

## Ответы на наиболее часто возникающие вопросы о комплексном развитии территории (КРТ) жилой застройки

№ п/п	Вопрос	Комментарий Фонда «Институт экономики города»
1.	<p>Могут ли правообладатели включенных в границы КРТ жилой застройки объектов индивидуального жилищного строительства, соответствующие установленным субъектом РФ критериям (п. 3 ч. 8 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее – ГрК РФ), самостоятельно принять решение об исключении своих домов из границ территории КРТ жилой застройки (по аналогии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах (далее - МКД), соответствующих установленным субъектом РФ критериям (п. 2 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ)?</p>	<p>Нет, не могут.                      Для включения в границы КРТ жилой застройки земельных участков и расположенных на них объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных в границах того же элемента планировочной структуры (за исключением района) поселения, городского округа, в котором расположены МКД, указанные в ч. 2 ст. 65 ГрК РФ (ч. 3 ст. 65 ГрК РФ), не требуется согласия их собственников.                      При этом включенные в границы КРТ жилой застройки земельные участки и расположенные на них объекты индивидуального жилищного строительства не могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения (п. 3 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ).</p>
2.	<p>На территории, в отношении которой планируется принятие решения о КРТ жилой застройки, расположены фактически аварийные двухэтажные МКД, которые, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, числятся на кадастровом учете в статусе жилых домов. Какие механизмы есть у муниципалитета для признания таких объектов многоквартирными с целью</p>	<p>Если такие жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства) признаны аварийными или соответствуют критериям, установленным субъектом РФ (высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние, отсутствие систем инженерно-технического обеспечения –), то возможно изъятие таких жилых домов и без признания их МКД (п. 3 части 8 ст. 65 ГрК РФ).                      Если проблема в том, что на территории нет других аварийных МКД, МКД, отвечающих установленным субъектом РФ критериям, в связи с чем необходимо признание жилых домов МКД, то это сложная и скорее всего судебная процедура.</p>

	<p>дальнейшей реализации проекта КРТ жилой застройки?</p>	
<p>3.</p>	<p>П. 3 ст. 65 ГрК РФ предусмотрено: <i>«3. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 настоящей статьи, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи.»</i></p> <p>Какие земельные участки и объекты имеются в виду?</p>	<p>1. На территории КРТ жилой застройки могут быть расположены любые земельные участки и объекты с учетом выполнения требования ч. 10 ст. 65 ГрК РФ: <i>«10. Включение в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, земельных участков, на которых расположены такие объекты, не допускается, за исключением случаев, установленных настоящей статьей. Включение в границы указанной территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.»</i></p> <p>Правительством РФ установлен такой порядок согласования, в котором указаны случаи, когда согласование не допускается (см. постановление Правительства РФ от 17 мая 2017 года № 579 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности»).</p> <p>2. Включение в границы КРТ жилой застройки других объектов недвижимости НЕ ОЗНАЧАЕТ ИХ ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ИЗЪЯТИЕ. В ч. 7 ст. 65 ГрК РФ указано, что такие объекты МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ в целях КРТ, за исключением:</p> <p>а) объектов недвижимости, указанных в пп. 1 – 3 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ);</p>

		<p>б) иных объектов недвижимого имущества, определенных Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (п. 4 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ).</p> <p>Правительством РФ пока такие иные объекты, которые не могут быть изъяты, не установлены.</p> <p>В части установления субъектом РФ иных объектов, которые не могут быть изъяты в целях КРТ жилой застройки, рекомендуется установить «хорошие» нежилые объекты (то есть не соответствующие требованиям пп. 1 – 4 ч. 4 ст. 65 ГрК РФ) и объекты инфраструктуры, которые не требуют сноса или реконструкции. При этом включение таких «хороших» объектов в границы КРТ позволит провести комплексную разработку документации по планировке территории.</p>
4.	<p>В границах КРТ жилой застройки находятся капитальные гаражи. В ч. 8 ст. 65 ГрК РФ перечислены виды земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки, среди которых капитальные гаражи не упоминаются. Значит ли это, что капитальные гаражи можно включать в решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки?</p>	<p>Да, можно, при одновременном соблюдении двух условий:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) такие капитальные гаражи должны быть расположены в границах того же элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), что и аварийные МКД, МКД, соответствующие критериям субъекта РФ (ч.3 ст. 65 ГрК РФ);</li> <li>2) такие капитальные гаражи не предусмотрены нормативным правовым актом субъекта РФ об определении объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки (п.4 ч.8 ст. 65 ГрК РФ).</li> </ol>
5.	<p>В каких случаях лицом, заключившим договор о КРТ, подается ходатайство об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, предусмотренное статьей 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации?</p>	<p>Представляется, что целесообразно использовать механизм подачи лицом, заключившим договор о КРТ, ходатайства об изъятии в целях КРТ для государственных нужд в орган государственной власти (если решение о КРТ принято субъектом РФ) или об изъятии в целях КРТ для муниципальных нужд в орган местного самоуправления (если решение о КРТ принято главой местной администрации) в случае, если договором</p>

