

Фонд «Институт экономики города»

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

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

Москва, 2026

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

Института

экономики

города



1

Ответы на наиболее часто возникающие вопросы о 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

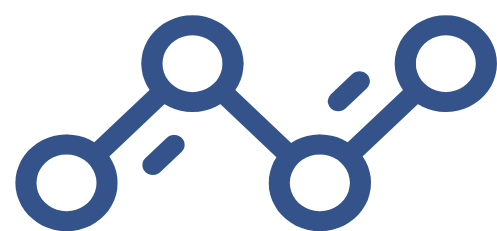
Результаты мониторинга практик регулирования и реализации проектов КРТ нежилой застройки в субъектах Российской Федерации в 2021-2025 гг.  
(опубликованы в декабре 2025 г.)



# 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 и задачи

# 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-преьера М.Ш.Хуснуллина о ходе использования механизма комплексного развития территорий, состоявшегося 20 апреля 2026 года*

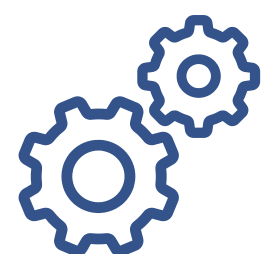
# Проблемы, препятствующие эффективному применению КРТ (1)\*



Отсутствие законодательно установленных жилищных гарантий для собственников аварийных или «ветхих» домов блокированной застройки и объектов ИЖС



Временной разрыв между моментом принятия решения о КРТ и моментом фактического изъятия жилого помещения в части определения соразмерного возмещения



Дороговизна обеспечения земельных участков в границах КРТ объектами инфраструктуры



Высокие риски застройщиков и операторов КРТ, обусловленные возможностью «выхода» МКД из КРТ после заключения договора о КРТ/реализации решения о КРТ оператором КРТ



Необходимость дополнительного согласования с уполномоченными ФОИВ принятого субъектом РФ решения о включении в границы КРТ ЗУ в федеральной собственности, полномочия по распоряжению которыми переданы региону по решению Правительственной комиссии



\* По результатам парламентских слушаний на тему «Институт КРТ: итоги пяти лет и перспективы», состоявшихся 18 марта 2026 года в Совете Федерации ФС РФ под председательством первого заместителя Председателя Совета Федерации ФС РФ В.В. Якушева

# Проблемы, препятствующие эффективному применению КРТ (2)\*



Отсутствие возможности продления договора о КРТ во внесудебном порядке при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязанностей



Отсутствие возможности реализации инициативного КРТ в отношении несмежных территорий



Сложность вовлечения ОКН в границы КРТ жилой застройки, в т. ч., в части приспособления под МКД



Короткий срок (30 дней) на принятие решения о КРТ жилой застройки после окончания срока проведения общих собраний собственников в «ветхих» МКД по вопросу об их исключения из КРТ



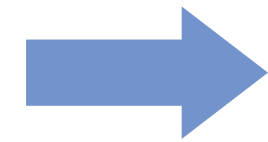
Отсутствие реестра недобросовестных участников торгов на право заключения договора о КРТ, а также - дополнительных требований к участникам торгов, определенных Правительством РФ

*\* По результатам парламентских слушаний на тему «Институт КРТ: итоги пяти лет и перспективы», состоявшихся 18 марта 2026 года в Совете Федерации ФС РФ под председательством первого заместителя Председателя Совета Федерации ФС РФ В.В. Якушева*

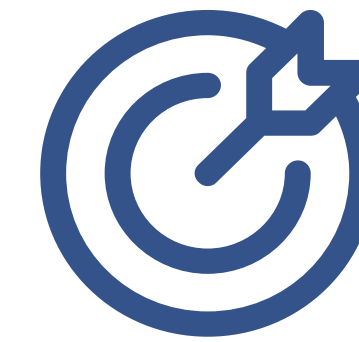
# Текущие законодательные инициативы по вопросам КРТ



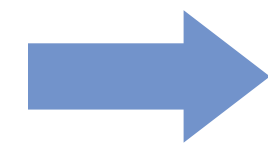
№ 1133108-8 «О внесении изменений в статьи 65 и 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (принят в I чтении 22.04.26)



Уточнение порядка включения в границы КРТ земельных участков, находящихся в федеральной собственности

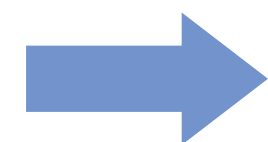


№ 1167456-8 «О внесении изменений в Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"»




Увеличение срока действия договора о КРТ независимо от оснований заключения данного договора или срока реализации решения о КРТ (не более чем на 3 года)

№ 957525-8 «О внесении изменений в статью 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации» (поддержан Правительством РФ 22.04.26)



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



**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	



# 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)

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



Иерархия базовых документов градостроительного проектирования

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

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



Санкт-Петербург остается единственным регионом, закрепившим требование о принятии решения о КРТ жилой застройки при условии определения такой территории в ПЗЗ

■ март 2026 ■ май 2025

## РИСКИ

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



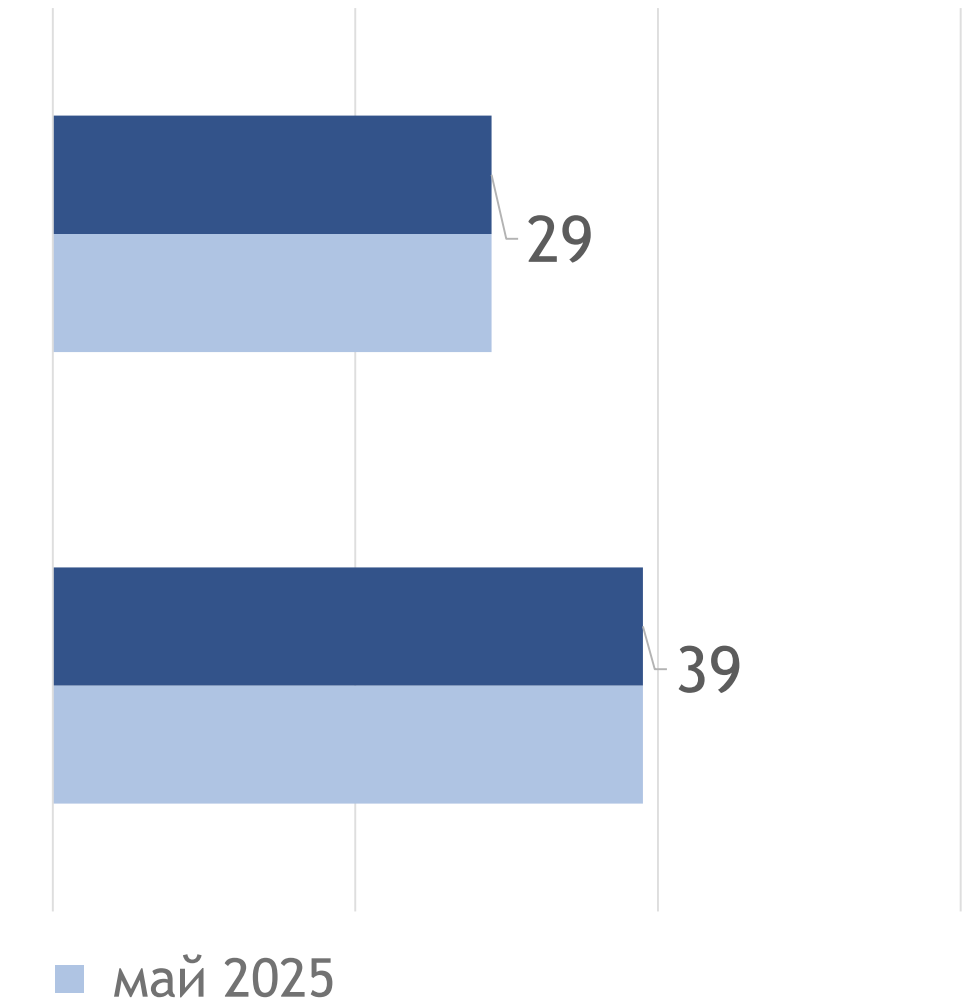
Менее половины субъектов РФ нормативно закрепили обязательную градостроительную проработку и подготовку мастер-плана проекта КРТ, однако число таких субъектов РФ растет

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, Калмыкия, край, Самарская области

