

* «Ветхая» низкоплотная жилая застройка - земельные участки с расположенными на них объектами ИЖС, домами блокированной застройки (а применительно к изъятию - также садовые дома), соответствующие критериям, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения

✓ **Рекомендация:** применение критерия физического износа и отсутствия инженерных систем ТОЛЬКО по совокупности



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



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

(Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ)



Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке

(Часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ)



Расселение коммунальных квартир

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



Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений

(Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ)



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

(Часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ)

Порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади/большого количества комнат



Предоставление равнозначного жилого помещения

(Например, Костромская, Самарская области, Приморский край)



Расселение коммунальных квартир (Например, Московская, Ростовская области, Республика Бурятия)



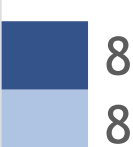
Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке

(Например, Тамбовская, Пензенская области, Пермский край)



Все указанные выше дополнительные жилищные гарантии

(Иркутская, Костромская, Нижегородская, Пензенская, Свердловская обл., Пермский край, Республика Крым, Чукотский автономный округ)



Дополнительные меры поддержки собственников жилых помещений



■ март 2026 ■ май 2025

Количество субъектов РФ, закрепивших дополнительные жилищные гарантии



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

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



Указанный срок (согласно ГрК РФ, не менее 30 дней) установлен всеми анализируемыми регионами



В период май 2025 - март 2026 в 14 субъектах Российской Федерации произошло изменение ранее установленного срока, причем во всех случаях такое изменение произошло в сторону уменьшения срока проведения общих собраний

Наиболее существенным образом такой срок сократился в Рязанской области (с 9 до 2 месяцев), а также в Ленинградской, Оренбургской областях, и в Республике Татарстан (с 2 до 1 месяца)



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 **крайне затруднительно**



III. Анализ решения наиболее сложных вопросов договоров о комплексном развитии территории

Результаты анализа судебной практики по спорам в рамках КРТ: общие сведения



Проведен анализ 38 судебных спорных ситуаций, связанных с подготовкой и (или) реализацией проектов КРТ различных видов

- Наибольшую долю среди проанализированных судебных споров составляют споры, имеющие своим предметом договорные отношения, складывающиеся в рамках КРТ
- В 18 судебных спорах исковые требования выдвинуты правообладателями земельных участков - физическими лицами, в 12 - застройщиками, в 8 - органом или организацией, представляющими публично-правовое образование
- В 80% споров исковые требования адресованы ОМСУ, в компетенцию которого входит принятие решений о КРТ, решений об изъятии в целях КРТ

Категория судебных споров	Количество проанализированных судебных споров
1. Споры в рамках договоров о КРТ	10
2. Споры по решениям/проектам решений о КРТ	7
3. Споры о границах территории комплексного развития	7
4. Споры об изъятии недвижимости в целях КРТ	6
5. Споры о торгах на право заключения договора о КРТ	5
6. Споры о полномочиях субъектов РФ в рамках КРТ	3
Итого	38



Являются ли границы КРТ в ПЗЗ достаточным условием для того, чтобы говорить о планируемом осуществлении КРТ?

- ? ЗУ расположен в границах территории комплексного развития, определенной ПЗЗ, **но решение о КРТ НЕ принято**

Оспаривание отказа в выдаче РНС

- Отражение в ПЗЗ территории, в границах которой предусматривается КРТ, по своим последствиям не равнозначно принятию уполномоченным органом решения о КРТ (а такое решение не принималось)
- Застройщик с инициативой о заключении договора о КРТ не обращался
- Застройщик вправе инициировать строительство на принадлежащем ему земельном участке без обязанности предоставить договор о КРТ для получения разрешения на строительство

Определение ВС РФ от 03.10.2023 № 301-ЭС23-13048 по делу № А28-6687/2022

Оспаривание отказа в предоставлении в аренду ЗУ в целях строительства

- Цель использования ЗУ, предусмотренная в ПЗЗ (осуществление КРТ), не соответствует цели использования в заявлении о предоставлении ЗУ (размещение ОКС для научных исследований)
- При планировании строительства в границах КРТ, определенных ПЗЗ, установление ВРИ ЗУ возможно только на основании утвержденной ДПТ
- Факт определения границ КРТ в ПЗЗ является достаточным для утверждения о том, что в отношении территории планируется осуществление КРТ

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27.11.2023 № 307-ЭС23-17606 по делу № А56-74330/2022



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



Является ли решение о КРТ нормативным правовым актом ?