	<p>Федерации (далее – ЗК РФ), и какие преимущества имеет данное ходатайство?</p>	<p>о КРТ предусмотрена обязанность застройщика выплатить возмещение за изъятие объектов (или предоставить иное имущество).</p> <p>Принятие решения об изъятии органом власти, для чьих нужд изымается земельный участок и объект, на основании ходатайства лица, заключившего договор о КРТ, предусматривает заключение и исполнение соглашения об изъятии с правообладателями лицом, подавшим ходатайство. В случае расселения аварийных МКД такому лицу может быть предоставлена субсидия за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд ЖКХ). Если планируется выплата возмещения за изъятие объектов (или предоставление иного имущества) за счет средств бюджета, то механизм изъятия по ходатайству застройщика не применяется.</p> <p>Некоторые другие вопросы изъятия, на которые стоит обратить внимание, рассмотрены на стр. 358-362 Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки<sup>1</sup> (далее - Методические рекомендации по КРТ жилой застройки).</p>
6.	<p>Что рекомендуется включать в раздел «Финансово-экономическое обоснование» мастер-плана КРТ жилой застройки?</p>	<p>В раздел «Финансово-экономическое обоснование» мастер-плана КРТ жилой застройки рекомендуется включать:</p> <p>1) обоснование основных экономических параметров реализации мастер-плана, в том числе обоснование:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) капитальных и операционных расходов на реализацию проекта КРТ жилой застройки, включая расходы на компенсации собственникам недвижимости (оценка потребности в таких расходах за счет всех источников);</li> <li>б) доходов от реализации проекта КРТ жилой застройки;</li> <li>в) объемов привлечения собственных и заемных средств лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации, объемов привлечения средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, в том числе с учетом средств, предоставляемых на цели КРТ жилой застройки Фондом ЖКХ;</li> </ul> <p>2) обоснование эффективности реализации мастер-плана, в том числе:</p>

<sup>1</sup> <https://minstroyrf.gov.ru/docs/222080/>

		<p>а) анализ прироста капитализации территории после реализации проекта КРТ жилой застройки;</p> <p>б) оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ жилой застройки в целом, а также для лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации;</p> <p>в) оценка эффективности расходов бюджетов и Фонда ЖКХ на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;</p> <p>г) оценка бюджетной эффективности проекта КРТ жилой застройки (после его реализации).</p> <p>В целях подготовки финансово-экономического обоснования мастер-плана рекомендуется использовать формы, приведенные в приложении к разделу 3 Методических рекомендаций по КРТ жилой застройки.</p>
7.	<p>Каким должно быть оптимальное количество сторон, которые могут участвовать в договоре о КРТ жилой застройки, заключенном по итогам торгов?</p>	<p>В случае заключения договора о КРТ жилой застройки по итогам торгов оптимальным является участие в договоре о КРТ двух сторон – лица, заключившего договор о КРТ по итогам торгов, и уполномоченного исполнительного органа публичной власти публично-правового образования, от лица которого принято решение о КРТ.</p> <p>Однако необходимо учитывать, что публично-правовое образование, от лица которого заключается договор о КРТ жилой застройки, может не обладать всеми необходимыми полномочиями по выполнению отдельных обязательств, предусмотренных договором (например, по утверждению проекта планировки территории, выдаче разрешений на строительство и др.). В этом случае рекомендуется предварительно согласовать проект договора о КРТ жилой застройки с органами публично-правовых образований, которые наделены соответствующими полномочиями.</p> <p>При необходимости по результатам согласования также можно заключить между органами публичной власти муниципального и регионального уровней соглашение о взаимном признании обязательств по договору о КРТ жилой застройки.</p> <p>Возможно также заключение трехстороннего договора о КРТ жилой застройки, в том числе с участием публично-правового образования, обладающего необходимыми полномочиями (в этом случае повышаются риски неисполнения обязательств по договору в силу необходимости взаимодействия лица, заключившего договор, с двумя органами на стороне заказчика).</p>

		<p>Что касается второй стороны договора о КРТ – лица, с которым заключается договор о КРТ, то заключение на торгах одного договора о КРТ с двумя и более лицами ст. 69 ГрК РФ не предусмотрено.</p>
8.	<p>Какие виды возмещения могут быть предоставлены при расселении собственников комнат в коммунальной квартире в МКД, соответствующем критериям субъекта РФ, и собственников квартир, имеющих общую кухню на несколько квартир, в МКД, соответствующих критериям субъекта РФ?</p>	<p>Размер возмещения за жилое помещение в МКД, соответствующем критериям субъекта РФ, определяется в соответствии с ч. 3 ст. 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в порядке, установленном ч. 7 ст. 32 ЖК РФ (то есть так же, как в аварийных МКД):</p> <p><i>«7. При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду».</i></p> <p>1. В случае расселения коммунальных квартир надо учитывать, что собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (ч. 1 ст. 41 ЖК РФ); размер такой доли пропорционален размеру комнаты (ч. 1 ст. 42 ЖК РФ). При оценке доли собственника комнаты в коммунальной квартире в праве общей собственности на общее имущество в МКД необходимо учитывать, что такая доля пропорциональна сумме размеров общей площади комнаты в коммунальной квартире и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее</p>

		<p>имущество в коммунальной квартире собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире (ч. 2 ст. 42 ЖК РФ).</p> <p>Кроме того, отметим, что ч. 8 ст. 18 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» предусмотрено:</p> <p><i>«8. Взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории многоквартирном доме ему может быть предоставлена в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и решением о комплексном развитии жилой территории. В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в общую собственность.».</i></p> <p>2. В случае расселения квартир, имеющих общую кухню на несколько квартир ( в домах «барачного» или «коридорного» типа), то возможны два варианта:</p> <p>а) учитывать такую общую кухню по аналогии с помещениями в коммунальной квартире, используемыми для обслуживания более одной комнаты (ч. 1 ст. 41 ЖК РФ), но в данном случае – для обслуживания более одной квартиры на этаже (если в доме несколько этажей и общие кухни есть на каждом этаже);</p> <p>б) отнести такую общую кухню к общему имуществу МКД (если в доме есть только одна общая кухня, и она используется всеми собственниками квартир).</p> <p>Возможность применения жилищного законодательства по аналогии предусмотрена ст. 7 ЖК РФ, которая предусматривает:</p> <p><i>«1. В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).</i></p>
--	--	---