Республика Приморский, Московская,

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

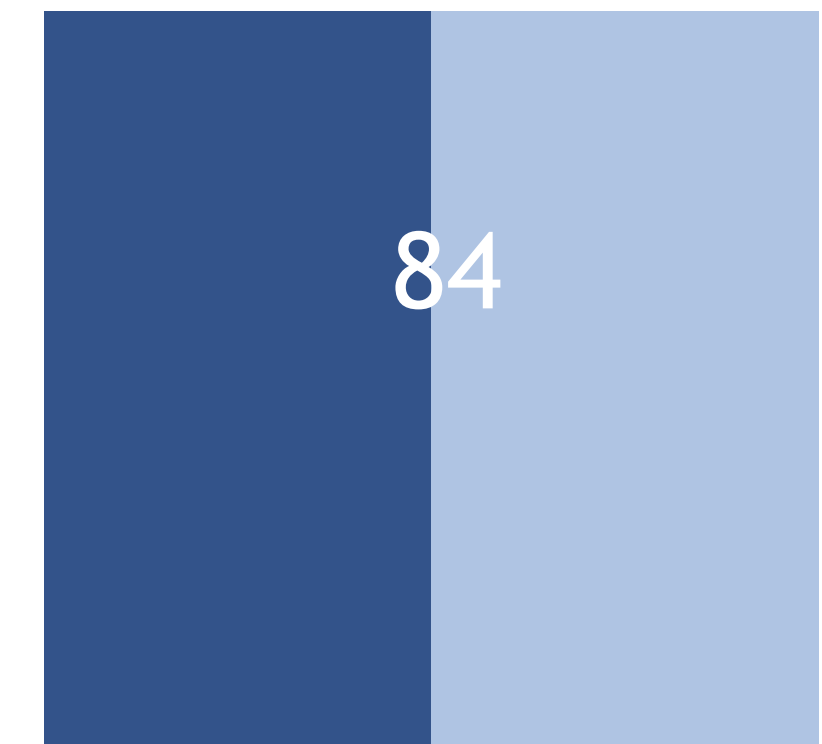
3. **Лучшая практика** - учет факторов инвестиционной эффективности проекта КРТ с учетом будущих параметров застройки:

- 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, Калининградская, Тульская области, и Хакасия