Позиция судов общей юрисдикции*

Решение о КРТ - не НПА

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

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

Позиция Верховного суда РФ*

Решение о КРТ является НПА

- Есть признаки НПА (регулирование общественных отношений в градостроительной сфере; издание в установленном порядке уполномоченным органом; адресован неопределенному кругу лиц для неоднократного применения)
- Определена территория с особым правовым режимом по изменению существующих правоотношений
- Возможен снос/строительство ОКС, находящихся в собственности неопределенного круга лиц ИЛИ принудительное ограничение прав и (или) изъятие объектов недвижимости для публичных нужд

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



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

Решение о КРТ обладает нормативными свойствами, однако условия реализации проектов КРТ по отдельным аспектам определяются последующими градостроительными решениями

- Конкретный ВРИ ЗУ и ОКС принятыми решениями о КРТ не устанавливается, а определяется на стадии реализации решения о КРТ в ДПТ
- Действующее законодательство не содержит запрета на принятие решения о КРТ, на которую накладывается санитарно-защитная зона

Кассационное определение Второго КСОЮ от 13.11.2025 N 88а-28073/2025

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579 закреплён исчерпывающий перечень оснований для отказа в согласовании включения в границы КРТ ЗУ и (или) объектов недвижимости в публичной собственности
- Вопрос о равноценной компенсации за ЗУ и объекты недвижимости в публичной собственности справедлив, но преждевременен

Постановление АС Западно-Сибирского округа от 29 мая 2025 года № Ф04-1274/2025 по делу № А70-17664/2024



Оценка судами требований к опыту участников торгов на право заключения договора о КРТ

- Текущий статус дочернего общества (действующее/ликвидированное) не имеет значения с точки зрения подтверждения опыта участника: значение имеет лишь тот факт, что опыт строительства был реализован и имел место в 5-летний период, предшествующий дате подачи заявки на участие в торгах
- Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию были получены в период корпоративных отношений между основным и дочерним обществом, а не ранее (в период, когда дочернее общество еще не являлось таковым по отношению к основному обществу)

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.03.2025 № Ф01-590/2025 по делу № А82-6617/2024.

- Опыт участия в строительстве может быть подтвержден как одним разрешением, так и несколькими разрешениями на ввод в эксплуатацию (в совокупном объеме не менее 10 % от предусмотренного решением о КРТ объема строительства)
- Опыт участия может подтверждаться разрешениями на ввод объектов капитального строительства любого функционального назначения (не обязательно жилых)

Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.07.2024 N 14АП-4752/2024, 14АП-5048/2024 по делу N А05-663/2024



Вопрос о внесении изменений в договор о КРТ, заключенный на торгах, дискуссионный

Изменения, внесенные в ГрК РФ федеральным законом от 26.12.24 № 486-ФЗ

(вступили в силу 1 марта 2025 года)

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

- изменение сведений о территории в целях исключения из ее границ ЗУ либо включения в ее границы ЗУ, предназначенных для размещения объектов инфраструктуры;

- изменение перечня ОКС в границах КРТ в целях исключения ОКС из решения о КРТ/дополнения перечня ОКС, созданными (выявленными) после принятия решения о КРТ;

- изменение ВРИ ЗУ в целях строительства объектов инфраструктуры;

- изменение предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных решением о КРТ, не более чем на 10 %.

2. Порядок внесения изменений в договор о КРТ определяется договором о КРТ

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

- Предоставить право лицам, заключившим договор о КРТ до 31 декабря 2026 года, обратиться в уполномоченный орган с предложением об увеличении срока действия договора, в том числе в части выполнения одного или нескольких обязательств. Условия:

- 1) договор заключен до 1 января 2026 года;

- 2) не привлекались и не планируются средства федерального бюджета на строительство инфраструктуры в целях КРТ;

- 3) на дату обращения срок действия договора о КРТ не истек и обязательства по нему не исполнены

- 4) на дату обращения утвержден ППТ в отношении проекта КРТ;

- 5) на дату обращения выполнены обязательства перед собственниками жилых помещений в аварийных и «ветхих» МКД;

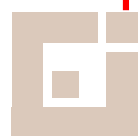
- 6) срок договора увеличивается не более чем на 3 года;

- 7) очередность строительства и последовательность этапов должны сохраняться.

- Неустойка (штраф, пени), проценты не начисляются, и иные финансовые санкции не применяются к лицу, заключившему договор о КРТ (подлежат списанию), кроме указанных санкций за неисполнение/ненадлежащее исполнение отдельных обязательств

- Это применяется как в отношении договоров о КРТ, так и в отношении договоров о РЗТ, договоров о КОТ, в том числе в целях строительства стандартного жилья

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



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

Ситуация: Органом публичной власти, являющимся стороной по договору о КРТ/РЗТ, не были выполнены или существенно просрочены сроки выполнения обязательств, что повлекло невозможность исполнения застройщиками своих обязательств по соответствующим договорам

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

п. 29 Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2020), утвержденный Президиумом ВС РФ 25.11.2020