		<p><i>2. При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.».</i></p>
9.	<p>Частью 3 ст. 32.1 ЖК РФ определено, что собственникам жилых помещений в МКД, соответствующих критериям субъекта РФ, взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии ч. 7 ст. 32 ЖК РФ, на день, предшествующий дню принятия решения о КРТ жилой застройки (равноценное возмещение). Кто должен проводить соответствующую оценку?</p>	<p>В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:  <i>«Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).</i>  <i>Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона.</i>  <i>Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.».</i></p> <p>Таким образом, провести оценку могут только указанные лица.  Заказать и оплатить такую оценку должно то лицо, которое заключает договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение (ч. 9 ст. 32.1 ЖК РФ), которым может быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) уполномоченный орган государственной власти;</li> <li>б) уполномоченный орган местного самоуправления;</li> <li>в) лицо, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором (см. также п. 9 ч. 4 ст. 68 ГрК РФ).</li> </ul> <p>В настоящее время договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, не может быть заключен юридическим лицом, определенным субъектом РФ и обеспечивающим реализацию решения о КРТ жилой застройки (готовится такая поправка в ч. 9 ст. 32.1 ЖК РФ).</p>

10.	<p>Одним из обязательных конкурсных условий, указываемых в решении о проведении торгов в форме конкурса на право заключения договора о КРТ, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 4 мая 2021 года № 701 (им утверждены Правила проведения торгов на право заключения договора о КРТ) является <i>минимальный объем предусмотренного договором КРТ финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор КРТ должен быть заключен по результатам торгов</i>. Что включается в данное понятие?</p>	<p>Нормативно указанный термин (минимальный объем предусмотренного договором КРТ финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор КРТ должен быть заключен по результатам торгов) не определен.</p> <p>В рассматриваемом случае рекомендуется указывать оценку минимально необходимых средств лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, в соответствии с финансово-экономическим обоснованием решения о КРТ жилой застройки, подготовленным на основании финансово-экономического обоснования мастер-плана КРТ (см. подраздел 1.1 раздела 1 и подраздел 3.4 раздела 3 Методических рекомендаций по разработке КРТ жилой застройки).</p> <p>Рекомендуется предусмотреть нормативно-правовыми актами в сфере КРТ субъектов РФ разработку такого мастер-плана и включение его в качестве приложения к утверждаемому решению о КРТ.</p>
11.	<p>В соответствии с ч. 4 ст. 32.1 ЖК РФ, по заявлению собственника жилого помещения ему предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение <i>с зачетом его стоимости</i> при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. Как понимать указанную формулировку? Как и кем в рассматриваемом случае осуществляется расчет доплаты за другое жилое помещение?</p>	<p>Указанная норма (предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение <i>с зачетом его стоимости</i> при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение) применяется в случае, если субъектом РФ не установлено предоставление равнозначного жилого помещения (ч. 7 ст. 32.1 ЖК РФ). Субъектам РФ рекомендуется предусматривать нормативными правовыми актами в сфере КРТ возможность предоставления равнозначного жилого помещения и устанавливать стандарты равнозначного жилого помещения.</p> <p>Норма ч. 4 ст. 32.1 применяется, если субъектом РФ не установлено предоставление равнозначного жилого помещения. В данной норме слова «с зачетом его стоимости» означают, что сравнивается стоимость другого жилого помещения и равноценного возмещения. Если стоимость другого жилого помещения меньше размера возмещения, то собственнику предоставляется другое жилое помещение, а возмещение выплачивается за минусом стоимости другого жилого помещения (теоретически такое возможно, но вряд ли будет на практике). К сожалению, законодательно не уточнен второй вопрос: если стоимость другого жилого помещения превышает размер равноценного возмещения, является ли доплата за такое другое жилое помещение</p>

		<p>обязательной? Ответа на этот вопрос в ЖК РФ нет, полагает, что он должен быть дан в акте субъекта РФ.</p> <p>Ч. 22 ст. 32.1 ЖК РФ предусмотрено, что <i>«собственники жилых помещений вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации»</i>.</p> <p>Если собственнику предоставляется равнозначное жилое помещение, то не имеет значения, какова стоимость такого помещения: <b>доплата за равнозначное жилое помещение не взимается</b>. Но если собственнику предоставляется другое жилое помещение в соответствии с ч. 4 ст. 32.1 ЖК РФ, то вопрос о соотношении стоимости другого жилого помещения, размера возмещения и размера доплаты остается открытым.</p> <p>В связи с этим рекомендуется в акте субъекта РФ установить, что предоставляемое другое жилое помещение (не равнозначное) должно иметь общую площадь, жилую площадь и количество комнат не меньше, чем в освобождаемом жилом помещении. Такое жилое помещение предоставляется собственнику без всякой доплаты. Доплата взимается только в случае, если собственник сам хочет и подает письменное заявление приобрести жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое по таким правилам другое жилое помещение.</p> <p>Также рекомендуется актом субъекта РФ, определяющим порядок доплаты, установить, что оценка стоимости предоставляемого жилого помещения и жилого помещения, приобретаемого с доплатой, определяется независимым оценщиком.</p>
12.	<p>В связи с возможностью передачи лицом, с которым заключен договор о КРТ, или юридическим лицом, определенным субъектом РФ, земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей КРТ, другому лицу в субаренду,</p>	<p>В соответствии с ч. 2 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», порядок, установленный частью 3 этой статьи (проведение конкурсов или аукционов), не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с ЗК РФ.</p> <p>В соответствии с пп.13 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка в государственной или муниципальной собственности заключается <b>без проведения торгов</b> при предоставлении земельного участка, образованного в границах территории,</p>

	<p>возникает ли обязанность у лица, являющегося первоначальным арендатором такого земельного участка, руководствоваться Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в частности, с учетом ст. 17.1, регламентирующей переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества путем проведения конкурсов или аукционов?</p>	<p>лицу, с которым заключен договор о КРТ в соответствии с ГрК РФ, либо юридическому лицу, созданному Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающему в соответствии с ГрК РФ реализацию решения о КРТ.</p> <p>При этом, если в отношении лица, заключившего договор о КРТ, установлено, что такое лицо не вправе уступать принадлежащее ему прав аренды земельного участка, предоставленного для целей КРТ (ч. 9 ст. 68 ГрК РФ), то в отношении юридического лица, определенного субъектом РФ, такого запрета не предусмотрено и действует норма п. 5 ст. 22 ЗК РФ, предусматривающая право такого арендатора передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.</p> <p>Кроме того, согласно п. 6 ст. 22 ЗК РФ, арендатор земельного участка (за некоторыми исключениями), имеет право <b>передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.</b> На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные ЗК РФ, договором субаренды.</p> <p>Таким образом, считаем, что для заключения договора субаренды земельного участка, предоставленного в аренду для целей КРТ, обязанность проводить конкурс или аукцион не возникает.</p> <p>При этом в отношении юридического лица, определенного субъектом РФ, рекомендуется установить, что такое лицо должно осуществлять закупки (не передачу в аренду или предоставление в субаренду земельного участка), в том числе заключать договоры с другими лицами (например, выступающими в качестве застройщиков, которым земельные участки предоставляются в субаренду), в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».</p>
13.	<p>Возможно ли в рамках договоров субаренды земельного участка, заключаемых между лицом, с которым заключен договор о КРТ, или</p>	<p>Указанные в вопросе условия рекомендуется включить в основной договор между лицом, заключившим договор о КРТ, и привлекаемым лицом (договор на исполнение части функций по КРТ в соответствии с ч. 11 ст. 68 ГрК РФ), а не в договор субаренды земельного участка. Основной договор может в том числе иметь условие о заключении</p>

<p>юридическим лицом, определенным субъектом РФ, и лицом, являющимся субарендатором:</p> <p>1) предусмотреть осуществление субарендатором обязанности по выполнению работ по подготовке документации по планировке территорий, выполнению мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, строительством, а также иные необходимые мероприятия в соответствии с этапами реализации решения о КРТ?</p> <p>2) в качестве платежа по договору субаренды, наряду с арендными платежами, предусмотреть предоставление объектов недвижимости, их части/доли (прав на такие объекты), возникшие в результате реализации КРТ, арендодателю или третьим лицам, например субъекту РФ, муниципальному образованию?</p>	<p>договора субаренды земельного участка для целей выполнения основного договора. Указанные в вопросе условия не рекомендуются включать в договор субаренды земельного участка, поскольку это выходит за рамки предмета договора аренды земельного участка. В соответствии с п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), «к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иным нормативным правовым актом». Хотя в ГК РФ (п. 3 ст. 421) предусмотрена возможность заключения смешанного договора, но ЗК РФ, как законом, устанавливающим особенности аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не предусмотрена возможность содержания в договоре аренды такого земельного участка элементов других договоров.</p> <p>Также следует отметить, что п. 2 ст. 614 ГК РФ предусмотрено, что «арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;</li> <li><b>2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;</b></li> <li>3) предоставления арендатором определенных услуг;</li> <li><b>4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;</b></li> <li>5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.</li> </ol> <p>Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.».</p> <p>Однако, ЗК РФ, как законом, устанавливающим особенности аренды земельных участков в государственной и муниципальной собственности, установлено, что «размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской</p>
---	--

		Федерации <sup>2</sup> » (п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ). В соответствии с такими принципами сложно применить нормы пп. 2 и 4 ч. 2 ст. 614 ГК РФ к установлению размера арендной платы и платы по договору субаренды земельного участка.
14.	В ЖК РФ отношения, связанные с принятием собственниками помещений в МКД, соответствующих критериям субъекта РФ, решения о включении/исключении МКД из границ КРТ жилой застройки, урегулированы таким образом, что после принятия решения о КРТ жилой застройки, проведения торгов и заключения договора о КРТ жильцами одного из соответствующих критериям МКД, включенного в границы КРТ, 1/3 голосов может быть принято решение об исключении из границ КРТ (до утверждения документации по планировке территории). Как в таком случае поступать? Нужно ли заново проводить аукцион на право заключения договора о КРТ жилой застройки (поскольку, если только вносить изменения в договор о КРТ, то это может рассматриваться как нарушение антимонопольного законодательства) и, соответственно, вносить изменения в уже принятое	Однозначный ответ на данный вопрос, исходя из норм ГрК РФ, дать не представляется возможным. Вместе с тем полагаем, что в рассматриваемом случае необходимо внести изменения в решение о КРТ жилой застройки и в сам договор о КРТ жилой застройки, однако новые торги не проводить, поскольку изменения в решение и договор о КРТ вносятся на основании требования ч. 6 ст. 67 ГрК РФ. При этом рекомендуется при подготовке проекта договора о КРТ жилой застройки в целях проведения торгов указать в договоре, что в случае исключения МКД из границ территории по решению общего собрания собственников помещений до утверждения документации по планировке территории в договор вносятся изменения и предусмотреть, какие именно изменения. Например, в случае, если расселение таких МКД отнесено к обязательствам застройщика, то можно предусмотреть некоторые дополнительные обязательства застройщика в том же объеме расходов, как и на расселение таких МКД. Если же расселение таких МКД отнесено к обязательствам публичной стороны по договору, то можно просто предусмотреть необходимость изменения перечня таких МКД на территории.

<sup>2</sup> См. постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

	решение о КРТ в части изменения границ КРТ? Каковы последствия таких решений?	
15.	<p>ГрК РФ предусмотрено согласование включения в границы КРТ земельных участков и объектов на них, находящихся в публичной собственности (ч.10 ст. 65 ГрК РФ). На практике часто возникает следующая ситуация. Все собственники в МКД, в котором все жилые помещения находятся в частной собственности, положительно высказались о включении МКД в границы КРТ. Но подвальные помещения «с советского времени» числятся находящимися в федеральной собственности. На этом основании органы государственной власти отказывают во включении в границы территории КРТ такого МКД. Какие действия необходимо предпринять в рассматриваемом случае?</p>	<p>В соответствии с подпунктом «и» пункта 3 Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579 (далее – Правила согласования), в согласовании может быть отказано, если на земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности публично-правовых образований, т.е. в том числе нежилые помещения (подвалы), но приведены цели использования таких объектов. Использование подвала, пусть и находящегося в публичной собственности, осуществляется явно не в целях, указанных в данном подпункте. В связи с этим соответствующий отказ может быть оспорен по указанному основанию (как несоответствие использования объекта приведенным целям).</p> <p>Кроме того, постановлением Правительства РФ от 2 августа 2022 года № 1371 в пункт 4 Правил согласования были внесены изменения, согласно которым отказ в согласовании на основании подпункта «и» пункта 3 Правил согласования проекта решения о КРТ допускается только при условии, если документами территориального планирования, документацией по планировке территории, утвержденными государственными или муниципальными программами, решениями Правительства РФ, органов государственной власти субъектов РФ и ОМСУ <b>не предусмотрено иное размещение объектов</b>, предназначенных для предусмотренным в подпункте «и» пункта 3 целей. Таким образом, можно предложить передать в федеральную собственность иное помещение для целей, для которых используется подвал в МКД. К сожалению, в этом случае единственным подходящим документом из указанного перечня, на наш взгляд, является решение Правительства РФ.</p>

16.	<p>Можно ли предусмотреть в договоре о КРТ жилой застройки условие о том, что расселение граждан из аварийных МКД, МКД, соответствующих критериям субъекта РФ, будет осуществляться не в пределах населенного пункта, а определенного района города?</p>	<p>Считаем, что переселение граждан из аварийных МКД и МКД, соответствующих критериям, в конкретный район в пределах населенного пункта не противоречит требованиям федерального законодательства, и договором о КРТ жилой застройки может быть предусмотрено такое требование. Рекомендуются, чтобы такое требование или возможность его установления решением о КРТ было предусмотрено НПА субъекта РФ (например, в рамках установления порядка реализации решения о КРТ в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 66 ГрК РФ). В этом случае включения такого требования в договор о КРТ жилой застройки будет более обоснованным.</p> <p>Следует отметить, что если речь идет о переселении граждан из аварийных МКД, то необходимо руководствоваться положениями Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ), согласно ч. 3 ст. 16 которого «жилое помещение, предоставляемое гражданам при переселении их в соответствии с настоящим Федеральным законом из аварийного жилищного фонда, <b>может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта или с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.»</b></p> <p>Если говорить о гражданах, переселяемых из МКД, соответствующих критериям, установленным субъектом РФ, то в федеральном законодательстве упоминание о расположении предоставляемого жилого помещения есть только в отношении равнозначного жилого помещения, одним из требований к которому является нахождение жилого помещения в МКД, который <b>расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен МКД, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию</b> (п. 3 ч. 7 ст. 32.1 ЖК РФ).</p> <p>При этом следует отметить два риска включения такого требования в договор о КРТ жилой застройки:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) возможное повышение расходов на переселение граждан;</li> <li>2) невозможность выполнения такого требования в рамках конкретного проекта КРТ (например, отсутствие площадок для строительства жилья в целях переселения в определенном районе).</li> </ol>
-----	--	---

17.	<p>Какими должны быть оптимальные сроки для расселения граждан освобождаемых жилых помещений на территории КРТ жилой застройки?</p>	<p>Сроки расселения зависят от стратегии реализации проекта КРТ, в том числе освобождения территории от прав третьих лиц. Если предполагается волновое переселение (переселение из сносимого жилья в новые дома в границах той же территории), то сроки более длинные. При этом обычно все равно потребуется стартовая площадка (площадки) за границами территории КРТ для расселения первых домов. Если же планируется переселение за границы территории КРТ, то переселение может быть осуществлено быстрее, особенно в случае, если уже есть готовые дома для переселения. Эта стратегия (быстрое расселение) требует гораздо больших финансовых ресурсов в начальный период реализации проекта, однако она позволяет получить больше гибкости в реализации архитектурно-планировочного решения, так как территория освобождается от застройки быстрее, а не поэтапно.</p>
18.	<p>Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2021 года № 846 предусмотрено предоставление субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, в размере от 25 до 100% нормативной стоимости переселения жителей из аварийных МКД, признанных таковыми <b>после 1 января 2017 года</b> (применительно к положениям пункта 4 части 6 статьи 16 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»). Период признания МКД аварийными с 01.01.2017 до 01.01.2022 уже определен Правительством РФ или нет? Для предоставления субсидии наличие региональной программы переселения</p>	<p>Да, указанный в вопросе период признания МКД аварийными определен. Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 2022 года № 1469 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда» установлено, что аварийный жилищный фонд - совокупность жилых помещений в многоквартирных домах, которые <b>с 1 января 2017 г. до 1 января 2022 г.</b> признаны в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации. Поддержка Фонда ЖКХ на расселение таких домов предоставляется при условии завершения программы расселения домов, признанных аварийными до 1 января 2017 г.</p> <p>Абзацем первым и подпунктом «г» пункта 19 Указанных Правил установлено, что финансовая поддержка за счет средств Фонда ЖКХ (в настоящее время – Фонд развития территорий) используется в соответствии с региональной адресной программой по переселению граждан из аварийного жилищного фонда субъекта Российской Федерации и направлениями использования финансовой поддержки, предусмотренными частью 6 статьи 13.6 Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», и может расходоваться на: предоставление субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, в размере до 25% нормативной стоимости переселения или в размере от 25 до 100% по</p>

	граждан из аварийного фонда обязательно?	решению Правительства Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2021 г. № 846. Наличие региональной программы является обязательным условием предоставления субсидии. В соответствии с частью 4 статьи 20.14 Федерального закона № 185-ФЗ, финансовая поддержка за счет средств Фонда предоставляется при наличии региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2017 года.
19.	В рамках уже заключенных договоров КРТ жилой застройки подлежат расселению МКД, признанные аварийными после 1 января 2022 года. Могут ли быть возмещены расходы строителей на расселение этих домов за счет средств Фонда ЖКХ (Фонда развития территорий)?	Нет, поскольку постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 2022 года № 1469 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда» установлено, что аварийный жилищный фонд - совокупность жилых помещений в многоквартирных домах, <b>которые с 1 января 2017 г. до 1 января 2022 г.</b> признаны в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации. Поддержка Фонда ЖКХ на расселение таких домов предоставляется при условии завершения программы расселения домов, признанных аварийными до 1 января 2017 г. Расселение домов, признанных аварийными <b>после 1 января 2022 г.</b> , возможно только за счет средств регионального, местного бюджетов либо за счет средств лица, заключившего договор о КРТ жилой застройки.
20.	Предусмотрены ли ограничения применительно к определению момента, когда может быть подана заявка на получение субсидии за счет средств Фонда ЖКХ (Фонда развития территорий)? Возможна ли подача такой заявки после утвержденной региональной программы переселения граждан из аварийного фонда или после заключения договора КРТ жилой застройки?	Предоставление заявки на получение средств Фонда ЖКХ (Фонда развития территорий) осуществляется только на основании утвержденной региональной программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Пунктом 1 Приложения № 8 к приказу Минстроя России от 11 ноября 2021 г. № 817/пр рекомендовано <b>«до опубликования извещения о проведении торгов (конкурса или аукциона) на право заключить договор о комплексном развитии территорий жилой застройки</b> (далее - КРТ), предусматривающий условия о финансировании мероприятий по переселению граждан из жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу и реконструкции и включенных в решение о КРТ, а в случае реализации проектов КРТ юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации, - после принятия решения о КРТ, органам государственной власти субъектов Российской Федерации,

		<p>органам местного самоуправления, планирующим реализацию проектов КРТ, <b>рекомендуется оценить возможность предоставления и определить размер субсидии за счет средств Фонда лицу, которое будет реализовывать решение о КРТ»</b> (пункт 1 приложения № 8).</p> <p>Подтверждение суммы финансовой поддержки проекта КРТ за счет средств Фонда ЖКХ (Фонда развития территорий) осуществляется в соответствии с Порядком подтверждения суммы финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства для предоставления субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территорий жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, юридическим лицам, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории, утвержденным решением правления публично-правовой компании «Фонд развития территорий» от 5 июля 2022 года, протокол № 2/49 <a href="https://fondgkh.ru/upload/iblock/45f/1uwbho5jf82hdpf8m3o4w026syh5umt2.rar">https://fondgkh.ru/upload/iblock/45f/1uwbho5jf82hdpf8m3o4w026syh5umt2.rar</a> .</p> <p>В соответствии с указанным Порядком (абзац четвертый пункта 2.3), субъект РФ может подать обращение в Фонд <b>как до принятия решения о КРТ (на основе проекта решения о КРТ), так и после принятия такого решения.</b></p> <p>В указанном порядке не оговорен запрет направления в Фонд обращения субъекта РФ после заключения договора о КРТ. Но представляется, что это имеет риск неподтверждения Фондом финансовой поддержки, которая уже предусмотрена договором о КРТ.</p> <p><b>В связи с этим направление обращения в Фонд после проведения торгов и заключения договора о КРТ не рекомендуется.</b></p>
21.	<p>На каком этапе, в каком объеме и какие сведения включаются в решение КРТ в отношении объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая МКД? Нужно ли в решении о КРТ указывать, какие именно действия</p>	<p>Представляется, что информация о всех объектах на территории, в отношении которой планируется КРТ, должна быть получена на этапах, предшествующих принятию решения о КРТ, т.е. на этапах сбора исходных данных об объектах недвижимости в границах КРТ, а также их уточнения по результатам обследования территории.</p> <p>При обследовании территории оценивается состояние ОКС, в том числе МКД, при необходимости обеспечивается экспертиза по определению степени физического износа и технического состояния ОКС, в том числе в целях определения соответствия</p>

	<p>(снос/реконструкция/сохранение объектов культурного наследия) планируется осуществлять в отношении того или иного объекта капитального строительства?</p>	<p>МКД установленным критериям, а также определению необходимости сноса или реконструкции ОКС, в том числе таких МКД. При этом следует отметить, что в соответствии с законодательством аварийные МКД также могут быть либо снесены, либо реконструированы (хотя в большинстве случаев они, конечно, требуют сноса).          Вся такая информация должна учитываться и при необходимости уточняться как при разработке мастер-плана в отношении территории КРТ, так и в рамках согласования включения объектов в публичной собственности в границы КРТ (в соответствии с Правилами согласования) и согласования границ территории КРТ с субъектом РФ, если решение о КРТ принимается главой местной администрации.          Считаем, что по итогам всех таких предварительных мероприятий в утверждаемое решение о КРТ должны быть включены (в форме приложения к решению) перечни ОКС различного вида, расположенных в границах территории КРТ, в том числе с указанием планируемых мероприятий в отношении таких объектов (снос, реконструкция, мероприятия по сохранению объектов культурного наследия), а также ОКС, которые не подлежат изъятию и в отношении них не планируются никакие мероприятия.          Возможный пример оформления таких перечней приведен в приложении 2 к проекту решения о КРТ жилой застройки, который приведен в разделе 5.1 Методических рекомендаций по КРТ жилой застройки.          Считаем, что при реализации решения о КРТ, в том числе при разработке документации по планировке территории, должны учитываться предусмотренные решением о КРТ:          1) мероприятия в отношении ОКС на территории (снос, реконструкция, сохранение);          2) основные параметры мастер-плана по градостроительному развитию территории (подробно описаны в разделах 1.1 и 3 Методических рекомендаций по КРТ жилой застройки).</p>
22.	<p>Каким должен быть механизм изъятия и (или) формы компенсации за объекты капитального строительства (нежилые здания, помещения в нежилых зданиях), находящиеся в собственности муниципального образования, принявшего решение о КРТ?</p>	<p>При ответе на эти вопросы необходимо учитывать, что подпунктом 2 п. 7 ст. 56.6 ЗК РФ установлено, что <b>решение об изъятии не может быть принято</b> в случае, если <i>«земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц»</i>.</p>

<p>Каким должен быть механизм изъятия и (или) формы компенсации за объекты капитального строительства (нежилые здания, помещения в нежилых зданиях), находящиеся в собственности муниципального образования, в рамках реализации решения о КРТ, принятого субъектом РФ?</p>	<p>Таким образом, при ответе на эти вопросы надо рассматривать два различных случая.</p> <p>1. Если находящиеся в муниципальной собственности земельный участок, нежилое здание (помещения в нежилом здании), расположенное на таком участке, не обременены правами третьих лиц, то изъятие в целях КРТ не осуществляется не зависимо от того, кто принимает решение о КРТ – муниципалитет или субъект РФ. Следовательно, если решение об изъятии не принимается, то не производится и компенсация муниципалитету за изымаемое нежилое здание (помещения в нежилом здании) и земельный участок, если они находятся в муниципальной собственности.</p> <p>В случае, если решение о КРТ принимается муниципалитетом, то здесь все очевидно: изъятие для муниципальных нужд не требуется, поскольку земельный участок и нежилое здание уже находятся в муниципальной собственности. Если же решение о КРТ принимается субъектом РФ, то в соответствии с указанной нормой ЗК РФ решение об изъятии имущества из одной формы публичной собственности в целях ее перехода в другую форму публичной собственности также не принимается, и компенсация не осуществляется.</p> <p>2. В случае, если нежилое здание (помещения в нежилом здании), находящееся в муниципальной собственности, и земельный участок, на котором здание расположено и который находится в муниципальной собственности, предоставлены в пользование третьим лицам<sup>3</sup>, то изъятие такого земельного участка и нежилого здания (помещений в таком здании) осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для муниципальных или государственных нужд (в зависимости от того, кто принял решение о КРТ – муниципалитет или субъект РФ соответственно) (статьи 239.2, 279 ГК РФ; глава VII.1 ЗК РФ, в том числе с учетом особенностей, установленных ст. 56.12 ЗК РФ).</p> <p>В этом случае следует обратить внимание на норму ст. 56.3 ЗК РФ: <i>«Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в</i></p>
---	--

<sup>3</sup> К правообладателям изымаемой недвижимости, наряду с собственниками земельных участков и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, относятся землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков, лица, которым такие объекты недвижимости принадлежат на иных правах (п. 8 ст. 56.5 ЗК РФ).

		<p><i>государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок».</i></p> <p>То есть решение об изъятии муниципального земельного участка, предоставленного указанным правообладателям (а, следовательно, и об изъятии расположенного на таком земельном участке нежилого здания), может быть принято как муниципалитетом (если решение о КРТ принято муниципалитетом), так и субъектом РФ (если решение о КРТ принято субъектом РФ).</p> <p>Размер компенсации (возмещения) правообладателям земельного участка и нежилого здания (помещений в нежилом здании) в этом случае определяется в соответствии со статьей 56.8 ЗК РФ. Возмещение осуществляется за счет средств местного или регионального бюджета (в зависимости от того, кто принял решение о КРТ и, следовательно, решение об изъятии) или за счет средств лица, заключившего договор о КРТ, в случае, если решение об изъятии принято по ходатайству такого лица (п. 13 ст. 56.10 ЗК РФ).</p> <p>Следует также учитывать, что в любом случае принятие собственником нежилого здания - муниципалитетом решения о сносе такого нежилого здания в рамках реализации решения о КРТ не требуется, а основанием для сноса является решение о КРТ вне зависимости от того, кто принял такое решение – муниципалитет или субъект РФ (ч. 1.1 ст. 55.30 ГрК РФ).</p> <p>При этом <b>дополнительно</b> следует отметить, что при включении в границы КРТ земельных участков и расположенных на них нежилых зданий, находящихся в собственности муниципального образования, необходимо учитывать следующие общие требования.</p> <p>1) Частью 10 статьи 65 ГрК РФ установлено, что включение в границы территории комплексного развития, в отношении которой решение о КРТ принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, <b>земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества</b>, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации,</p>
--	--	--

		<p><b>муниципальной собственности, допускается только по согласованию</b> с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, <b>органами местного самоуправления</b> в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (см. Правила согласования).</p> <p>Правилами согласования применительно к указанному в вопросе случаям установлено, что орган местного самоуправления или орган субъекта РФ, подготовивший проект решения о КРТ, направляет его на согласование в уполномоченный орган местного самоуправления. При этом полагаем, что если проект решения о КРТ подготовлен органом местного самоуправления и согласование такого проекта решения относится к полномочиям того же органа местного самоуправления, то этот орган местного самоуправления обязан соблюдать требования Правил согласования, при подготовке проекта решения о КРТ.</p> <p>Пунктом 3 Правил согласования, установлены случаи, когда в согласовании должно быть отказано, но с учетом условий, указанных в пункте 4 Правил согласования.</p> <p>2) В соответствии с ч. 4 ст. 66 ГрК РФ, проект решения о КРТ, <b>подготовленный главой местной администрации</b>, подлежат согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о КРТ.</p> <p>3) В соответствии с п. 3 ст. 56.12 ЗК РФ изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, <b>муниципальной собственности</b>, в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ, осуществляется по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, <b>органом местного самоуправления</b>. Порядок указанного согласования устанавливается Правительством Российской Федерации (Правила согласования изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в</p>
--	--	---

		<p>собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, комплексном развитии территории нежилкой застройки, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 18.05.2017 г. № 594, далее – Правила согласования изъятия). Правила согласования изъятия предусматривают согласование изъятия <b>только земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, которые предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду или безвозмездное пользование гражданам или юридическим лицам</b> (пункт 2 Правил согласования изъятия).</p> <p>Таким образом, применительно к указанному в вопросе случаям, если нежилые здания (помещения в нежилом здании), земельные участки на которых они расположены, находятся в муниципальной собственности и такие земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду или безвозмездное пользование гражданам или юридическим лицам, то в случае принятия органом местного самоуправления или уполномоченным органов субъекта РФ решения об их изъятии в целях КРТ орган местного самоуправления, уполномоченный орган субъекта РФ направляет проект решения об изъятии на согласование в уполномоченный орган местного самоуправления. При этом полагаем, что если принятие решения об изъятии и согласование проекта решения об изъятии относится к полномочиям одного того же органа местного самоуправления, то этот орган местного самоуправления обязан соблюдать требования Правил согласования изъятия при подготовке проекта решения об изъятии.</p> <p>Исчерпывающий перечень оснований для отказа в согласовании установлен п. 4 Правил согласования изъятия.</p>
23.	<p>Каковы механизмы компенсации за объекты капитального строительства, находящиеся в частной собственности, подлежащие сносу в рамках реализации решения о КРТ?</p>	<p>Механизмы и правовые основания для компенсации (выплаты возмещения или предоставления иного недвижимого имущества) зависят от вида объекта капитального строительства, подлежащего сносу:</p> <p>1) в отношении аварийных МКД компенсация осуществляется в соответствии со ст. 32 ЖК РФ;</p>

		<p>2) в отношении МКД, соответствующих критериям, установленным субъектом РФ, компенсация осуществляется в соответствии со ст. 32.1 ЖК РФ, в том числе в соответствии с актами субъекта РФ, принятыми в соответствии с указанной статьей ЖК РФ.</p> <p>3) в отношении аварийных или соответствующих критериям объектов, предусмотренных п. 3 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ, а также нежилых объектов - в соответствии главой VII.1 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных статьей 56.12 ЗК РФ.</p>
24.	<p>Ч. 5 ст. 68 ГрК РФ предусмотрена возможность установления иных условий договора о КРТ, наряду с указанными в ч. 4 ст. 68 ГрК РФ условиями. Могут ли в договоре о КРТ установлены условия в отношении благоустройства общественных пространств, расположенных за границами территории комплексного развития?</p>	<p>Полагаем, что дополнительные условия в договоре о КРТ могут касаться выполнения сторонами договора о КРТ любых обязательств ТОЛЬКО В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ, поскольку одним из существенных условий договора о КРТ являются границы территории комплексного развития (п. 1 ч. 4 ст. 68 ГрК РФ). Таким образом, условие, предусматривающее обязательство по выполнению работ по благоустройству общественных пространств за границами территории комплексного развития, не может включаться в договор о КРТ.</p>
25.	<p>Каким образом могут быть установлены требования к архитектурному облику объектов капитального строительства, планируемых к строительству на территории КРТ?</p>	<p>Для установления требования к архитектурному облику объектов капитального строительства, планируемых к строительству на территории КРТ, рекомендуется на основании п. 5 ч. 1 ст. 67 ГрК РФ предусмотреть актом субъекта РФ в составе перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ, параметры архитектурного облика объектов капитального строительства (в том числе, например, требования к цветовому решению внешнего облика (фасада) объектов капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объектов капитального строительства, к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объектов капитального строительства). Такие параметры могут быть разработаны в составе мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции), включены в решение о КРТ и в договор о КРТ. Также рекомендуется устанавливать требования к архитектурному облику объектов капитального строительства в составе правил землепользования и застройки (на</p>

		основании ч. 1.2 статьи 38 ГрК РФ) или правил благоустройства территории муниципального образования (на основании п. 2 ч. 2 ст. 45.1 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).
--	--	--