Брянская, Вологодская, Новосибирская, Республика Башкортостан

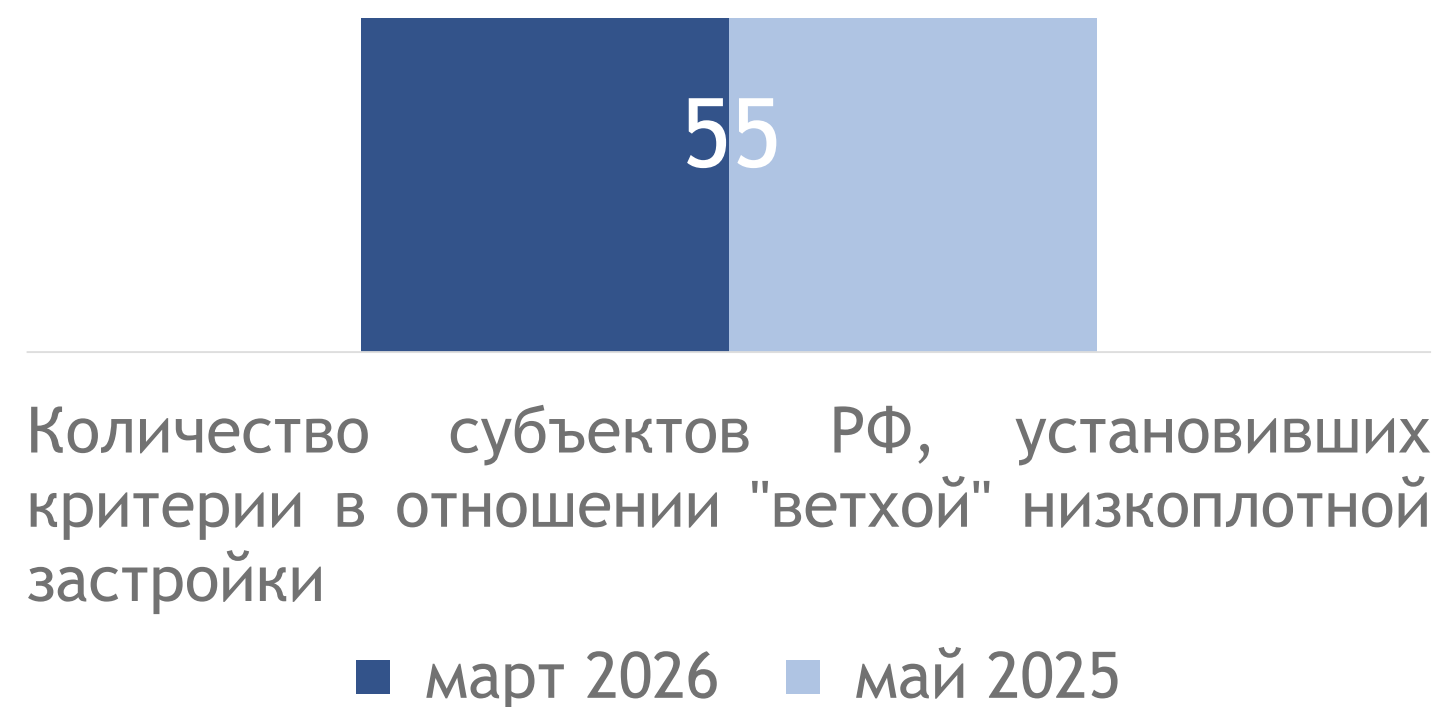


Количество субъектов РФ, установивших порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ

■ март 2026 ■ май 2025



# 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



\* «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

- 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*)

✓ **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)*



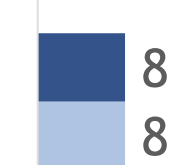
Расселение коммунальных квартир  
*(Например, Московская, Ростовская области, Республика Бурятия)*



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

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

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

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579 закреплен 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*



# Заключение договора о КРТ по инициативе правообладателей

- Положения типовой формы договора о КРТ не могут содержать государственно-властных предписаний в отношении субъектов, намеревающихся вступить в договорные отношения в рамках КРТ и направлены исключительно на определение примерных условий договора соответствующего вида. Такие условия с учетом конкретных обстоятельств **подлежат корректировке** при соблюдении требований статьи 68 ГрК РФ об обязательных условиях договора о КРТ

*Определение Верховного Суда Российской Федерации от 6 июня 2025 года № 305-ЭС25-4116 по делу № А40-38896/2023*

- Заключение договора о КРТ с правообладателями в отношении ЗУ в границах территории, не определенной в ПЗЗ, по сути означает наделение правообладателей недвижимости *«полномочиями по принятию градостроительного решения об установлении территории»* комплексного развития, что недопустимо
- К отношениям, складывающимся в рамках «инициативного» КРТ (ст. 70 ГрК РФ), **не применимы нормы статьи 445 ГК РФ о заключении договоров в обязательном порядке**. Основания для отказа в заключении такого договора устанавливаются региональными НПА на основании ч.8 ст. 70 ГрК РФ

*Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 7 апреля 2025 года № Ф07-439/2025 по делу № А56-21261/2024*



# 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;

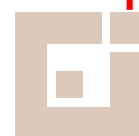
- изменение предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных решением о КРТ, не более чем на 10 %.

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



Распространяется ли новый порядок на ранее сложившиеся правоотношения?

Возможно ли продление сроков выполнения отдельных обязательств по договору 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

# 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*

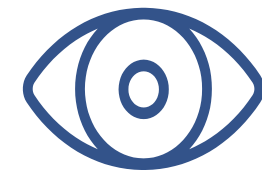


# Оценка судами практики реализации отдельных региональных полномочий в сфере КРТ



## Регуляторное полномочие

Порядок заключения договора о КРТ по инициативе правообладателя  
(ч. 8 ст. 70 ГрК РФ)



## Ситуация

Оспаривание правомерности основания для отказа в заключении договора  
(площадь ЗУ < 2га)



## Мотивировка суда

Уполномоченный орган вышел за пределы своих полномочий (размеры ЗУ - прерогатива ПЗЗ)  
*Кассационное определение Девятого КСОЮ от 21.05.25 по делу № 88а-3922/2025*

Дополнительная жилищная гарантия в виде предоставления равнозначного жилого помещения  
(ч. 7 ст. 32.1 ЖК РФ)

Регион распространил указанную гарантию на ранее возникшие правоотношения (с 30.12.2020)