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

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

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

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



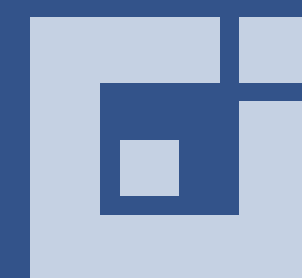
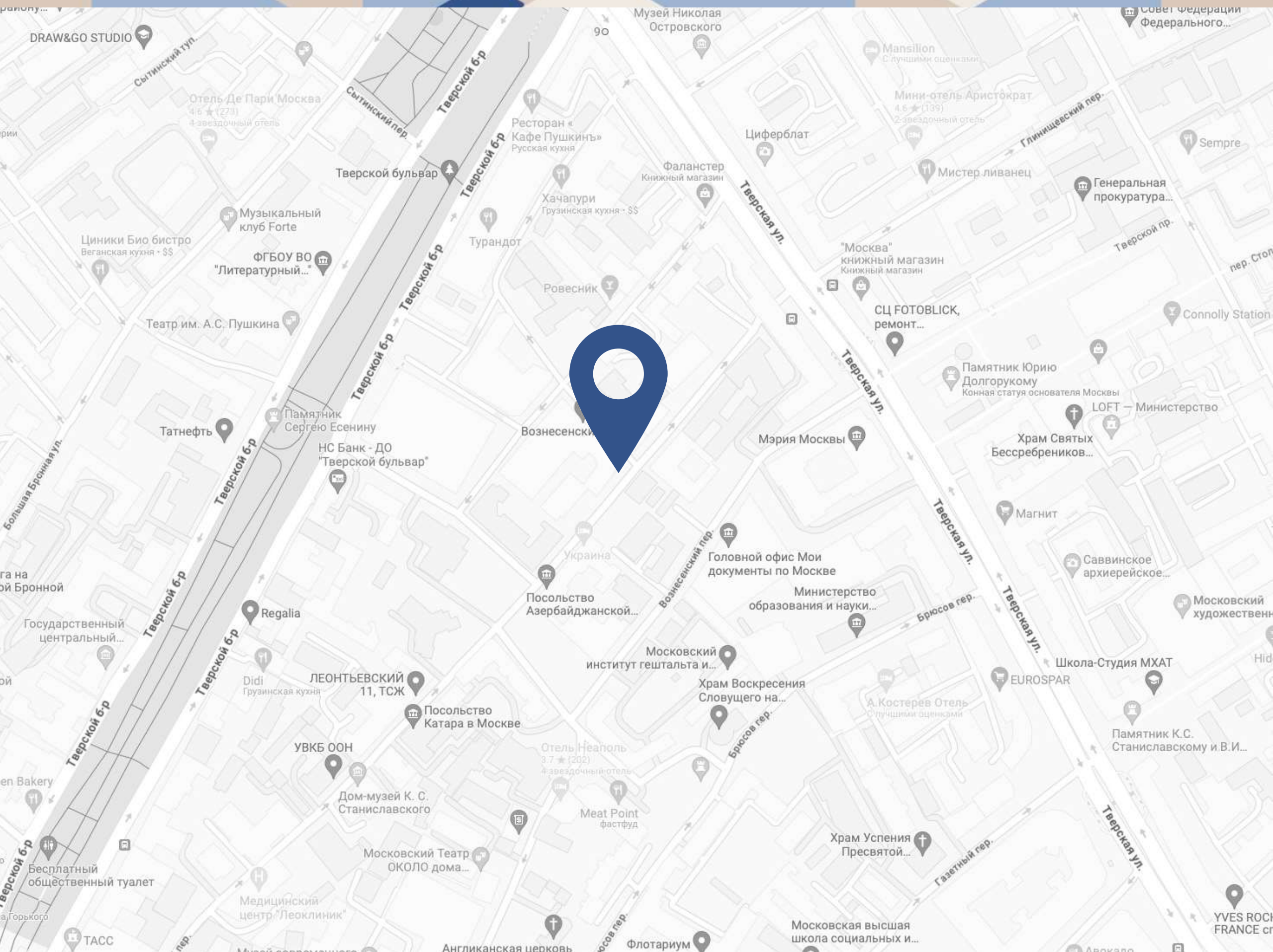
Какие основания являются достаточными для изъятия недвижимости в целях КРТ?

- **Соблюдение последовательных процедур:** принятие решения о КРТ - рассмотрение ходатайства об изъятии - принятие решения об изъятии
- **Факт нахождения спорного объекта в границах территории комплексного развития, в отношении которой принято решение, является достаточным основанием для принятия решения об изъятии такого объекта в целях КРТ**
- **Изъятие в целях КРТ носит упрощенный порядок:** не требуется применять общие положения статьи 56.3 ЗК РФ, в том числе предусматривающие необходимость подтверждения обоснования изъятия представлением ДПТ
- **Принятие решения о КРТ, заключение договора о КРТ и даже утверждение ДПТ в отношении территории комплексного развития не является достаточным основанием для изъятия частной недвижимости**
- **Публичный интерес не доказан и мог бы быть подтвержден строительством объекта рег./местного значения в соответствии с ГП**
- **Размещение многоквартирного дома в рамках КРТ расценивается как получение выгоды конкретным субъектом предпринимательской деятельности - застройщиком**

Постановление АС Восточно-Сибирского округа от 16.12.25 № Ф02-3976/2025, Ф02-3950/2025, постановление АС Западно-Сибирского округа от 12.08.25 № Ф04-2454/2025

Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 08.06.2023 N 88-11741/2023





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

