№	Вопрос	Ответ
Вопросы, касающиеся особенностей реализации проектов комплексного развития территории лицами без заключения соответствующего договора		
1	При реализации КРТ юр лицом - автономной некоммерческой организацией - есть ли принципиальное условие, чтоб это было автономная бюджетная организация или же автономная некоммерческая организация?	ГрК РФ не определены организационно-правовые формы, в которых допускается создание субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием юридического лица для обеспечения реализации решения о КРТ, принимаемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, поскольку этот вопрос находится за рамками сферы его регулирования. При этом нормы ГрК РФ не устанавливают запрета в отношении какой-либо из возможных организационно-правовых форм юридических лиц, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Таким образом, выбор организационно-правовой формы юридического лица, создаваемого для обеспечения реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляется непосредственно субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием с учетом особенностей, предусмотренных законодательством в отношении отдельных видов юридических лиц.
2	Главой VII.1 ЗК РФ определен порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. При этом статьей 56.4 ЗК РФ установлено, что с ходатайством об изъятии в уполномоченный орган может обратиться в том числе организация, с которой заключен договор о КРТ. Статьями 56.5-56.11 ЗК РФ определено участие указанной организации в реализации решения об изъятии земельных участков, в т.ч. закреплена обязанность осуществить возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества за счет средств такой организации. Статьей 56.12 ЗК РФ не закреплены какие-либо полномочия Юридического лица за исключением возможности перечисления денежных средств в счет возмещения за изъятое имущество при вынесении судом решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. В связи с изложенным просим разъяснить, какими еще полномочиями наделено Юридическое лицо, учитывая, что договор о комплексном развитии территории с ним не заключается, в частности – вправе ли уполномоченное лицо направлять ходатайство в ИОГВ, ОМС о принятии решения об изъятии земельных участков и(или) объектов недвижимого имущества, расположенных на них, и осуществить возмещение за изымаемое имущество за счет своих средств.	Минстроем России подготовлен проект федерального закона предусматривающий корректировку отдельных положений ГрК РФ, ЗК РФ и ЖК РФ, устанавливающих права и обязанности лиц, с которыми заключены договоры о КРТ, и юридических лиц, обеспечивающих реализацию принятых Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, главами местных администраций решений о КРТ, в том числе с учетом изменений, внесенных в пункты 6 и 7 части 3 статьи 33 ГрК РФ Федеральным законом от 14 июля 2022 г. № 350-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», с целью уравнять этих лиц в правах и обязанностях при осуществлении отдельных этапов КРТ. Действительно, формулировками отдельных положений ГрК РФ, ЗК РФ, ЖК, а также ряда иных федеральных законов, регулирующих особенности осуществления комплексного развития территорий, не в полной мере учитывается, что осуществление КРТ возможно как путем заключения соответствующих договоров о КРТ, так и без таковых – юридическим лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, которые находятся в неравном правовом положении по отношении к лицам, с которыми договоры о КРТ. Например, в рамках действующего правового регулирования такие юридические лица не наделены всей совокупностью прав, предоставленных лицам, с которыми заключены договоры о КРТ, в том числе на: самостоятельное принятие решения о подготовке документации по планировке территории;

		обращение к правообладателям сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи для заключения договора о подключении (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к таким сетям; обращение в уполномоченные органы с ходатайством об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Внесение соответствующих изменений в указанные законодательные акты, предусматривающих системное решение поднятого вопроса, запланировано на ближайшее время.
3	Частью 14 статьи 32.1ЖК РФ предусмотрено, что в случае истечения срока (45 дней) на добровольное заключение собственником помещения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, лицо, с которым заключен договор о КРТ, вправе обратиться в суд, при этом указанной возможности не предоставлено Юридическому лицу. Аналогичное упущение имеется в части 15 статьи 32.1 ЖК РФ. Необходимо уточнение о правах юридического лица.	Изменения в статью 32.1 ЖК РФ в части Юридических лиц предусмотрены проектом федерального закона № 148148-8, принятым ГД РФ в первом чтении. Ко второму чтению законопроект был расширен.
4	Отдельного дополнительного регулирования требуют вопросы порядка перечисления денежного возмещения за изымаемое имущество, находящееся в залоге кредитных организаций, аресте, либо под ограничительными мерами (например, квартира находится в ипотеке, собственнику выплачивается возмещение; как происходит снятие обременения в виде залога квартиры банку, выдавшему ипотечный кредит).	Порядок определения и выплаты возмещения при изъятии жилых помещений установлен в частях 6 и 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ). При этом действующим законодательством отдельно не урегулирован порядок выплаты возмещения за изымаемое жилое помещение при наличии зарегистрированных в установленном порядке ограничений или обременений прав на него (не ограничена возможность выплаты такого возмещения). Вопрос принят в работы по совершенствованию такого порядка. Предложения по внесению изменений в НПА принимаются (при наличии).
5	Каким образом должен быть организован порядок расчетов за изымаемые земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства в случае реализации мероприятий КРТ жилой застройки через Юридическое лицо? Через бюджет субъекта либо за счет средств Юридического лица?	Согласно пункту 4 статьи 56.3 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 ЗК РФ, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 ЗК РФ. Вместе с тем в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 56.12 ЗК РФ решение об изъятии в целях КРТ принимается в рассматриваемом случае уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Таким образом с учетом положений пункта 13 статьи 56.10 ЗК РФ возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества в рамках реализации Решений о КРТ может осуществляться: за счет средств бюджетов соответствующих субъектов Российской Федерации (в случае принятия уполномоченными органами решений об изъятии по собственной инициативе);

		за счет средств лица, осуществляющего реализацию Решения о КРТ (в случае направления ходатайства об изъятии). При этом не только ходатайство об изъятии может быть подано в отношении одного или нескольких земельных участков, но и решение об изъятии может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе, подлежащих образованию (пункт 5 статьи 56.4, пункт 1 статьи 56.6 ЗК РФ).
6	Планируется ли внесение изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 01.07.2021 № 846 и решение Правления ГК – Фонд содействия реформированию ЖКХ от 02.12.2021 № 1129 в части возможности получения Юридическими лицами финансовой поддержки на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым не только из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 01.01.2017 года, но и на расселение граждан, переселяемых из домов признанных аварийными после 01.01.2017, и неаварийных домов, имеющих признаки, установленные нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включенных в границы КРТ и подлежащие расселению и сносу. Если нет, то предлагаем рассмотреть такую возможность.	В настоящее время Минстроем России прорабатывается вопрос об установлении возможности финансирования за счет средств ГК «Фонд содействия реформированию ЖКХ» переселения граждан из многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции после 01.01.2017. Отдельно отмечается, что Правительством Российской Федерации издано постановление от 20 августа 2022 г. № 1469 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда». Данными Правилами предусмотрено предоставление средств федерального бюджета на расселение аварийного жилищного фонда, признанного таковым с 1 января 2017 г. по 1 января 2022 г., субъектам Российской Федерации, завершившим мероприятия, предусмотренные федеральным проектом.
7	При реализации решения о КРТ лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории, в обязательства такого лица входит подготовка и представление на утверждение документации по планировке территории комплексного развития (п.5 ч.4 ст.68 ГрК РФ). За чей счет и кем (уполномоченное юридическое лицо или уполномоченный ИОГВ, ОМС) осуществляется подготовка документации по планировке территории в случае реализации решения о КРТ через уполномоченное юридическое лицо?	Пунктом 5 части 4 статьи 68 ГрК РФ устанавливается, что договор о КРТ подлежит включению обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора. Полагаем, что данное обязательство в случае реализации решения о КРТ юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, по аналогии распределения обязательств сторон договора о КРТ при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о КРТ, возлагается на такое юридическое лицо.
8	В связи с последними изменениями, внесенными в п.7 ч.3 ст.33 ГрК РФ (определение юрлица, уполномоченного на реализацию решения о КРТ), предполагаем, что допускается участие инвесторов в таких юридических лицах при выполнении требования о доле публичной стороны в таком юридическом лице более 50%. Просим дать пояснения относительно предполагаемой последовательности действий при принятии решения о реализации проекта КРТ через такое юридическое лицо.	Изменениями, которые были внесены в пункт 7 части 3 статьи 33 ГрК РФ Федеральным законом от 14 июля 2022 г. № 350-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», был расширен перечень юридических лиц, которые могут быть определены субъектом Российской Федерации в качестве юридического лица, обеспечивающего реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о КРТ. Установленный положениями ГрК РФ порядок принятия и реализации решения о КРТ не изменился.
9	В продолжение предыдущего вопроса. Просим разъяснить возможность и порядок передачи обязанностей юридического лица, уполномоченного на осуществление деятельности по	Главой 10 ГрК РФ регулируются градостроительные отношения, связанные с осуществлением КРТ. При этом действующей редакцией главы 10 ГрК РФ

	реализации решений о комплексном развитии территорий, в части осуществления строительства многоквартирных домов, нежилых зданий третьим лицам (инвесторам, застройщикам).	не предусмотрена возможность заключения договора о КРТ в случае реализации КРТ Юридическим лицом. На основании подпункта 13 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки предоставляются без проведения торгов как лицу, с которым заключен договор о КРТ, так и Юридическому лицу. При этом договор аренды земельного участка регулирует отношения по пользованию этим участком, включение условий, которые должны регулироваться договором о КРТ (распределение обязанностей сторон, возникновение прав на создаваемые объекты недвижимости и иные условия), в договор аренды земельного участка с Юридическим лицом не допускается (позиция Росреестра). Учитывая изложенное, реализация КРТ Юридическими лицами должна осуществляться в соответствии с решением о КРТ Согласно пункту 1 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии с Градостроительным кодексом комплексное развитие территорий осуществляется, в том числе юридическими лицами. При этом в Градостроительном кодексе ограничения для привлечения юридическими лицами третьих лиц к исполнению своих обязательств по комплексному развитию территорий отсутствуют. Кроме того, в силу абзаца первого статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Пунктом 1 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) установлено, что условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, Земельным кодексом и другими федеральными законами
10	В числе инициаторов разработки комплексной схемы инженерного обеспечения территории в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.12.2021 г. № 2303, отсутствует юридическое лицо, уполномоченное на реализацию решения о КРТ. Отсутствует возможность получить исходные данные, необходимые для разработки комплексной схемы. Предлагается дополнить абзац 2 пункта 3 Правил разработки, согласования и утверждения комплексной схемы инженерного обеспечения территории», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 декабря 2021 г. № 2303, изложив в следующей редакции: «Решение о разработке комплексной схемы принимается по инициативе застройщика, лица, заключившего договор о комплексном развитии территории или лица, уполномоченного органами государственной власти	Согласно абзацу 2 пункта 3 Правила разработки, согласования и утверждения комплексной схемы инженерного обеспечения территории решение о разработке решение о разработке комплексной схемы инженерного обеспечения территории принимается по инициативе застройщика, лица, заключившего договор о КРТ, либо уполномоченного органа. Полагаем, что юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации, имеет аналогичное право быть инициатором подготовки такой схемы. Вопрос несения соответствующей уточняющей корректировки в абзац 2 пункта 3 указанных Правил принят в работу.

	или органами местного самоуправления для реализации комплексного развития территории, либо уполномоченного органа (далее – инициатор). Инициатор вправе обратиться за принятием решения о разработке комплексной схемы на этапе рассмотрения вопроса об утверждении решения о комплексном развитии территории для детальной проработки технических и экономических вопросов по развитию сетей инженерно-технического обеспечения рассматриваемой территории.»	
	Вопросы реализации проектов комплексного развития территории вне зависимости от способа их реализации	
11	В соответствии со статьей 65 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) КРТ жилой застройки осуществляется в границах застроенной территории, на которой расположены аварийные многоквартирные дома, а также иные объекты, попадающие в границы элемента планировочной структуры, в котором такие многоквартирные дома расположены. Фактически в границы территории КРТ могут попасть различные объекты, в том числе объекты индивидуального жилищного строительства. При этом включение в границы объекта индивидуального жилищного строительства не обеспечивает гарантий, что он сохранится в границах КРТ, поскольку в судебном порядке всегда может быть оспорено конституционное право на жилище. С учетом изложенного просим рассмотреть возможность дополнительного урегулирования вопросов включения и изъятия объектов ИЖС, попадающих в границы КРТ жилой застройки.	В соответствии с частью 3 статьи 65 ГрК РФ 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 статьи 65 ГрК РФ, 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 статьи 65 ГрК РФ. При этом необходимо учитывать, что в соответствии с частью 8 статьи 65 ГрК РФ в целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения. Таким образом, не установлен запрет на включение указанных в части 8 статьи 65 ГрК РФ земельных участков в границы территории комплексного развития жилой застройки, но установлен запрет на изъятие таких земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки (за некоторыми исключениями, установленными в пунктах 1 и 3 этой части). В этой связи для того, чтобы масштабировать существующие возможности изъятия ИЖС необходима положительная практика применения существующего механизма. Вместе с тем, субъекты РФ по ряду причин не принимают такие решения, однако, требуют расширения данной возможности на более спорные случаи. Таким образом получается замкнутый круг, для выхода из которого необходимо формирование положительной практики в отношении существующего механизма. Предлагается всем субъектам РФ сообщить о готовности принимать решения об отчуждении ИЖС, расположенных на территориях, на которых отсутствуют иные объекты, кроме ИЖС.

		Проанализировав «за» и «против» будет принято соответствующее решение и предложена законодательная инициатива. Хоть право законодательной инициативы есть и у субъектов РФ, до настоящего времени ни один регион соответствующую инициативу в Госдуму не вносил. Отмечается, что что до 2020 года ИЖС могли быть изъяты в рамках ранее существовавшего механизма комплексного и устойчивого развития территорий (КУРТ). При этом отсутствие законодательных запретов на изъятие таких объектов не находило отражения в принятии таких решений
12	Ввиду обширной сформировавшейся судебной практики в установлении членов и состава семьи предлагается дополнительно уточнить часть 3.2 статьи 45 ЖК РФ в части лиц, имеющих право на голосование в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (голосуют ли только титульные наниматели, либо, с учетом положений части 2 статьи 69 ЖК РФ, все члены семьи нанимателя, прописанные в жилом помещении, могут возникать споры по ущемлению прав иных членов, установленных в качестве таковых судебными актами).	В соответствии с пунктом 4.6 части 2 статьи 44 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимается: по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, не менее чем двумя третями голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме; по вопросу об исключении многоквартирного дома из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки не менее чем одной третью голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме. Согласно части 3.2 статьи 45 ЖК РФ в голосовании по вышеуказанным вопросам принимают участие не только собственники помещений в многоквартирном доме, но и наниматели квартир по договорам социального найма, как представители владельца помещений. Согласно части 1 статьи 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. Количество голосов определяется пропорционально предоставляемой каждому нанимателю площади или иным образом, установленным соответствующим договором найма, в пределах количества голосов, которым обладает собственник помещения. Указанные сведения могут быть использованы для включения в реестр собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемый для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Учитывая, что члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права, то они вправе давать согласие на обмен или замену занимаемого жилого помещения.

		При этом в соответствии с частями 1, 4 статьи 72 ЖК РФ обязательным условием обмена занимаемого по договору социального найма жилого помещения является письменное согласие всех проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, а также наймодателя. Если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семьи нанимателя, также потребуется согласие органов опеки и попечительства.
13	Согласно статье 1 ГрК РФ градостроительный регламент – это устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения. В каком документе и на какой стадии могут быть установлены расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения при осуществлении деятельности по комплексному развитию территории? Кроме того, что может являться основанием для установления расчетных показателей?	Согласно части 6 статьи 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются: виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом, в случае, если в границах соответствующей территории предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному развитию, в составе градостроительного регламента также указываются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения. Планирование осуществления комплексного развития территорий осуществляется посредством отображения границ соответствующих территорий на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки территорий. Так, согласно части 5.1 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории. При этом если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой

		допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию (часть 5.2 статьи 30 ГрК РФ). Таким образом соответствующие расчетные показатели могут быть установлены посредством внесения изменений в градостроительный регламент как на стадии планирования осуществления комплексного развития территорий, так и после принятия решений о комплексном развитии в порядке, установленном частью 5.2 статьи 30 ГрК РФ). При этом отмечается, что основаниями внесения таких изменений могут являться часть 14 статьи 31, пункт 6 части 2 статьи 33 ГрК РФ.
14	Частью 1 статьи 70.1 ЗК РФ предусмотрены основания резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд – в случаях, предусмотренных ст. 49 ЗК РФ, для иных целей (в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам). Статьей 49 предусмотрены основания изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Изъятие земельных участков для целей комплексного развития территорий отдельно не упомянуто. Подразумевается, что изъятие для указанных целей осуществляется в соответствии с пунктом 3 ст. 49 ЗК РФ (иные основания, предусмотренные федеральными законами). настоящее время отсутствует правовой механизм, позволяющий резервировать данные земельные участки на стадии согласования проекта и принятия решения о комплексном развитии территорий. Территории, в границах которых планируется комплексное развитие территорий отображаются на карте градостроительного зонирования (ч. 5.1. ст. 30 Градостроительного кодекса РФ). Предлагаем дополнить перечень оснований для резервирования земельных участков (ч. 1 ст. 70.1 ЗК РФ): - включение земельных участков в границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии. Также предлагаем в пункт 2 ст. 49 ЗК РФ включить изъятие для целей комплексного развития территорий.	В соответствии с частью 4 статьи 57.3 ГрК РФ в случае, если в соответствии с ГрК РФ, иными федеральными законами размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка допускается только после утверждения такой документации по планировке территории. Важно отметить, что в отношении земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ, выдача градостроительного плана земельного участка допускается только при наличии документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с ГрК РФ Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации). Согласно пункту 7 части 3 статьи 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории является обязательной в случае планирования осуществления комплексного развития территорий. Планирование осуществления комплексного развития территорий осуществляется посредством отображения границ соответствующих территорий на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки территорий. Так, согласно части 5.1 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Таким образом действующее правовое регулирование уже предусматривает ограничение нового строительства в рамках планирования осуществления комплексного развития территорий. Кроме того, пунктом 10 части 7 статьи 51 ГрК РФ ограничивается любое новое строительство лицами, не заключившими договор о комплексном развитии территории. Однако такой запрет возникает после принятия решения о комплексном развитии территории, а не после отображения соответствующих границ на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки территории. Вместе с тем, предложения по расширению возможностей резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд заслуживают внимания.

		Уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в данной сфере является Росреестр, в связи с чем данный вопрос будет проработан дополнительно. По вопросу внесения предлагаемых изменений в пункт 2 статьи 49 ЗК РФ отмечается, что по мнению Департамента комплексного развития территорий внесение предлагаемых изменений не требуется, поскольку отсутствие в статье 49 ЗК РФ прямого указания цели комплексного развития территорий в качестве основания для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд не имеет проблематики, поскольку в соответствии с пунктом 3 указанной статьи изъятие земельных участков также осуществляется по иным основаниям, предусмотренных федеральными законами. Одним из таких иных оснований является комплексное развитие территорий в соответствии с частью 7 статьи 65 ГрК РФ. Исходя из положений пункта 3 статьи 49, пункта 1 статьи 70.1 ЗК РФ, части 7 статьи 65 ГрК РФ полагаем, что возможность резервирования земель для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ имеется.
15	В части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса перечислены основания для отказа в выдаче разрешения на строительство. В целях недопущения злоупотреблений со стороны юридических и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), которые могут выражаться в получении разрешений на строительство, при отсутствии законных оснований для отказа. Например, это могут быть собственники или арендаторы земельных участков, которые планируются к изъятию. Предлагаем дополнить основания для отказа в выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства (ч. 13 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ) случаями обращения за разрешением на строительство собственников (арендаторов) земельных участков, расположенных в составе территории, в границах которой планируется комплексное развитие (ч. 5.1. ст. 30 Градостроительного кодекса РФ) до утверждения документации по планировке указанной территории (п. 7 ч. 5 ст. 66 Градостроительного кодекса РФ).	Часть 13 статьи 51 ГрК РФ устанавливает в качестве одного из оснований в выдаче разрешения на строительство расположение земельного участка в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в отношении которой принято решение о КРТ. Полагаем, что внесение изменения в данную правовую норму, предусматривающего запрет на выдачу разрешения на строительство в отсутствие решения о КРТ при условии расположения земельного участка в границах обозначенной на карте градостроительного зонирования ПЗЗ территории, в отношении которой планируется осуществление КРТ, фактически приведет к установлению необоснованных ограничений прав на землю, не предусмотренных земельным законодательством. Вместе с тем полагаем, что исходя из положений пункта 3 статьи 49, пункта 1 статьи 70.1 ЗК РФ, части 7 статьи 65 ГрК РФ полагаем, что возможность резервирования земель для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ имеется. Таким образом ограничение права собственника на застройку возможно и в настоящее время реализовать посредством резервирования земельных участков.
16	Возможность передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования регламентирована федеральными законами (п. 11 ст. 54 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ, п. 7 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ, ст. 1 Федерального закона от 03.12.2008 № 244-ФЗ, глава V.5 Земельного кодекса РФ). В целях ускорения процесса реализации решений о КРТ предлагается внести изменения в законодательство РФ в части передачи земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности одного публичного образования в	Порядок оформления земельно-правовых отношений в рамках механизма КРТ не предполагает передачу земельных участков на один уровень публичной собственности. Земельные участки предоставляются в аренду соответствующим юридическим лицам на основании подпункта 13 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ. Данная норма является основанием для предоставления земельного участка любым уполномоченным органом независимо от того, кем было принято решение о КРТ. Таким образом, КРТ может реализовываться на любом количестве земельных участков, которые находятся на различных уровнях публичной собственности. При этом арендная плата поступает собственникам земельных участков, что может являться существенным фактором согласования включения таких земельных участков в границы КРТ.

	собственность другого публичного образования после принятия соответствующего решения о КРТ. Например: решение о КРТ принимается субъектом РФ. На территории, подлежащей КРТ, расположены земельные участки и объекты недвижимости, находящиеся в частной, муниципальной и федеральной собственности. При изъятии частных земельных участков и объектов недвижимости в рамках КРТ такие объекты переходят в собственность субъекта РФ. Документацией по планировке территории предусмотрено образование единого земельного участка, состоящего из земельных участков или их частей, находящихся в муниципальной, региональной и федеральной собственности. Образование единого участка возможно путем подписания соглашений о перераспределении земельных участков либо передачи земельных участков и объектов недвижимости из федеральной и муниципальной собственности в собственность субъекта РФ по основаниям, указанным выше. По факту выполнение таких мероприятий занимает длительное время (порядка 6 месяцев), что не способствует оперативному освоению земельных участков для КРТ.	Необходимость образования единого земельного участка при таких обстоятельствах, как правило, отсутствует. При этом в случае наличия такой необходимости отмечается. В совокупности положения пункта 11 статьи 54 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ, главы V.5 ЗК РФ предполагают, что находящиеся в федеральной собственности земельные участки могут быть разделены на три группы: 1) не подлежащие передаче из федеральной собственности в силу закона (лесной фонд, особо охраняемые природные территории, и др.); 2) используемые для федеральных нужд (занятые федеральными объектами недвижимости, предоставленные федеральным учреждениям, органам власти, и др.); 3) подлежащие передаче в муниципальную собственность в случае поступления обращения, предусмотренного подпунктами 1 или 2 пункта 1 статьи 39.30 ЗК РФ. Передача из федеральной собственности земельных участков, относящихся к группе 1, будет противоречить требованиям федерального законодательства (кроме того, такие земельные участки, как правило, имеют особый правовой режим). Передача земельных участков из группы 2 требует проведения дополнительных мероприятий – передачи зданий, сооружений из федеральной собственности, прекращения прав федеральных организаций. Такие мероприятия могут осуществляться с взаимного согласия сторон (в этом случае внесение изменений в законодательство не требуется) либо в рамках изъятия (в этом случае требуется утверждение ДПТ, в связи с чем внесение изменений в законодательство не ускорит данный процесс). Земельные участки из группы 3 могут быть в общем порядке переданы в муниципальную собственность (с последующей передачей при необходимости в собственность субъекта Российской Федерации в соответствии с региональным законодательством), что не требует внесения в законодательство специальных норм. Таким образом возможность безвозмездной передачи земельных участков публично-правовым образованиям предусмотрена..
17	Решение о КРТ жилой застройки принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания срока, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи65 ГрК РФ. В случае нарушения данного срока процесс по согласованию проекта решения начинается заново (в т.ч. по согласованию в соответствии с постановлением Правительства РФ № 579)?	Установленный частью 4 статьи 67 ГрК РФ 30-дневный срок, в течение которого после проведения ОСС помещений в МКД принимается решение о КРТ ЖЗ, носит пресекательный характер. Представляется, что такое регулирование главным образом направлено на создание достаточных условий для обеспечения прав и законных интересов собственников помещений в МКД. В связи с этим, по мнению Минстроя России, если по истечении данного срока решение о КРТ ЖЗ не принято, отсутствует необходимость повторного получения соотвествующих согласований в рамках постановления Правительства РФ от 17 мая 2017 г. № 579, однако процедура проведения ОСС помещений в МКД должна быть проведена заново.