Актуальные вопросы *комплексного развития территорий*

№ п/п	Вопрос	Ответ
1.	Возможно ли принять решение о КРТ за границами населенного пункта на землях сельскохозяйственного назначения? Если да, то можно ли на землях энергетики? Промышленности?	ГрК РФ не ограничивает применение механизма комплексного развития территории строго в населенных пунктах. Принятие решения о КРТ в отношении земель, находящихся вне границ населенного пункта **возможно,** и не требует внесения изменений в ПЗЗ в случае последующего использования земель по целевому назначению, в том числе и на землях энергетики, промышленности. В случае, если планируется комплексное развитие территории, противоречащее правовому режиму земель, то такой правовой режим необходимо изменить в случаях, если такое изменение допускается законодательством. Отмечается, что механизм комплексного развития территорий не устанавливает правовых оснований, обязанностей и (или) обязательств по изменению правового режима земель, а лишь ускоряет такой процесс в возможных случаях. На основании изложенного решение о комплексном развитии территории **не является основанием для изменения правового режима земель сельскохозяйственного назначения, земель энергетики, промышленности.** Таким образом порядок изменения границ населенного пункта у**становлен общими и специальными нормами, установленных действующим законодательством** и подлежащий учету, соблюдение которого механизм КРТ не отменяет.
2.	Возможно ли принять решение о КРТ жилой застройки в отношении территории, полностью занятой ветхими объектами индивидуального жилищного строительства?	В рамках действующего правового регулирования **уже имеется возможность** как включения ИЖС в проекты КРТ, так и их изъятия (необходимо наличие в границах проекта МКД). Для этого регионы наделены правом установления критериев таких ИЖС, садовых домов (исходя из уровня их износа или отсутствия систем инженерно-технического обеспечения). Для того, чтобы масштабировать существующие возможности изъятия ИЖС необходимо начать активное применение уже имеющегося механизма и положительная практика его применения. В отсутствие аварийных или ветхих МКД невозможно осуществлять КРТ, на которой

		расположены только ИЖС, так как такое развитие не предусматривает расселение граждан из объектов, представляющих угрозу их жизни и здоровью. Таким образом расширение механизма КРТ на территории, занятые исключительно ИЖС, должно быть обосновано. В таком случае полагаем, что территория, занятая объектами ИЖС, может являться «депрессивной» и подлежать комплексному развитию только в случае, если все или большинство таких ИЖС либо признаны аварийными, либо соответствуют критериям. Для принятия решения о КРТ, на которой расположены объекты ИЖС, требуется учет мнения граждан по вопросу включения (исключения) ИЖС из территории КРТ. Учет такого мнения в форме общих собраний собственников ИЖС не представляется возможным ввиду отсутствия нормативного регулирования данного вопроса, а также ввиду того, что такие территории зачастую не имеют общего имущества собственников ИЖС.
3.	Обязан ли орган местного самоуправления заключить договор с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, желающих осуществить комплексное развитие территорий ?	**Нет**, не обязан, так как это является правом, а не обязанностью.
4.	Возможно ли изменить ВРИ земельного участка в рамках реализации КРТ по инициативе лиц, не являющихся собственниками земельных участков?	Согласно пункту 1 статьи 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если они не определены – в соответствии с назначением имущества. Исходя из пункта 1 статьи 432 ГК РФ существенными условиями договора являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. При этом изменение условий договора в одностороннем порядке не допускается (пункт 1 статьи 450 ГК РФ). В настоящее время вопрос изменения вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду без

		проведения торгов, законодательно не урегулирован. В то же время необходимо отметить, что согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пунктах 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается. Таким образом, изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного в аренду по результатам аукциона, **не допускается.**
5.	Возможно ли получить градостроительный план земельного участка в рамках КРТ, с учетом имеющихся обременений на земельный участок?	На основании части 1.2 статьи 57.3 ГрК РФ в случае, если земельный участок образуется из земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, в целях реализации решения о комплексном развитии территории и (или) договора о комплексном развитии территории выдача градостроительного плана земельного участка допускается до образования такого земельного участка в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденного в соответствии с решением о комплексном развитии территории и (или) договором о комплексном развитии территории проекта планировки территории (далее – ППТ), а также проекта межевания территории (далее – ПМТ) и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – Схема). В указанном случае в целях получения градостроительного плана земельного участка в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка **вправе обратиться оператор комплексного развития территории или лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории.** Таким образом, выдача градостроительного плана образуемого земельного участка при осуществлении комплексного развития территории иному лицу, помимо оператора комплексного развития территории или лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, не осуществляется. При этом условием выдачи градостроительного плана образуемого земельного участка является не только наличие утвержденного ППТ и одновременно ПМТ и (или) схемы, но также и факт отсутствия обременений земельного участка правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута.

6.	Можно ли использовать механизм КРТ в целях вовлечения земельных участков, занятых объектами незавершенного строительства?	Предоставление земельного участка без проведения для целей завершения строительства ОНС не должно предусматривать строительство иного объекта, чем тот, для строительства которого изначально был предоставлен земельный участок. В ходе выработки совместной позиции с Росреестром представлена позиция, согласно которой заключение договора о КРТ с собственником ОНС, приобретенного по результатам торгов, предусмотренных статьей 239.1 ГК РФ, не соответствует положениям земельного и градостроительного законодательства в части порядка и оснований предоставления земельного участка и заключения договора о КРТ. По мнению Минстроя России, при наличии фактической цели органа публичной власти по развитию соответствующей территории с применением механизма КРТ вместо проведения торгов, предусмотренных статьей 239.1 ГК РФ, с последующим заключением соответствующего договора аренды земельного участка для завершения строительства ОНС, **целесообразнее принятие решения о КРТ (при наличии оснований) с последующим проведением торгов на право заключения договора о КРТ, в порядке, предусмотренном статьей 69 ГрК РФ.**
7.	Не предусматривается ли внесение изменений в законодательство РФ в части создания и обеспечения ведения на федеральном уровне единого реестра недобросовестных участников торгов на право заключения договоров о КРТ?	Реестр предлагается создавать в целях предотвращения возможности заключения договора КРТ с недобросовестными застройщиками, которые не смогут обеспечить его реализацию в полном объеме. Однако, **учитывая разницу в объемах закупок и торгов на право заключения договора КРТ, а также сроки и объемы договоров КРТ, подобный подход не обеспечит наполняемость реестра и, соответственно, его эффективность.** Специфика РНП обусловлена в том числе использованием бюджетных денежных средств, за счет которых осуществляются закупки. Так, регулирование, предусмотренное для РНП в рамках Федерального закона № 223-ФЗ, отличается от регулирования РНП. Вместе с тем механизм КРТ предполагает привлечение инвестиций хозяйствующих субъектов и способствует в том числе развитию предпринимательской инициативы. В связи с этим в рассматриваемом случае механизм, аналогичный РНП, представляется **избыточным и нуждается в дополнительном обосновании.**