БОЛЬШИЕ РЕШЕНИЯ МАЛОЙ РОДИНЫ

Администрация Президента Российской Федерации

Министерство экономического развития Российской Федерации

ВАРМСУ

РОССИЯ – СТРАНА ВОЗМОЖНОСТЕЙ

МАСТЕРСКАЯ УПРАВЛЕНИЯ СЕНЕЖ

РЕГУЛИРОВАНИЕ И ПРАКТИКА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ



Фонд «Институт экономики города»
21 ноября 2026 г.

ИССЛЕДОВАНИЯ ИНСТИТУТА В СФЕРЕ КРТ



Виктор Агеев

Заместитель генерального директора
Фонда «Институт экономики города»,
директор Направления
«Градостроительство и недвижимость»

Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий размещаются на странице Института в ВК: https://vk.com/urbaneconomics

СОДЕРЖАНИЕ

01 Результаты мониторинга регионального регулирования КРТ

02 Основные тренды развития в сфере КРТ

03 Предложения по совершенствованию регулирования КРТ



МОНИТОРИНГ МИНСТРОЯ РОССИИ*

2014 территорий

общей площадью **54,8** тыс. га
в проработке

433,5 тыс. кв. м

жилого фонда расселено в рамках КРТ жилой застройки, в т .ч. аварийного **373,4** тыс. кв. м; улучшены жилищные условия для **24,67** тыс. человек

125 проектов

в работе АО «ДОМ.РФ» в **51** субъекте РФ
общей площадью **5,9** тыс. га с
градпотенциалом **24** млн кв. м жилой площади

1125 решений о КРТ

принято, в т. ч. **408** решений о КРТ жилой застройки общей площадью **30,5** тыс. га с градпотенциалом **160,4** млн кв. м, из них **113,2** млн кв. м жилой площади

253,07 млн руб.

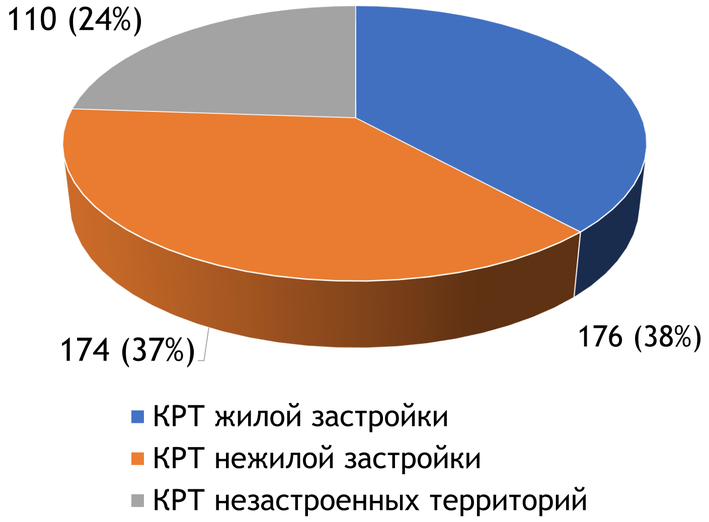
фактически предоставленные ППК «Фонд развития территорий» субсидии на реализацию **4** проектов КРТ

** Согласно сведениям, представленным на сайте Минстроя России, по состоянию на 11 июня 2026 года*

СТАТИСТИКА

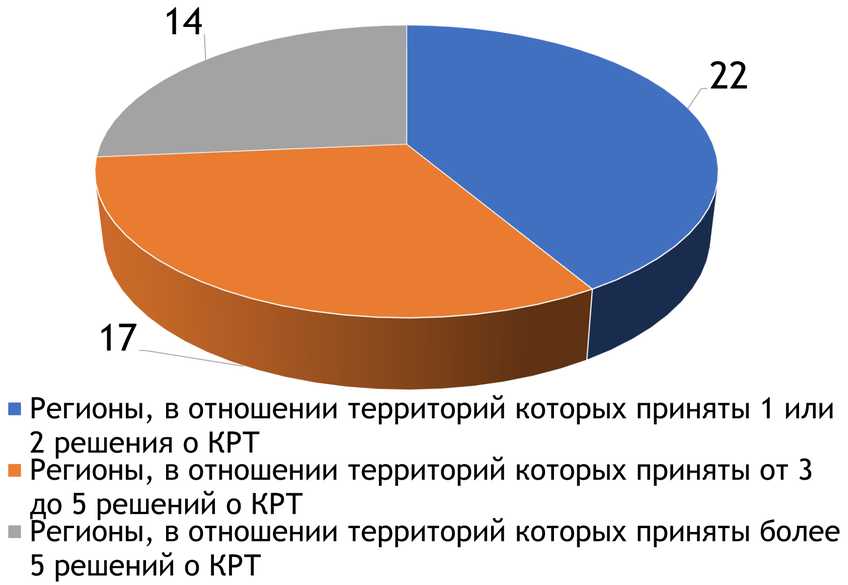
Большая часть - решения о КРТ жилой застройки (176). На втором месте – решения о КРТ нежилой застройки (столь большое количество - за счет решений о КРТ нежилой застройки в г. Москве)*

Соотношение принятых решений о КРТ по видам



Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе, были выявлены в отношении территорий 53 субъектов РФ

Соотношение количества регионов по количеству выявленных в них решений о КРТ



Проекты КРТ должны носить эксклюзивный характер (их не должно быть много)

Соотношение количества регионов по субъекту принятия выявленных решений о КРТ

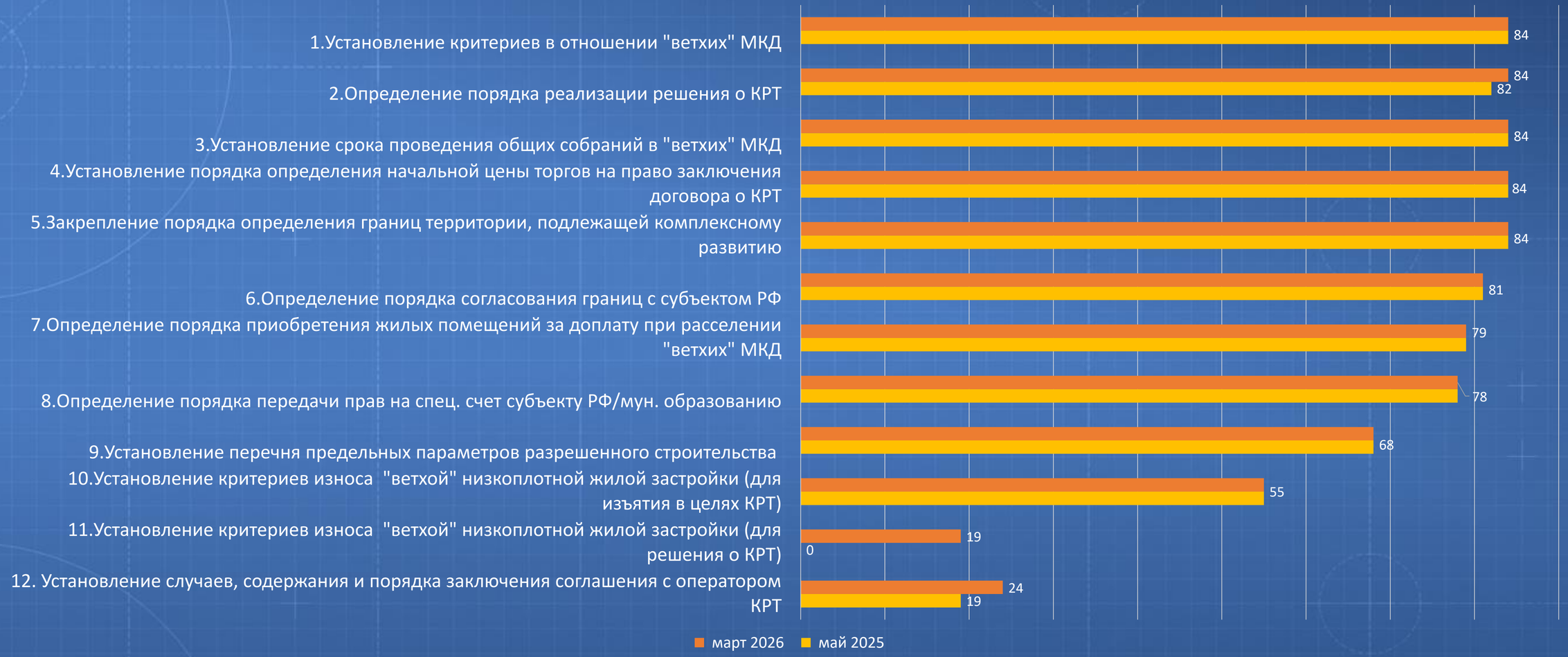


Превалирует число решений о КРТ, принятых на муниципальном уровне (287), на региональном уровне – 170 решений, на федеральном уровне- 3 решения

** Результаты представлены по состоянию на 14 апреля 2025 года в отношении 460 решений о КРТ, размещенных в открытом доступе и проанализированных экспертами Фонда ИЭГ*

ПОЛНОМОЧИЯ В СФЕРЕ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Обязательные полномочия



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

ПОЛНОМОЧИЯ В СФЕРЕ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Факультативные полномочия



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

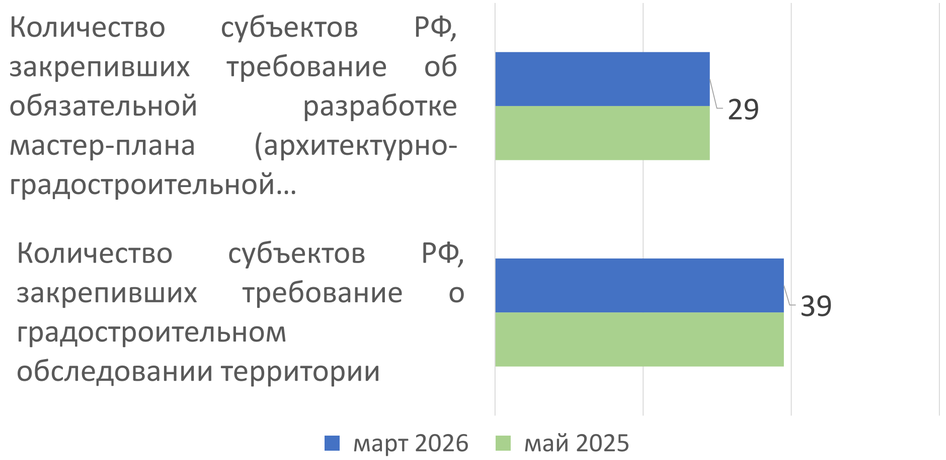
МАСТЕР-ПЛАН ПРОЕКТА КРТ

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

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



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)

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ

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)*

Количество субъектов РФ, закрепивших дополнительные жилищные гарантии



Рекомендация: предусматривать все указанные дополнительные меры

ПРОБЛЕМЫ

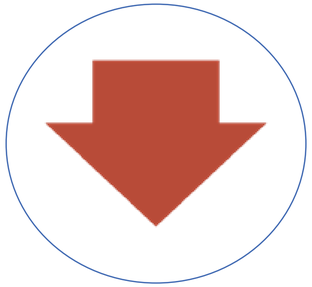
Отсутствие законодательно установленных жилищных гарантий для собственников аварийных или «ветхих» домов блокированной застройки и объектов ИЖС



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



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



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

ПОСЛЕДНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В СФЕРЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ КРТ

Федеральный закон от 23.03.2026 N 72-ФЗ	Федеральный закон от 04.08.2026 № 299-ФЗ	Федеральный закон от 04.08.2026 N 297-ФЗ
• Привязка расчетных показателей обеспеченности и доступности, предусмотренных решением о КРТ, к НГП	• Уточнение порядка включения в границы КРТ ЗУ, находящихся в федеральной собственности	• Уточнение порядка расчета размера равноценного возмещения за жилое помещение в «ветхом» МКД при реализации проектов КРТ

ПОСЛЕДНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ

«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации»
(ID 02/04/03-26/00166109)

- «Уравнивание» инициативного КРТ с другими видами КРТ
- Возможность включения в границы инициативного КРТ несмежных публичных ЗУ в целях строительства инфраструктуры, благоустройства
- Увеличение (с 30 до 90 дней) макс. срока принятия решения о КРТ ЖЗ после проведения ОСС МКД
- Исключение МКД из решения о КРТ ЖЗ до дня проведения торгов

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

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

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

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

ПРАВОВОЙ СТАТУС РЕШЕНИЯ О КРТ

? 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*

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР О КРТ, ЗАКЛЮЧЕННЫЙ НА ТОРГАХ (1)

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

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР О КРТ, ЗАКЛЮЧЕННЫЙ НА ТОРГАХ (2)

Типичная 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

ПОЗИЦИЯ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РФ О ПРОБЛЕМАТИКЕ ИЗЪЯТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Спор о возможности изъятия земельного участка до окончательного определения размера возмещения собственнику

Положения, конституционность которых оспаривалась:
п. 6 ст. 279, п.4 ст. 281 ГК РФ
п. 2 ст. 56.11 ЗК РФ

Позиция КС РФ

- Допустимость разделения процедуры изъятия и определения окончательного размера возмещения
- Установлены критерии для досрочного изъятия
- Предварительная выплата сохраняется как обязательная гарантия
- Дополнительные механизмы защиты собственника

Постановление Конституционного Суда РФ от 09.04.2026 N 22-П

Спор о сроке владения недвижимостью для целей налогообложения при принудительном изъятии

Положения, конституционность которых оспаривалась:
абз. второй п. 2 ст. 217.1 НК РФ

Позиция КС РФ

- Пробел в федеральном законодательстве: при реновации срок владения новой квартирой не учитывается для целей налогообложения, а при КРТ – учитывается: это несправедливо
- Граждане, принудительно лишившиеся жилья по различным градостроительным основаниям, должны иметь сопоставимые налоговые гарантии
- Необходимо нормативно устранить указанное неравенство*

* Уже разработан соответствующий законопроект и принят в I чтении

Постановление Конституционного Суда РФ от 22.04.2026 N 26-П

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ФЕДЕРАЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

- Применительно к случаям предоставления собственнику жилого помещения в соответствующем критериям «ветхом» МКД «другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения» (ч. 4 ст. 32.1 ЖК РФ) предлагается установить, что:

1) общая площадь и количество комнат в предоставляемом другом жилом помещении должна быть не меньше общей, жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении

2) если общая площадь предоставляемого другого жилого помещения не превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения, то доплата за предоставление другого жилого помещения не взимается

- Предусмотреть возможность изъятия жилых помещений в аварийном МКД и земельного участка, на котором он расположен, не только для муниципальных нужд, **но и для государственных нужд**
- Распространить на собственников аварийных и соответствующих критериям ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки жилищные гарантии, предоставленные собственникам жилых помещений в «ветхих» МКД (ч. 8, 13, 21, 22 ст. 32.1 ЖК РФ)
- Применить мажоритарный принцип принятия решения о включении в решение о КРТ, предусмотренный в отношении собственников жилых помещений в «ветхих» МКД, также в отношении собственников ветхой низкоплотной застройки (ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки): например, согласие 2/3 собственников соответствующих земельных участков)
- Рассмотреть возможность применения к отношениям в сфере КРТ более гибких механизмов, предусмотренных законодательством о ГЧП и законодательством о концессионных соглашениях

БОЛЬШИЕ РЕШЕНИЯ МАЛОЙ РОДИНЫ

Администрация Президента Российской Федерации

Министерство экономического развития Российской Федерации

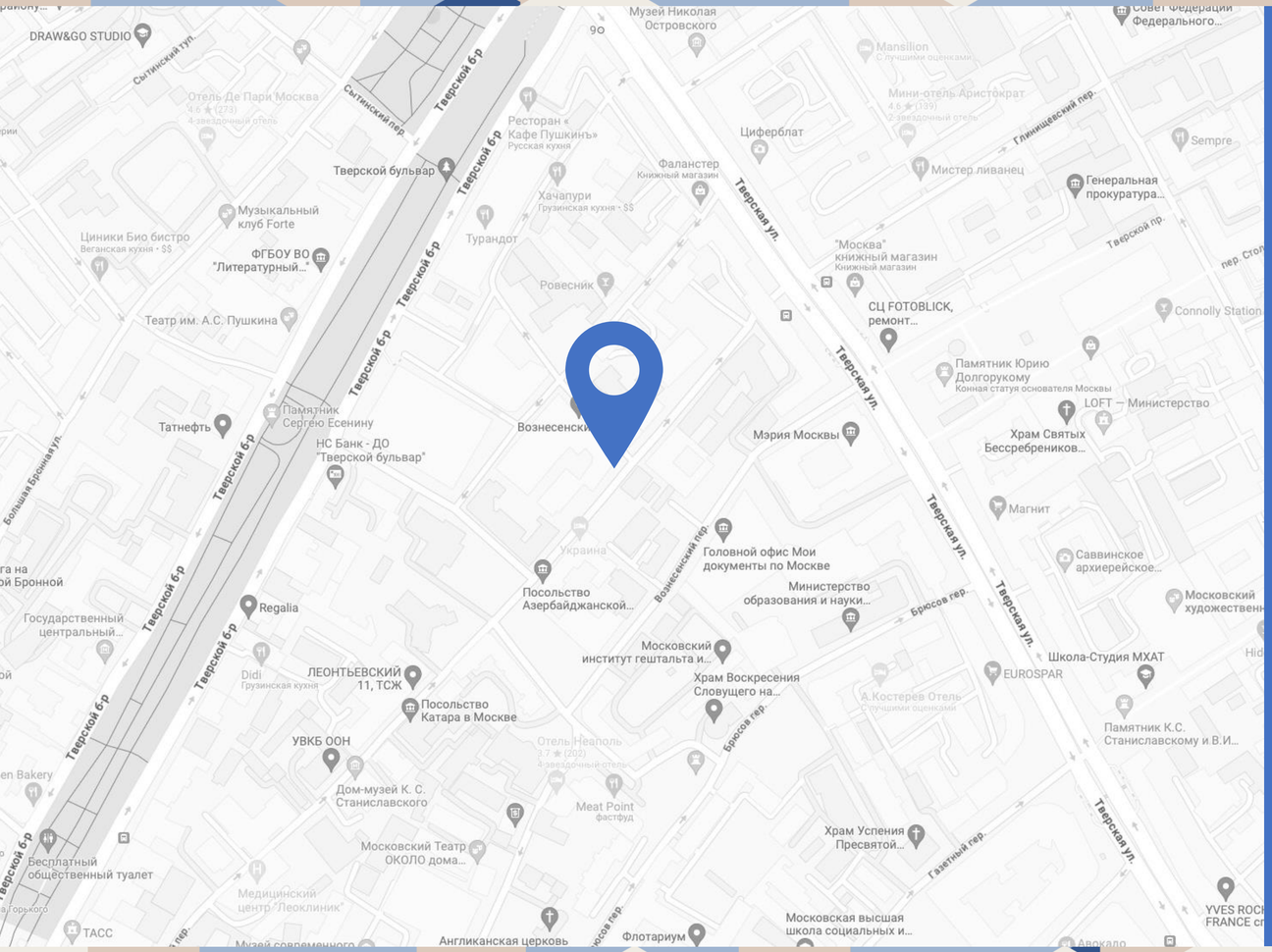
ВАРМСУ

РОССИЯ – СТРАНА ВОЗМОЖНОСТЕЙ

МАСТЕРСКАЯ УПРАВЛЕНИЯ СЕНЕЖ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru