

## Правовые аспекты внесения изменений в договор о комплексном развитии территории, заключенный на торгах

**Н.Б. Косарева**

кандидат экономических наук, президент Фонда «Институт экономики города» (г. Москва)

**Е.В. Игуменов**

ведущий юрисконсульт-координатор проектов Направления «Рынок недвижимости» Фонда «Институт экономики города» (г. Москва)

**А.А. Сидоркин**

ведущий юрисконсульт Направления «Рынок недвижимости» Фонда «Институт экономики города» (г. Москва)

Евгений Викторович Игуменов, [igumenov@urbaneconomics.ru](mailto:igumenov@urbaneconomics.ru)

С 2021 года начался новый этап реализации комплексных градостроительных проектов в связи с принятием 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». С введением нового инструмента – «комплексное развитие территорий» (далее – КРТ), разработанного с учетом имеющегося опыта законодательного регулирования аналогичных проектов, стало возможным вовлечение в градостроительные преобразования как деградирующих застроенных территорий, занятых жилой или нежилой застройкой, так и пока еще не освоенных территорий<sup>1</sup>. В Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее – ГрК РФ) появились как общие требования к проектам КРТ, реализуемым на основании решений органов власти о КРТ, так и специальные требова-

ния к реализации проектов КРТ по инициативе правообладателей недвижимости на такой территории<sup>2</sup>. Новым регулированием КРТ предусмотрены различные модели реализации соответствующих проектов, в том числе реализация решения о КРТ лицом, с которым на торгах (аукционах или конкурсах) заключен договор о КРТ<sup>3</sup>.

На практике при реализации договоров о КРТ стороны таких договоров уже столкнулись с объективной необходимостью внесения изменений в такие договоры<sup>4</sup>. Однако в связи с тем, что договоры о КРТ были заключены на торгах, возникают опасения в нарушении требований законодательства о защите конкуренции при внесении изменений в такие договоры.

До недавнего времени вопрос о возможности изменения договоров КРТ, заключенных на торгах, вообще не был урегулирован законодательством о градостроительной деятельности. Соответствующее регулирование осуществлялось лишь общими нор-

<sup>1</sup> См. часть 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

<sup>2</sup> См. статью 70 ГрК РФ.

<sup>3</sup> См. часть 1 статьи 66, статьи 68 и 69 ГрК РФ.

<sup>4</sup> К подобным случаям, например, относятся ситуации, когда на этапе реализации проекта КРТ выясняется, что на такой территории установлены зоны с особыми условиями, которыми устанавливаются ограничения по использованию объектов недвижимости в границах соответствующих территорий (подробнее см. Методические рекомендации по реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки (подготовлены Фондом «Институт экономики города»). URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/222080/>).

мами гражданского законодательства об изменении договоров, заключенных на торгах<sup>5</sup>. Однако даже принятые в конце 2024 года и вступившие в силу 1 марта 2025 года поправки в ГрК РФ<sup>6</sup> (была предпринята попытка урегулировать рассматриваемые отношения по изменению договоров о КРТ, заключенных на торгах) не сделали указанное регулирование более определенным.

Необходимо отметить, что вопросы внесения изменений в договоры, заключенные по результатам конкурентных процедур, периодически становятся предметом научных исследований, причем это касается как договоров в сфере градостроительной деятельности (в том числе договоров о КРТ)<sup>7</sup>, так и иных договоров, в частности, государственных и муниципальных контрактов<sup>8</sup>.

На наш взгляд, для оценки возможности изменения договоров о КРТ, заключенных на торгах, прежде всего следует определить соотношение общих норм Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и специальных норм ГрК РФ.

В статье представлена характеристика регулирования отношений по изменению заключенных на торгах договоров о КРТ до 1 марта 2025 года (раздел 1), дана оценка новым, вступившим в силу с 1 марта 2025 года, нормам ГрК РФ по изменению договоров о КРТ, заключенных на торгах, в том

числе с учетом возможности применения иных оснований изменения таких договоров, не предусмотренных ГрК РФ (разделы 2–5). Также описаны особенности оценки влияния изменения заключенного на торгах договора о КРТ на условия такого договора, имевшие существенное значение для определения его цены на торгах (раздел 6), и представлены краткие выводы по результатам исследования.

### **1. Общая характеристика регулирования изменения договора о КРТ, заключенного на торгах, до 1 марта 2025 года**

Относительно договора о КРТ общий подход, предусмотренный в пункте 8 статьи 448 ГК РФ, состоит в следующем: допускается возможность изменения сторонами условий договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только посредством проведения торгов:

1) *по основаниям, установленным законом* (подп. 1 п. 8 ст. 448 ГК РФ);

2) *по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах* (подп. 3 п. 8 ст. 448 ГК РФ)<sup>9</sup>.

<sup>5</sup> См. пункт 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

<sup>6</sup> См. Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в котором были установлены случаи внесения изменений в принятые решения о КРТ и заключенные договоры о КРТ.

<sup>7</sup> Подробнее смотри:

*Кирсанов А.Р.* Договор о комплексном развитии территории: правовая природа и существенные условия // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 7. С. 8–18;

*Михольская В.В., Петропавловская Ю.С.* О возможности изменения срока договора о развитии застроенной территории // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 12. С. 75–79.

<sup>8</sup> Подробнее смотри:

*Алексеева А.А., Борзило Е.Ю., Корнеев В.А., Писенко К.А., Разгильдеев А.В., Сафонов В.В.* Обновление концепции антимонопольного регулирования. Научно-практический комментарий к Постановлению Пленума ВС РФ от 4 марта 2021 года № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 5. С. 106–149; № 6. С. 41–104; № 7. С. 138–189;

*Сироткина А.А.* Изменение государственного (муниципального) контракта и свобода договора // Закон. 2021. № 8. С. 67–7;

*Тасалов Ф.А.* Изменение условий сделки, заключенной по итогам закупки: актуальные вопросы судебной практики // Вестник арбитражной практики. 2018. № 6. С. 10–19.

<sup>9</sup> Также см. пункт 16 письма Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 апреля 2021 года № 14858-ИФ/07 «По вопросам, связанным с реализацией положений Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ», согласно которому «внесение изменений в заключенный

Это подтверждается и позицией Верховного Суда Российской Федерации<sup>10</sup>.

Что касается оснований, установленных законом (подп. 1 п. 8 ст. 448 ГК РФ), то до недавнего времени в ГК РФ не было специального регулирования оснований для изменения договора о КРТ (до даты вступления в силу нового регулирования 1 марта 2025 года, о чем будет сказано далее). Однако в пункте 1 статьи 451 ГК РФ в качестве основания для изменения договора установлено, что «существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если

бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях».

Но в этом случае возникает вопрос: можно ли такое основание применять к договору, заключенному на торгах, в соответствии с нормой подпункта 1 пункта 8 статьи 448 ГК РФ, а не в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ, то есть без учета требования об отсутствии влияния на определение цены на торгах, если в статье 451 ГК РФ такое основание установлено без специальной оговорки о возможности его применения к договорам, заключенным на торгах? К сожалению, в судебной практике отсутствует однозначный ответ на этот вопрос<sup>11</sup>.

Кроме того, важным до сих пор являет-

---

на торгах договор о комплексном развитии территории допускается (пункт 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации) по основаниям, установленным законом, в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита) и по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах» (отметим, что случай заключения на торгах договора займа (кредита) не имеет отношения к заключению на торгах договора о КРТ).

<sup>10</sup> См. пункт 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 года № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства».

<sup>11</sup> Имеются примеры решений судов, признающих, что статья 448 ГК РФ не исключает применение статьи 451 ГК РФ. См., например:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 6 июля 2023 года № 09АП-33913/2023 по делу № А40-269983/2022 (постановлением Арбитражного суда Московского округа от 1 ноября 2023 года № Ф05-26464/2023 это постановление оставлено без изменения): «Факт заключения договора на торгах не влияет на его правовую природу и не может служить основанием для ограничения права покупателя на изменение такого договора в случае существенного изменения обстоятельств. Изменение договора в порядке статьи 451 ГК РФ не дает покупателю никаких преимуществ перед иными (в том числе потенциальными) участниками конкурса, поскольку, исходя из буквального смысла данной нормы, на момент заключения договора существенное изменение обстоятельств еще не наступило и не могло учитываться сторонами. Таким образом, пункт 8 статьи 448 ГК РФ не препятствует изменению договора на основании статьи 451 ГК РФ»;

постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 2 августа 2024 года № 15АП-10024/2024 по делу № А32-64031/2023: «Кроме того, вопреки доводам жалобы, норма подпункта 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ также не ограничивает суд в возможности изменения условий договора в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора на основании статьи 451 ГК РФ. Исковые требования основаны на положениях статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая императивно устанавливает в качестве достаточного основания для изменения договора существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении. В рассматриваемом случае истец обоснованно полагает, что такое изменение обстоятельств имеется, поскольку изменение градостроительных требований непосредственным образом влияет на исполнение договора, предметом которого является использование земельного участка для целей строительства».

Однако имеется и противоположная практика, например, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15 сентября 2021 года № 10АП-15318/2021 по делу № А41-31194/2021: «В то же время, обосновывая незаконность вынесенного решения, Истец ссылается на статью 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Истцом при этом игнорируется диспозитивность данного положения и тот факт, что спорный договор заключен во исполнение Федерального закона

ся вопрос о необходимости соответствия договора о КРТ решению о КРТ, в том числе в случае внесения изменений в договор о КРТ. Забегая вперед, отметим, что наш вывод по итогам анализа состоит в следующем: договор о КРТ (в том числе заключенный на торгах) должен соответствовать решению о КРТ, в том числе в случае внесения изменений в решение о КРТ.

Таким образом, с учетом необходимости минимизации возможных судебных исков считаем возможным сделать вывод о том, что до 1 марта 2025 года изменение договора о КРТ, заключенного по результатам торгов, возможно при одновременном выполнении двух условий:

1) если изменение договора о КРТ не влияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, по основаниям, установленным законом, включая случаи существенного изменения обстоятельств, или по иным основаниям;

2) если изменение договора о КРТ не приведет к несоответствию договора о КРТ решению о КРТ.

Результаты мониторинга практик регулирования и реализации проектов КРТ жилой застройки в субъектах Российской Федерации за период 2021–2024 годы, проведенного Фондом «Институт экономики города» в минувшем году<sup>12</sup>, свидетельствуют о том, что в ряде регионов для исключения дальнейших споров между сторонами в проектах договоров о КРТ, выставляемых на торги, фиксировались обстоятельства, любое изменение которых по смыслу статьи 451

ГК РФ признается существенным, а при их наступлении возможно изменение договора. Такой подход представляется разумным, однако, по нашему мнению, для минимизации риска судебных исков в каждом случае внесения таких изменений следует оценивать влияние таких изменений на определение цены на торгах, а также учитывать необходимость соответствия измененного договора решению о КРТ (отметим, что до 1 марта 2025 года не была предусмотрена возможность внесения изменений в решение о КРТ в упрощенном порядке, а общий порядок принятия, по сути, нового решения о КРТ предполагает расторжение заключенного договора о КРТ и проведение новых торгов на право заключения договора о КРТ).

## 2. Новое регулирование изменения договора о КРТ, заключенного на торгах, с 1 марта 2025 года

Федеральным законом от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ в ГрК РФ были внесены поправки, которые направлены на установление возможности внесения изменений в договор о КРТ в определенных случаях в установленном в договоре о КРТ порядке и после внесения соответствующих изменений в решение о КРТ<sup>13</sup>. Указанные поправки вступили в силу с 1 марта 2025 года.

Поправки, внесенные в ГрК РФ, прояснили вопрос о возможности внесения изменений в принятое решение о КРТ, уста-

№ 223-ФЗ, и увеличение цены договора без пропорционального увеличения количества поставляемого товара являлось бы нарушением абз. 3 п. 8 ст. 448 ГК РФ, в соответствии с которым условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах. Как установлено в решении и не оспаривается Истцом, цена договора являлась единственным критерием оценки и сопоставления заявок на участие в запросе котировок. Таким образом, при комплексном анализе диспозиций п. 1 ст. 451 ГК РФ, и абз. 3 п. 8 ст. 448 ГК РФ можно сделать вывод о том, что даже в случае, если бы изменение обстоятельств в рассматриваемой ситуации являлось существенным, оно бы не могло являться основанием для изменения или расторжения Договора».

<sup>12</sup> Результаты мониторинга практик регулирования и реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в субъектах Российской Федерации в 2021–2024 гг. (работа выполнена Фондом «Институт экономики города»). URL: [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/monitoring\\_krt\\_zhiloi\\_zastroiki\\_2024.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/monitoring_krt_zhiloi_zastroiki_2024.pdf)

<sup>13</sup> См. части 7, 8 статьи 67, пункт 14 части 4, часть 17 статьи 68 ГрК РФ в редакции указанного федерального закона.

новив общий и специальный упрощенный порядки:

- *общий порядок* (см. ч. 7 ст. 67 ГрК РФ в редакции от 1 марта 2025 года) предусматривает внесение изменений в решение о КРТ в порядке, предусмотренном ГрК РФ для принятия решения о КРТ (порядок принятия решения о КРТ в зависимости от вида КРТ уже ранее был определен частями 6–8 статьи 66 ГрК РФ);
- *специальный упрощенный порядок* (см. ч. 8 ст. 67 ГрК РФ в редакции от 1 марта 2025 года) в установленных случаях допускает возможность внесения изменений в решение о КРТ без опубликования проекта внесения изменений в решение о КРТ, а применительно к случаям внесения изменений в решение о КРТ жилой и нежилой застройки – также без соблюдения некоторых дополнительных требований<sup>14</sup>.

Статья 68 ГрК РФ была дополнена частью 17, согласно которой «допускается внесение изменений в договор о комплексном развитии территории, заключенный в соответствии с пунктом 4 части 7 статьи

66 <договор о КРТ, заключенный на основании решения о КРТ нежилой застройки с правообладателями без торгов>, статьями 69 <договор о КРТ, заключенный органом власти на торгах> и 71 <договор о КРТ, заключенный оператором КРТ на торгах> настоящего Кодекса, в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 67 настоящего Кодекса, после внесения соответствующих изменений в решение о комплексном развитии территории. Внесение изменений в договор, заключенный в соответствии со статьей 70 <договор о КРТ, заключенный по инициативе правообладателей без торгов> настоящего Кодекса, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации (курсивным шрифтом выделено нами. – Авт.)».

На наш взгляд, в приведенной норме содержится техническая ошибка (приведена ссылка на часть 7 статьи 67 ГрК РФ вместо ссылки на часть 8 статьи 67 ГрК РФ<sup>15</sup>), что порождает, по сути, невозможность использования на практике нормы части 17 статьи 68 ГрК РФ. Изменение решения о КРТ в общем порядке принятия решения о КРТ (в соответствии с частями 6–8 статьи

<sup>14</sup> Применительно к решениям о КРТ нежилой застройки речь идет о требовании направлять уполномоченным органом предложения о заключении договора о КРТ нежилой застройки правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории (п. 2.1 ч. 7 ст. 67 ГрК РФ). Применительно к решениям о КРТ жилой застройки речь идет о требованиях к размещению проекта решения о КРТ жилой застройки (ч. 3 ст. 67 ГрК РФ).

<sup>15</sup> Части 7 и 8 статьи 67 ГрК РФ: «7. Внесение изменений в решение о комплексном развитии территории осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для принятия решения о комплексном развитии территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 8 настоящей статьи.

8. Внесение изменений в решение о комплексном развитии территории осуществляется без опубликования проекта внесения изменений в решение о комплексном развитии территории, без соблюдения требований, предусмотренных пунктом 2.1 части 7 статьи 66 настоящего Кодекса и частью 3 настоящей статьи (в случае внесения изменений в решение о комплексном развитии территории нежилой застройки или решение о комплексном развитии территории жилой застройки), в следующих случаях:

1) внесение изменений в сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, в целях исключения из ее границ одного или нескольких земельных участков либо включения в ее границы одного или нескольких земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

2) внесение изменений в перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе в перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, в целях исключения одного или нескольких объектов из решения о комплексном развитии территории и (или) включения в соответствующий перечень одного или нескольких объектов капитального строительства, созданных (выявленных) после принятия решения о комплексном развитии территории;

3) изменение основных видов разрешенного использования земельных участков в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

4) изменение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных решением о комплексном развитии территории, но не более чем на десять процентов».

66 ГрК РФ) означает необходимость проведения новых торгов и заключения нового договора о КРТ. Даже если такая техническая ошибка будет быстро устранена, то в связи с установлением в ГрК РФ закрытого перечня оснований для применения специального упрощенного порядка изменения решения о КРТ, а следовательно, и дальнейшего изменения договора о КРТ, заключенного на торгах, без необходимости расторжения заключенного договора о КРТ и проведения новых торгов (это можно рассматривать как установленное законом основание для изменения такого договора, указанное в подпункте 1 пункта 8 статьи 448 ГК РФ) возникают следующие вопросы:

1) о возможности внесения изменений после 1 марта 2025 года в решения о КРТ, принятые до 1 марта 2025 года, и, как следствие, внесения изменений в договоры о КРТ, заключенные на торгах до указанной даты, в соответствии с нормами ГрК РФ в редакции Федерального закона от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ;

2) о возможности применения с 1 марта 2025 года для изменения договора о КРТ не предусмотренных ГрК РФ оснований в том числе установленных другим законом, или, *в случае если такие изменения не влияют на цену торгов, – иных оснований* (подп. 1 и 3 п. 8 ст. 448 ГК РФ);

3) о необходимости соответствия договора о КРТ, в который были внесены изме-

нения по основаниям, не предусмотренным ГрК РФ, решению о КРТ.

Перед тем как перейти к рассмотрению этих вопросов, отметим, что, например, в сфере законодательного регулирования отношений, основанных на принципах государственно-частного партнерства (в том числе в рамках концессионных соглашений), уже представлены гораздо более удачные, на наш взгляд, примеры фиксации в законах возможности изменения существенных условий договора, заключенного на торгах<sup>16</sup>.

Изложим наше понимание ответов на поставленные вопросы.

**3. К вопросу о возможности после 1 марта 2025 года внесения изменений в решения о КРТ, принятые до 1 марта 2025 года, и, как следствие, внесения изменений в договоры о КРТ, заключенные на торгах до указанной даты, в соответствии с нормами ГрК РФ в редакции Федерального закона от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ**

Этот вопрос представляется весьма сложным, и на него трудно дать однозначный и бесспорный ответ. Далее представлены две логики, которые приводят к диаметрально противоположным выводам.

С одной стороны, в соответствии с пунктом 1 статьи 4 ГК РФ «акты гражданского

<sup>16</sup> Смотри:

часть 3.4 статьи 13 Федерального закона от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»: «Концедент обязан рассматривать требования концессионера по изменению существенных условий концессионного соглашения в случае, если реализация концессионного соглашения стала невозможной в установленные в нем сроки в результате возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в случаях существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении концессионного соглашения»;

подпункт «к» пункта 2 Правил предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2014 года № 368: «Согласование изменений условий концессионного соглашения осуществляется при наличии следующих оснований: ...к) существенное изменение обстоятельств, из которых стороны концессионного соглашения исходили при его заключении»;

часть 3 статьи 13 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: «Публичный партнер обязан рассматривать предложения частного партнера по изменению существенных условий соглашения в случае, если реализация соглашения стала невозможной в установленные в нем сроки в результате возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении соглашения».

законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом». Федеральным законом от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ не предусмотрено распространение рассматриваемых поправок в части изменения решений о КРТ, принятых до 1 марта 2025 года, и договоров о КРТ, заключенных до 1 марта 2025 года. Более того, относительно договора (в этом случае договора о КРТ) статьей 422 ГК РФ предусмотрено следующее:

«1. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

2. Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров».

*То есть приведенные нормы свидетельствуют о нераспространении рассматриваемых поправок в ГК РФ (ч. 17 ст. 68) на решения о КРТ, принятые до 1 марта 2025 года, и договоры о КРТ, заключенные до 1 марта 2025 года.*

С другой стороны, в соответствии с пунктом 2 статьи 4 ГК РФ «по отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие». С этой точки зрения права по изменению решения о КРТ, принятого до 1 марта 2025 года, и по изменению договора о КРТ, заключенного до 1 марта 2025 года, в соответствии с ГК РФ в редакции Федерального

закона от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ возникают после 1 марта 2025 года, *поэтому нормы ГК РФ в редакции указанного федерального закона распространяются на такие правоотношения.* Другими словами, отношения по изменению решения о КРТ и, как следствие, по изменению договора о КРТ, заключенному на торгах, возникают уже после 1 марта 2025 года. Изменения в решение о КРТ должны быть внесены посредством принятия нового правового акта (такого же по юридической природе, как и само решение о КРТ). Отношения по принятию нового правового акта возникают в определенный момент времени в соответствии с действующими на этот момент нормами права.

При этом следует отметить, что распространение нового закона на такие уже возникшие отношения (то есть на уже начавшуюся процедуру принятия правового акта – решения о КРТ) с обратной силой недопустимо, если иное не установлено законом. Из этого исходит и Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ, нормой части 3 статьи 8 которого (переходные положения) запрещается применять вводимые им правила к начатой до его вступления в силу процедуре принятия решения о КРТ, а именно если до дня вступления в силу нового регулирования был опубликован проект решения КРТ, то такое решение о КРТ принимается в соответствии с прежним правовым регулированием. Из этого следует, что если процедура принятия решения о КРТ началась после 1 марта 2025 года, то подлежит применению новое правовое регулирование.

Заметим, что аналогичная логика применяется и при внесении изменений в иные правовые акты, предусмотренные ГК РФ (например правила землепользования и застройки, проекты планировки территории), – независимо от даты принятия изменяемого акта к новым актам о внесении изменений применяется действующий (актуальный) порядок их принятия<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> Например, когда пунктом 1.1 постановления правительства Москвы от 22 марта 2022 года № 438-ПП были

Кроме того, сделка по внесению изменений в договор о КРТ также является договором (п. 1 ст. 154 ГК РФ). Договор же должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (п. 1 ст. 422 ГК РФ). При этом положения ГрК РФ и ГК РФ, определяющие порядок внесения изменений в договор о КРТ, в том числе заключенный на торгах (ч. 17 ст. 68 ГрК РФ, вступившая в силу с 1 марта 2025 года, подп. 1, 3 п. 8 ст. 448 ГК РФ), следует рассматривать в качестве источника императивных норм<sup>18</sup>, поскольку они направлены на недопущение нарушения конкуренции при заключении и изменении договоров о КРТ и не предполагают возможность сторон договора по своей воле отступить от их положений.

В связи с этим заключаемые после 1 марта 2025 года дополнительные соглашения по внесению изменений в заключенные до этой даты договоры о КРТ должны соответствовать указанным императивным нормам, в том числе части 17 статьи 68 ГрК РФ, в указанных в этой части случаях. Также применительно к внесению изменений в заключенные до 1 марта 2025 года договоры о КРТ на основании части 17 статьи 68 ГрК РФ (вступившей в силу с 1 марта 2025 года) нужно отметить, что до указанной даты законодательство не определяет специальный порядок совершения сделок<sup>19</sup> по внесению изменений в договоры о КРТ, но и не содержит запрет на совершение та-

ких сделок в соответствии с общим порядком, установленным ГК РФ.

Необходимо отметить, что приведенные выводы о необходимости соответствия изменений, вносимых в договоры о КРТ, заключенные до 1 марта 2025 года, действующим императивным нормам (в том числе положениям части 17 статьи 68 ГрК РФ в указанных в этой части случаях) представляются применимыми и к ситуациям, когда в заключенном до 1 марта 2025 года *договоре о КРТ уже содержатся основанные на положениях ГК РФ условия о внесении изменений в такой договор*. Относительно такой ситуации следует заметить, что само по себе условие договора о КРТ (независимо от даты его заключения), допускающее возможность внесения в такой договор изменений, не противоречит ни правовому регулированию, действовавшему до 1 марта 2025 года, ни правовому регулированию, действующему после этой даты, поскольку внесение изменений в договор о КРТ, как было указано, возможно и до 1 марта 2025 года, и после указанной даты. Разница состоит в том, что до 1 марта 2025 года все изменения, вносимые в договор, заключенный на торгах, являлись «иными» основаниями, требовавшими оценки на предмет их влияния на условия торгов (подп. 3 п. 8 ст. 448 ГК РФ), тогда как с 1 марта 2025 года, помимо таких «иных» оснований, законом (ч. 17 ст. 68 ГрК РФ) предусмотрены «специальные» основания, не требующие указанной оценки (подп. 1 п. 8 ст. 448 ГК РФ).

отменены публичные слушания по градостроительной документации в городе Москве (в том числе по вносимым в такую документацию изменениям), суды впоследствии применяли указанную норму к изменениям, вносимым в ранее утвержденную градостроительную документацию, например в утвержденные до вступления в силу этой нормы проекты планировки территории (см. решение Арбитражного суда города Москвы от 21 октября 2024 года по делу № А40-83598/24-149-611) и правила землепользования и застройки (см. апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 15 августа 2024 года по делу № 66а-2108/2024).

<sup>18</sup> «Норма, определяющая права и обязанности сторон договора, является императивной, если она содержит явно выраженный запрет на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного этой нормой правила (например, в ней предусмотрено, что такое соглашение ничтожно, запрещено или не допускается, либо указано на право сторон отступить от содержащегося в норме правила только в ту или иную сторону, либо названный запрет иным образом недвусмысленно выражен в тексте нормы)» (пункт 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 года № 16 «О свободе договора и ее пределах»).

<sup>19</sup> В соответствии с пунктом 1 статьи 154 ГК РФ заключение дополнительного соглашения к договору о КРТ является двусторонней сделкой (договором).

Согласно пункту 2 статьи 422 ГК РФ, если после заключения договора принят закон, устанавливающий иные обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров. Соответственно, если в договоре о КРТ, заключенном до 1 марта 2025 года, были предусмотрены условия изменения договора, то такие условия сохраняют силу и после введения в действие части 17 статьи 68 ГрК РФ (то есть с 1 марта 2025 года), поскольку ее введение не обязывает стороны договора о КРТ вносить изменения в условия ранее заключенного договора.

Вместе с тем такие условия договора о КРТ, хотя и сохраняют свое действие после 1 марта 2025 года (п. 2 ст. 422 ГК РФ), не могут быть реализованы сторонами только на основании договора о КРТ – для их реализации требуется совершение новой сделки (заключение дополнительного соглашения к договору о КРТ), при проведении которой, как указывалось, необходимо соблюдение императивных норм, действующих на момент заключения такого дополнительного соглашения<sup>20</sup>. Возможность внесения изменений посредством заключения дополнительного соглашения будет зависеть от

соответствия требованиям части 17 статьи 68 ГрК РФ или подпункта 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ (в последнем случае также решению о КРТ).

Таким образом, поскольку при заключении дополнительного соглашения к договору о КРТ речь идет о совершении новой сделки и о ее соответствии императивным нормам, а не об условиях ранее заключенного договора о КРТ, противоречий с положениями пункта 2 статьи 422 ГК РФ не имеется.

По совокупности таких доводов можно заключить, что *поправки в ГрК РФ*, внесенные Федеральным законом от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ в части изменения решения о КРТ и договора о КРТ, *распространяются на решения о КРТ, принятые до 1 марта 2025 года, и договоры о КРТ, заключенные до 1 марта 2025 года.*

Таким образом, по итогам проведенного анализа можно сделать вывод о том, что однозначного ответа на рассматриваемый вопрос нет и требуется его прояснение на законодательном уровне.

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \*

1. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : Федеральный закон от 30 декабря 2020 года

<sup>20</sup> Аналогичную логику можно отметить в судебной практике, например, по спорам, связанным с заключением дополнительных соглашений к договорам аренды государственного (муниципального) имущества. Так, оценивая законность заключения дополнительных соглашений к таким договорам, суды исходят из того, что «при заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора путем подписания дополнительного соглашения, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения (курсивным шрифтом выделено нами. – Авт.)» (см. пункт 25 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15 ноября 2017 года), определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2017 года № 305-КГ17-2739 по делу № А40-77121/2016). Суды продолжают придерживаться такой позиции при разрешении как споров по изменению договоров аренды (см. постановление Арбитражного суда Московского округа от 3 мая 2024 года № Ф05-3610/2024 по делу № А40-154706/2023), так и иных споров. Например, спора о применении действующих тарифов при заключении дополнительного соглашения к договору подключения к сетям теплоснабжения (см. решение Арбитражного суда города Москвы от 26 сентября 2023 года по делу № А40-144772/2023, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 8 декабря 2023 года № 09АП-73566/2023 по указанному делу и Арбитражного суда Московского округа от 1 марта 2024 года № Ф05-1553/2024 по тому же делу).

\* Также в статье авторами приведены дела, рассмотренные судами высших и региональных инстанций, доступ к которым, а также к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы.

№ 494-ФЗ.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

3. Методические рекомендации по реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки (подготовлены Фондом «Институт экономики города»). URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/222080/> (дата обращения: 17.02.2025).

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.

5. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ.

6. *Кирсанов А. Р.* Договор о комплексном развитии территории: правовая природа и существенные условия // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 7. С. 8–18.

7. *Михольская В. В., Петропавловская Ю. С.* О возможности изменения срока договора о развитии застроенной территории // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 12. С. 75–79.

8. *Алексеева А. А., Борзило Е. Ю., Корнеев В. А., Писенко К. А., Разгильдеев А. В., Сафонов В. В.* Обновление концепции антимонопольного регулирования. Научно-практический комментарий к Постановлению Пленума ВС РФ от 4 марта 2021 года № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 5. С. 106–149; № 6. С. 41–104; № 7. С. 138–189.

9. *Сироткина А. А.* Изменение государственного (муниципального) контракта и свобода договора // Закон. 2021. № 8. С. 67–75.

10. *Тасалов Ф. А.* Изменение условий сделки, заключенной по итогам закупки: актуальные вопросы судебной практики // Вестник арбитражной практики. 2018. № 6.

С. 10–19.

11. По вопросам, связанным с реализацией положений Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ : письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 апреля 2021 года № 14858-ИФ/07.

12. О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 года № 2.

13. Результаты мониторинга практик регулирования и реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в субъектах Российской Федерации в 2021–2024 гг. (работа выполнена Фондом «Институт экономики города»). URL: [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/monitoring\\_krt\\_zhiloi\\_zastroiki\\_2024.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/monitoring_krt_zhiloi_zastroiki_2024.pdf) (дата обращения: 19.03.2025).

14. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ.

15. О концессионных соглашениях : Федеральный закон от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ.

16. Об утверждении Правил предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения : постановление Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2014 года № 368.

17. О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ.

18. О реализации положений пункта 2 статьи 7 Федерального закона от 14 марта 2022 г. № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» : постановление правительства Москвы от 22 марта 2022 года

№ 438-ПП.

19. О свободе договора и ее пределах : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 года № 16.

20. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2017) : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15 ноября 2017 года.

*Окончание в следующем номере журнала.*

\* \* \*



УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!  
Представляем вам второй том  
«**СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА И  
СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА – 2025. ОФИСНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ  
ОБЪЕКТОВ**»

под редакцией Л.А. Лейфера

Второй том Справочника посвящен доходному подходу при оценке офисной недвижимости и сходных типов объектов. В издании представлены текущие и прогнозные рыночные характеристики, необходимые для применения методов доходного подхода, в том числе:

- процент недозагрузки при сдаче объекта оценки в аренду в зависимости от типа рынка;
- прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов;
- текущая доходность объекта;
- ожидаемая его годовая текущая доходность;
- тенденции и ожидания рынка на последующие годы;
- мультипликаторы валовой ренты.

Кроме того, в Справочнике содержатся коэффициенты, которые могут быть полезны при определении стоимости объектов капитального строительства при распределении стоимости единого объекта недвижимости между объектами, входящими в его состав, и для прочих целей оценки:

- доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости;
- коэффициент застройки.

Заказать Справочник можно на сайте <http://inform-ocenka.ru> в разделе «Заказать».

*На все вопросы по приобретению справочников и их доставке вам с удовольствием ответят по тел.: 8-920-056-23-36 и эл. почте: [inform@pcfko.ru](mailto:inform@pcfko.ru)*