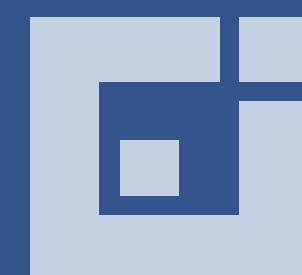
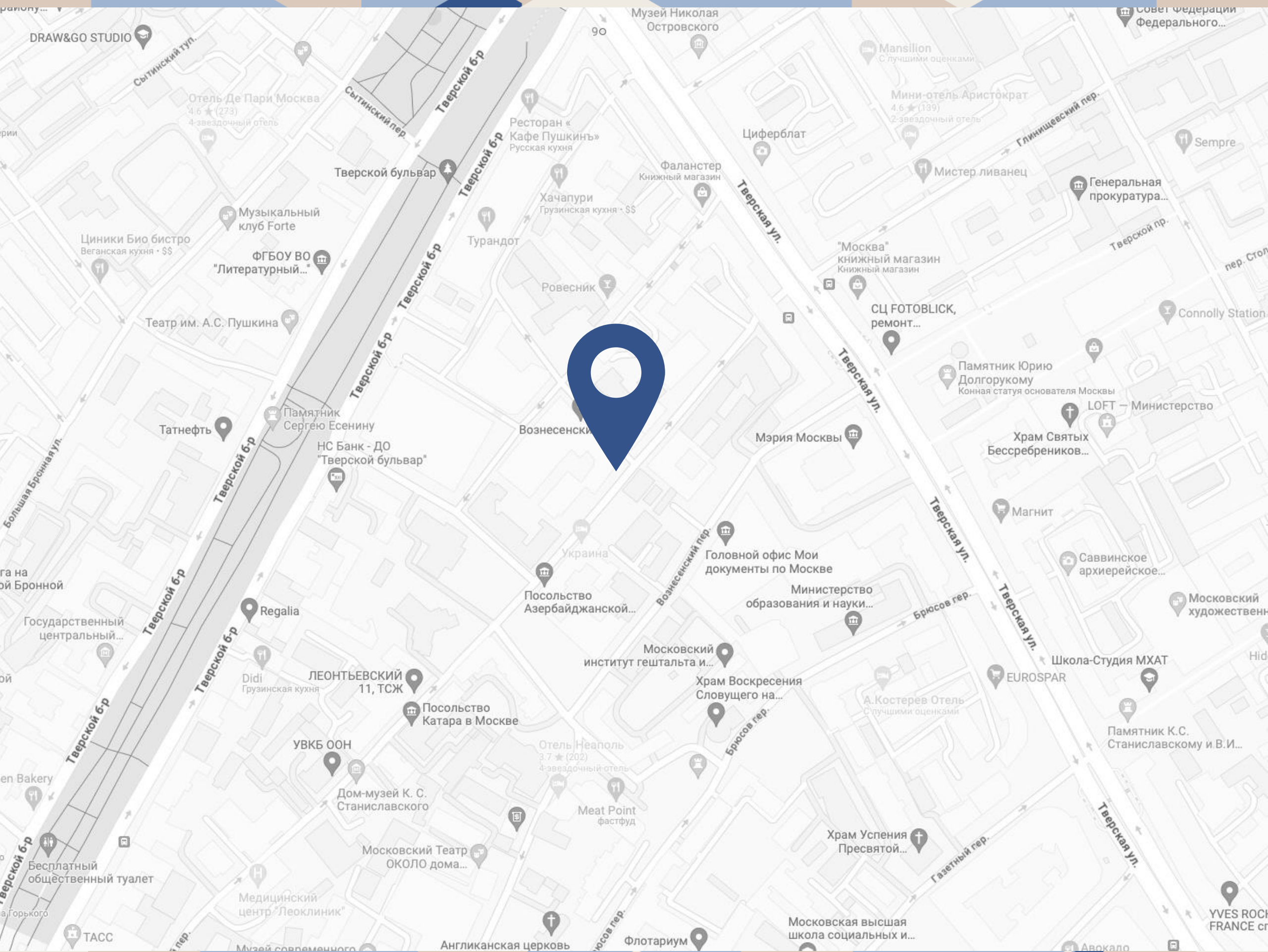
- Придание актам обратной силы должно учитывать **стабильность правового регулирования и баланс интересов сторон**
- Застройщик уже состоял в правоотношениях в рамках КРТ (при ретроактивном применении его потенциальные убытки составили бы более 65 млн рублей) *Кассационное определение Восьмого КСОЮ от 11.06.25 № 88а-9165/2025*

Критерии изъятия «ветхой» низкоплотной застройки в целях КРТ (п.3 ч.8 ст. 65 ГрК РФ)

Критерии ненадлежащего технического состояния (с отсылкой к СП) отсутствия централизованных инженерных систем, по мнению истца, расширяют федеральные основания

- Федеральный критерий – рамочный. ГрК РФ закрепляет общие категории (износ, ненадлежащее состояние, отсутствие инженерных систем), но не раскрывает их содержание детально (широкая дискреция)
- Установленные регионом критерии являются определёнными (отсылка к СП, ТР) и непротиворечивыми *Кассационное определение Восьмого КСОЮ от 3.09.25 № 88А-14239/2025*





## 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](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

