

## 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

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

Этот вопрос, к сожалению, также не имеет однозначного ответа, но в этом случае мы склоняемся к следующему выводу.

Частью 17 статьи 68 ГрК РФ установлены основания для внесения изменений в договор о КРТ, заключенный в результате проведения торгов. Такая норма вполне соответствует случаю, указанному в подпункте 1 пункта 8 статьи 448 ГК РФ (изменение договора, заключенного на торгах, по основаниям, установленным законом). Однако считаем, что это не отменяет возможность изменения договора о КРТ, заключенного на торгах, в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ, то есть *по иным основаниям* (в том числе, например, установленным договором о КРТ или по соглашению сторон договора о КРТ), *в случае если такие изменения не влияют на цену торгов*.

Что же касается изменения договора о КРТ в соответствии со статьей 451 ГК РФ (существенное изменение обстоятельств), то, как уже было указано (в том числе с учетом приведенной противоречивой судебной практики), представляется рискованным использование этого установленного законом основания для изменения заключенного на торгах договора о КРТ (то есть в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 448 ГК РФ). Повторим, что в этом случае мы рекомендовали бы оценивать изменения договора о КРТ в связи с существенным изменением обстоятельств на предмет соответствия подпункту 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ (влияние на цену договора на торгах).

Таким образом, можно заключить, что с 1 марта 2025 года нормативно обособляются:

- сделки по изменению договоров о КРТ, совершаемые в связи и в соответствии с вносимыми изменениями в соответствующие решения о КРТ (ч. 17 ст. 68 ГрК РФ). Такие сделки по изменению договоров о КРТ, заключенных на торгах, после 1 марта 2025 года будут считаться изменениями,

\* Окончание. Начало см. Имущественные отношения в Российской Федерации. 2025. № 8.

вносимыми по основаниям, установленным законом (подп. 1 п. 8 ст. 448 ГК РФ), то есть без необходимости оценки вносимых изменений на предмет их влияния на условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах;

- иные сделки по изменению договоров о КРТ, заключенных на торгах, после 1 марта 2025 года будут совершаться на основании общих положений ГК РФ, в частности, с учетом подпункта 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ, допускающего внесение прямо не предусмотренных законом изменений в заключенные на торгах договоры только при условии, что такие изменения не повлияют на условия, имевшие существенное значение для определения цены заключения договора на торгах.

#### **5. К вопросу о необходимости соответствия решению о КРТ договора о КРТ, заключенного на торгах, в том числе договора, в который были внесены изменения**

Этот вопрос также представляется неоднозначным, поскольку в ГрК РФ отсутствует прямая норма с требованием о таком соответствии.

Что касается общего случая соответствия договора о КРТ на стадии его заключения решению о КРТ, то в ГрК РФ имеются только косвенные нормы, из которых прямо и четко не следует требование об *обязательном и полном* соответствии договора о КРТ решению о КРТ, например:

- частью 1 статьи 68 ГрК РФ предусмотрено, что договор о КРТ заключается *в целях реализации решения о КРТ*;
- в части 2 статьи 68 ГрК РФ указано, что договор о КРТ «может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, ее

части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории»;

- в части 3 статьи 68 ГрК РФ отмечается, что договором о КРТ «предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории»;
- в пункте 6 части 4 статьи 68 ГрК РФ указано, что в договор о КРТ включается в том числе «обязательство лица, заключившего договор, осуществить на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства»;
- в пункте 13 части 4 статьи 68 ГрК РФ закреплено требование о фиксации в договоре о КРТ срока его действия, который не может превышать предельный срок реализации решения о КРТ, установленный таким решением.

Однако некоторые изменения статьи 68 ГрК РФ, которые вступили в силу с 1 марта 2025 года<sup>1</sup>, вызывают вопросы относительно необходимости соответствия договора о КРТ решению о КРТ. Например, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 67 ГрК РФ в число обязательных сведений решения о КРТ входит «перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома». Регулирование до 1 марта 2025 года предусматривало наличие в договоре о КРТ корреспондирующего перечня «расположенных в границах такой территории объектов капитального стро-

<sup>1</sup> Поправки в ГрК РФ внесены Федеральным законом от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ.

ительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечня объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции» (п. 2 ч. 4 ст. 68 ГрК РФ). Однако с 1 марта 2025 года вступила в силу новая редакция пункта 2 части 4 статьи 68 ГрК РФ, согласно которой допускается указывать в договоре о КРТ лишь «сведения о видах, назначении планируемых для размещения объектов капитального строительства с указанием предельной (максимальной и (или) минимальной) общей площади таких объектов»<sup>2</sup>.

Еще один пример. С 1 марта 2025 года в решении о КРТ должны быть указаны «расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию» (новый пункт 5.1 части 1 статьи 67 ГрК РФ)<sup>3</sup>. С этой же даты вступило в силу требование об указании в договоре о КРТ перечня «объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, иных объектов, необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека, и (или) сведения о видах и назначении таких объектов» (новый пункт 2.1

части 4 статьи 68 ГрК РФ). При этом требование о соответствии такого перечня расчетным показателям, указанным в решении о КРТ, не установлено.

Однако по совокупности косвенных упоминаний решения о КРТ в статье 68 ГрК РФ, регулирующей содержание договора о КРТ, все-таки можно сделать *вывод о необходимости соответствия заключаемого на торгах договора о КРТ решению о КРТ* (в тех случаях когда требуется принятие такого решения). При этом считаем необходимым четко и однозначно прояснить этот вопрос в ГрК РФ.

*Следующий вопрос касается необходимости соответствия договора о КРТ, в который внесены изменения, решению о КРТ.* Разобьем ответ на этот вопрос на несколько частей.

1. Самый простой ответ можно дать относительно внесения соответствующих изменений в договор о КРТ после 1 марта 2025 года по основаниям, установленным ГрК РФ, – в части 17 статьи 68 ГрК РФ (в редакции от 1 марта 2025 года) установлено правило о внесении изменений в договор о КРТ в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 67 ГрК РФ<sup>4</sup>, *после внесения таких изменений в решение о КРТ*. При этом следует отметить, что в этом случае такое изменение договора о КРТ, заключенного на торгах, будет основываться на прямом указании закона (ч. 17 ст. 68 ГрК РФ), то есть независимо от оценки влияния внесенных

<sup>2</sup> «Перечень расположенных в границах такой территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции, и (или) сведения о видах, назначении планируемых для размещения объектов капитального строительства с указанием предельной (максимальной и (или) минимальной) общей площади таких объектов» (п. 2 ч. 4 ст. 68 ГрК РФ в редакции от 1 марта 2025 года).

<sup>3</sup> Безотносительно к предмету нашего рассмотрения следует отметить противоречие этой нормы норме пункта 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ, которой предусматривается возможность несоответствия градостроительным регламентам в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) основных видов разрешенного использования и предельных параметров, которые указаны в решении о КРТ. Таким образом, расчетные показатели обеспеченности инфраструктурой, установленные градостроительным регламентом в ПЗЗ, могут не иметь отношения к, по существу, «новому градостроительному регламенту», предусмотренному решением о КРТ.

<sup>4</sup> Напомним, что в этом случае, скорее всего, допущена техническая ошибка – ссылка должна быть на часть 8 статьи 67 ГрК РФ, где указаны следующие случаи изменения решения о КРТ в упрощенном порядке:

- 1) изменение границ территории в целях строительства инфраструктуры;
- 2) изменение перечня объектов на территории;
- 3) изменение основных видов разрешенного использования земельных участков в целях строительства инфраструктуры;
- 4) изменение предельных параметров не более чем на 10 процентов.

в договор изменений на цену торгов (в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 448 ГК РФ).

2. Вместе с тем, как было указано, изменения как до 1 марта 2025 года, так и после 1 марта 2025 года могли и могут вноситься в договор о КРТ, заключенный на торгах, по иным основаниям в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ, то есть в случае отсутствия влияния таких изменений на цену торгов.

В рассматриваемом случае мы все-таки склонны также исходить из позиции, согласно которой такие изменения договора о КРТ не должны противоречить решению о КРТ, поскольку именно такой подход обеспечивает последовательность и непротиворечивость принимаемых решений о КРТ и заключаемых договоров о КРТ. Однако для четкого и однозначного ответа на этот вопрос необходимо внесение соответствующей нормы в ГК РФ.

Дополнительно стоит отметить, что в 2024 году Верховным Судом Российской Федерации была сформулирована позиция, в соответствии с которой решение о КРТ имеет признаки *нормативного* правового акта<sup>5</sup>. Если решение о КРТ получит развитие как нормативный правовой акт, то будет применим пункт 1 статьи 422 ГК РФ, в силу которого договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент его заключения. Согласно пункту 1 статьи 154 ГК РФ заключение дополнительного соглашения к договору о КРТ является двусторонней сделкой (договором). Соответственно, при совершении сделки по изменению договора о КРТ необходимо обеспечить непротиворечие договора о КРТ решению о КРТ.

#### **6. Особенности оценки влияния изменения заключенного на торгах договора о КРТ на условия договора,**

#### **имевшие существенное значение для определения цены на торгах**

При оценке в указанных случаях влияния изменений договора о КРТ на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах (подп. 3 п. 8 ст. 448 ГК РФ), рекомендуется учитывать сложившуюся судебную практику.

В силу нормы подпункта 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ необходимо установление отсутствия влияния изменения договора «для определения цены на торгах». При этом исходя из сложившейся судебной практики применения этой нормы установленные ею требования направлены на недопущение ограничения конкуренции при проведении торгов и последующем исполнении договоров, заключенных по результатам торгов, а также при внесении изменений в такие договоры. Иными словами, указанная норма имеет антимонопольный характер и на практике применяется в увязке с положениями частей 1 и 2 статьи 17 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), запрещающими при проведении торгов осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а также к не предусмотренному нормативными правовыми актами ограничению доступа к участию в торгах.

Важно, что при оценке допустимости изменений, вносимых в заключенные на торгах договоры, суды ориентируются на позицию, сформулированную в абзаце 2 пункта 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 года № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства»: «если договор изменен настолько, что это влияет на условия, представляющие *существенное значение*, например, для определения цены договора, и имеются доста-

<sup>5</sup> См. кассационные определения Верховного Суда Российской Федерации от 25 сентября 2024 года № 5-КАД24-48-К2 и от 23 октября 2024 года № 5-КАД24-52-К2.

точные основания полагать, что в случае изначального предложения договора на измененных условиях состав участников был бы иным и (или) победителем могло быть признано другое лицо, то действия сторон по изменению договора могут быть квалифицированы как обход требований статьи 17 Закона о защите конкуренции, а соглашение, которым внесены соответствующие изменения, считается ничтожным на основании частей 1 и 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции, пункта 2 статьи 168 и пункта 8 статьи 448 Гражданского кодекса (курсивным шрифтом выделено нами. – Авт.)». Необходимо отметить, что приведенная позиция Пленума Верховного Суда Российской Федерации сформулирована шире, чем правило подпункта 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ, поскольку указывает, что квалификация вносимых в договор изменений как нарушающих требования подпункта 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ и Закона о защите конкуренции может быть связана с существенным влиянием таких изменений *не только на определение цены договора*.

Указанная правовая позиция применяется судами к оценке правомерности изменения различных условий заключенных на торгах договоров, при этом используемое в пункте 8 статьи 448 ГК РФ понятие «влияние изменений на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах» толкуется достаточно широко. Ключевым для указанной оценки является выяснение вопроса о том, привели ли такие изменения к ограничению конкуренции при проведении торгов, в том числе: мог ли быть иным круг участников торгов и их победитель в случае, если измененные условия изначально были бы включены в закупочную (аукционную, конкурсную и т. п.) документацию. В связи с этим суды при разрешении соответствующих споров анализируют изначальные условия торгов, определенные в документации о торгах, в том числе решают вопрос о том, как именно вносимые в договор изменения повлияли бы на определение начальной цены и иные условия проведенных торгов<sup>6</sup>, было ли создано при внесении изменений в дого-

<sup>6</sup> См., например:

определение Верховного Суда Российской Федерации от 3 февраля 2025 года № 310-ЭС23-10083 по делу № А84-5857/2021: «Судом апелляционной инстанции установлено, что в Положении Постановления от 11 июля 2017 г. № 514-П отсутствует условие конкурса, которым предусмотрено внесение изменения в договор об увеличении размера вознаграждения Инвестора за услуги, и сделан вывод о том, что заключение дополнительного соглашения, на котором в суде настаивает ООО «ЕГКС», приведет к увеличению стоимости услуги по договору с 5,56 до 8,03 процента – 10,04 процента от стоимости проезда пассажиров... *что является существенным изменением конкурсных критериев... Согласно закупочной документации, условием для заключения Инвестиционного соглашения было установление вознаграждения не выше 6 процентов от стоимости проезда, т. е. от установленного регулируемого тарифа для пассажиров... Таким образом, при заключении дополнительного соглашения будут нарушены существенные условия закупочной документации, произойдет увеличение цены договора. В случае заключения дополнительного соглашения фактический процент от стоимости проезда в 2023 году 30 руб. и 24 руб. составит от 8,03 до 10,04 процента, что является существенным изменением конкурсных критериев*» (здесь и далее в цитируемом тексте курсивным шрифтом выделено нами. – Авт.);

постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17 сентября 2024 года № Ф08-6639/2024 по делу № А63-12931/2023: «Общество участвовало в конкурсе, признано его победителем и заключило договоры на размещение рекламных конструкций типа «отдельно стоящая» вида «щитовая» с техническими характеристиками «с недвижимым информационным полем». Включение в условия договоров рекламных конструкций типа «отдельно стоящая» вида «цифровой билборд» с техническими характеристиками «с изменяющимся информационным полем» *неминуемо повлияло бы на условия, представляющие для сторон существенное значение, в том числе о цене договоров в сторону ее уменьшения. В случае изначального предложения договоров на измененных условиях вполне вероятно, что состав участников был бы иным, а победителем могло быть признано другое лицо*. Такое изменение договоров следовало квалифицировать как обход требований статьи 17 Закона № 135-ФЗ, а соглашения, которыми внесены соответствующие изменения, считать ничтожными»;

постановление арбитражного суда Уральского округа от 15 июня 2023 года № Ф09-2893/23 по делу № А60-38386/2022: «Таким образом, указанное условие имело значение *при определении цены на торгах, так как при формировании ценовой заявки для участия в конкурсе банк знал содержание будущего договора, должен был определять цену с учетом необходимости соблюдать все включенные в договор финансовые условия. ...учитывая существенность для Регионального фонда условия о выплате процентов на несни-*

вор преимущество для победителя торгов.

Исходя из изложенного оценку влияния изменений, вносимых в договор о КРТ, считаем целесообразным осуществлять с учетом выработанных судебной практикой подходов <sup>7</sup> (в частности, оценивать, могли ли внесенные в договор о КРТ изменения в случае их изначального включения в конкурсную документацию привести к тому, что состав участников конкурса был бы иным и (или) привести к победе в конкурсе иного лица, создается ли в результате вносимых изменений в договор о КРТ преимущество для лица, с которым такой договор заключен).

### Выводы

По итогам проведенного анализа регулирования изменения договора о КРТ, заклю-

жаемый остаток денежных средств и заключение Банком договора на таких условиях, суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу о том, что заключение сторонами дополнительного соглашения от 22.12.2021 с отсылкой на утвержденные ответчиком условия начисления и выплаты процентов на неснижаемые остатки денежных средств на счетах корпоративных клиентов *напрямую противоречит условиям проведенного истцом конкурса и заключенного по его результатам договора банковского счета*, о том, что имело место изменение заключенного по результатам конкурса договора, *нивелирование условий конкурса*, нарушение пункта 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации»; постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 5 августа 2022 года № Ф07-9934/2022 по делу № А21-9423/2020: «Руководствуясь приведенными разъяснениями суды правильно указали, что заключение дополнительных соглашений об увеличении стоимости услуг *нивелирует условия проведенных запросов котировок*, нарушает принципы закупок и свидетельствует о нарушении пункта 1 части 1 статьи 17 Закона № 135-ФЗ, могло иметь результатом ограничение конкуренции и создание преимущественных условий ООО «Рефайди Балтия». Применительно к настоящему делу судами сделан правильный вывод о том, что в рассматриваемом случае на достижение между заявителями соглашения при проведении запросов котировок *указывает занижение начальных (максимальных) цен запросов котировок с целью проведения в сокращенные сроки торгов в форме четырех запросов котировок вместо одного конкурса*,... что ввело в заблуждение потенциальных участников закупок, оказывающих услуги по печати, мейлированию и доставке квитанций до получателя, и привело к устранению конкуренции при проведении запросов котировок, созданию преимущественных условий для участия в запросах котировок только одного хозяйствующего субъекта – ООО «Рефайди Балтия»»; постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24 июля 2023 года № 09АП-40449/2023 по делу № А40-255231/2022: «Судом установлено, что спорным дополнительным соглашением к Договору при полном отсутствии экономической целесообразности для арендодателя и явной выгоде арендатора сторонами были исключены финансовые обязательства арендатора, уменьшена его ответственность, предусмотрена обязанность арендодателя по заявлению арендатора предоставлять отсрочку по уплате арендной платы, снят запрет на обременение и распоряжение арендованным имуществом, запрет на перевод прав и обязанностей по договору на третье лицо и при этом исключено право на одностороннее расторжение договора арендодателем в случае нарушения обязанностей арендатора. Апелляционная коллегия отмечает, что *указанные изменения в условия договора недопустимы, поскольку на момент проведения торгов имели существенное значение для подачи заявки на участие в торгах иных лиц, а также определения цены договора и победителя*, применение изменений, перечисленных в спорном дополнительном соглашении, нарушает интересы иных лиц, имевших возможность участвовать в торгах при определении условий, изложенных в Дополнительном соглашении, но в отсутствие таковой возможности при изначальных условиях Договора, следовательно, противоречат императивным нормам действующего законодательства, что является основанием для признания спорного дополнительного соглашения недействительным».

<sup>7</sup> В том числе критериев правомерности изменений договора, сформулированных в абзаце 2 пункта 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 года № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства».

ченного на торгах, можно сделать следующие выводы:

1) с 1 марта 2025 года (с этой даты вступили в силу поправки в ГрК РФ, внесенные Федеральным законом от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ) нормативно обособляются следующие сделки по изменению договоров о КРТ, заключенных на торгах:

- сделки по изменению договоров о КРТ, совершаемые в связи и в соответствии с вносимыми изменениями в соответствующие решения о КРТ (ч. 17 ст. 68 ГрК РФ). Такие сделки будут считаться изменениями, вносимыми по основаниям, установленным законом, и не требующими оценки на предмет их влияния на условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах;
- иные сделки по изменению договоров

о КРТ. Такие сделки будут совершаться на основании общих положений ГК РФ и с учетом подпункта 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ. Такие сделки будут считаться допустимыми, если предусматриваемые ими изменения не повлияют на условия, имевшие существенное значение для определения цены заключения договора на торгах. В этом случае изменения договора о КРТ также не должны противоречить решению о КРТ, поскольку внесение в упрощенном порядке соответствующих изменений в решение о КРТ в этом случае не допускается;

2) новое регулирование не дает однозначных и четких ответов на некоторые важные вопросы в том числе в связи с тем, что в Федеральном законе от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ отсутствуют переходные положения, которые уточняли бы порядок и условия применения новых норм к правоотношениям по принятию решений о КРТ и заключению договоров о КРТ, сложившихся до 1 марта 2025 года, а также в связи с дискуссионностью некоторых вопросов, касающихся соотношения общих норм ГК РФ и специальных норм ГрК РФ в части оснований для изменения договора о КРТ. В федеральном законодательстве требуется прояснение следующих спорных вопросов:

- нельзя сделать однозначный вывод о возможности внесения после 1 марта 2025 года изменений в решения о КРТ, принятые до 1 марта 2025 года, и, как следствие, о возможности 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. В зависимости от того, на какой норме основывать свои позиции в целях ответа на указанный вопрос (на пункт 1 статьи 4 ГК РФ или на пункт 2 статьи 4 ГК РФ), и от того, какое применять толкование указанных и иных

положений законодательства, возможно прийти к диаметрально противоположным выводам;

- ни в законодательстве, ни в судебной практике нет однозначного ответа на вопрос, можно ли в целях изменения договора о КРТ, заключенного на торгах, применять норму, предусмотренную в пункте 1 статьи 451 ГК РФ (о возможности изменения договора в случаях существенного изменения обстоятельств), и рассматривать в качестве основания ее применения подпункт 1 пункта 8 статьи 448 ГК РФ (как установленное законом основание), то есть без учета требования об отсутствии влияния изменения договора на определение цены на торгах, предусмотренного нормой подпункта 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ;
- несмотря на некоторые нормы в ГрК РФ, косвенно свидетельствующие о необходимости соответствия договора о КРТ решению о КРТ, в том числе в случае внесения изменений в договор о КРТ, в ГрК РФ отсутствует прямая и четкая норма с таким требованием;

3) учитывая такие пробелы в федеральном законодательстве, и в целях снижения рисков судебных споров, предметом которых является оценка действий по внесению изменений в договоры о КРТ, а также соответствующих дополнительных соглашений к договорам о КРТ на предмет соответствия таких действий (соглашений) законодательству, в том числе законодательству о защите конкуренции, при внесении изменений в договор о КРТ с 1 марта 2025 года в случаях, когда изменение договора о КРТ, заключенного по результатам торгов, осуществляется *по основаниям, не указанным в части 17 статьи 68 ГрК РФ*, рекомендуется вносить такие изменения *при одновременном выполнении двух условий*:

- если изменение договора о КРТ не влияет на условия договора о КРТ, имевшие существенное значение для

определения цены на торгах (с учетом позиции судов;

- если изменение договора о КРТ не приведет к несоответствию договора о КРТ решению о КРТ.

Эта рекомендация относится в том числе к случаю внесения изменений в договор о КРТ в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК РФ). Несмотря на то что такое основание установлено законом, судебная практика показывает неоднозначность отнесения такого основания к основаниям, установленным законом и применяемым без учета влияния изменений договора на цену торгов (то есть в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 448 ГК РФ). В связи с этим в случае внесения таких изменений рекомендуется оценивать их на предмет влияния на определение цены договора на торгах (согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ).

#### *ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \**

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

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

3. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 26

декабря 2024 года № 486-ФЗ.

4. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 сентября 2024 года № 5-КАД24-48-К2.

5. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 октября 2024 года № 5-КАД24-52-К2.

6. О защите конкуренции : Федеральный закон от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ.

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

8. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 3 февраля 2025 года № 310-ЭС23-10083 по делу № А84-5857/2021.

9. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17 сентября 2024 года № Ф08-6639/2024 по делу № А63-12931/2023.

10. Постановление арбитражного суда Уральского округа от 15 июня 2023 года № Ф09-2893/23 по делу № А60-38386/2022.

11. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 5 августа 2022 года № Ф07-9934/2022 по делу № А21-9423/2020.

12. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24 июля 2023 года № 09АП-40449/2023 по делу № А40-255231/2022.

\* Доступ к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы.