Электронный документ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127051
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

17.02.2023 № 8587-АЛ/12

Росреестр

В рамках осуществления функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере Минстроем России подготовлено следующее разъяснение по вопросу осуществления комплексного развития территории (далее – КРТ) в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Частью 1 статьи 70 ГрК РФ предусмотрено, что КРТ по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах КРТ, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством. При этом участие указанных лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, в КРТ по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения в соответствии с данной статьей договора о КРТ не менее чем пять лет (при наличии согласия собственника или уполномоченного органа).

Согласно части 2 статьи 70 ГрК РФ в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, не могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, если иное не предусмотрено указанной частью.

Указанной частью предусмотрена возможность включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, при условии, что такие

земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков.

Исходя из изложенного, предусмотренный статьей 70 ГрК РФ механизм КРТ по инициативе правообладателей предполагает развитие уже принадлежащего заинтересованному лицу земельного участка, а не создание оснований для приобретения прав на него, за исключением случая предоставления не принадлежащих правообладателям смежных публичных земельных участков в целях размещения на них объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур в рамках договора о КРТ.

Кроме того, отсутствие прав на земельный участок при наличии прав на расположенный на нем объект капитального строительства не позволит определить площадь и границы развиваемой территории, сведения о которых являются обязательными к включению в договор о КРТ в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 68 ГрК РФ, а также осуществлять мероприятия строительству, реконструкции объектов недвижимости в рамках КРТ.

Следовательно, с целью заключения договора о КРТ в соответствии со статьей 70 ГрК РФ собственникам объектов недвижимости необходимо приобрести права на земельные участки под ними в общем порядке.

Также с учетом изложенного полагаем, что под пятилетним сроком действия прав на земельные участки, установленным частью 1 статьи 70 ГрК РФ, понимается не период, прошедший с момента приобретения права до заключения договора о КРТ, а оставшаяся на дату заключения договора о КРТ продолжительность договора аренды или безвозмездного пользования как время, необходимое на реализацию мероприятий по КРТ.

Таким образом, полагаем, что КРТ в соответствии со статьей 70 ГрК РФ может быть инициировано:

собственниками земельных участков;

обладателями прав постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельных участков (при наличии согласия, предусмотренного частью 1 статьи 70 ГрК РФ);

обладателями прав аренды, безвозмездного пользования земельных участков, до истечения срока действия которых на день заключения договора о КРТ остается не менее пяти лет (при наличии согласия, предусмотренного частью 1 статьи 70 ГрК РФ).

При этом если в границы КРТ помимо земельных участков включаются иные объекты недвижимости, то инициаторы также должны обладать правом собственности на такие объекты.

В целях выработки консолидированной позиции по вышеуказанному вопросу Минстрой России просит согласовать настоящее разъяснение в возможно короткий срок.

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в системе электронного документооборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Ломакин Александр Николаевич**
Сертификат: 562E066160AD7E2FE404E15F4796176B
Действителен: 18.01.2023 до 12.04.2024

А.Н. Ломакин

Исп.: Е.А. Егоров
+7 (495) 647-15-80, доб. 63031

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ – ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

21.02.2023 № 11-1474-АБ/23

на № _____ от _____

Минстрой России

О рассмотрении предложений
На письмо Минстроя России
от 17 февраля 2023 г. № 8587-АЛ/12

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрела представленную Минстроем России позицию по вопросу осуществления комплексного развития территории в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации и сообщает, что поддерживает ее в представленной редакции.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 2F69A14B5E98412BE67F1C7A4B10ED59
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 17.11.2022 до 10.02.2024

А.И. Бутовецкий

Бацева Анастасия Вячеславовна
тел: (495) 983-40-40 доб. 3413