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

№ п/п	Вопрос	Комментарий Фонда «Институт экономики города»
Вопросы, связанные с предварительной градостроительной подготовкой территории, в отношении которой планируется принятие решения о КРТ жилой застройки		
1.	Что рекомендуется включать в раздел «Финансово-экономическое обоснование» мастер-плана КРТ жилой застройки?	В раздел «Финансово-экономическое обоснование» мастер-плана КРТ жилой застройки рекомендуется включать: 1) обоснование основных экономических параметров реализации мастер-плана, в том числе обоснование: 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); б) доходов от реализации проекта КРТ жилой застройки; 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; 2) обоснование эффективности реализации мастер-плана, в том числе: а) анализ прироста капитализации территории после реализации проекта КРТ жилой застройки; 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; в) оценка эффективности расходов бюджетов и Фонда ЖКХ на переселение граждан из аварийного жилищного фонда; г) оценка бюджетной эффективности проекта КРТ жилой застройки (после его реализации). В целях подготовки финансово-экономического обоснования мастер-плана рекомендуется использовать формы, приведенные в приложении к разделу 3 Методических рекомендаций по КРТ жилой застройки.

		Так, например, Министерством градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области утверждены методические рекомендации по подготовке мастер-плана в рамках комплексного развития территорий Нижегородской области[1]. Указанные рекомендации предусматривают обязательное включение в состав мастер-плана территории комплексного развития положений, определяющих финансово-экономическую модель территории комплексного развития. При формировании финансово-экономической модели территории комплексного развития указываются в том числе финансовые затраты, необходимые для реализации проекта: 1) затраты на расселение жилого фонда; 2) затраты на демонтаж расселенного жилого фонда; 3) прогнозируемые затраты на инженерную подготовку территории, подключение планируемой застройки к объектам инженерной инфраструктуры и модернизацию инженерных сетей, согласно полученных технических условий от ресурсоснабжающих организаций; 4) прогнозируемые затраты на благоустройство дворовых территорий; 5) прогнозируемые затраты на восстановление или создание благоустройства, расположенного в границах рассматриваемой территориях улично-дорожной сети, смежных с площадкой строительства; 6) прогнозируемая стоимость строительства; 7) иные виды затрат (затраты на привлечение заемного финансирования, на модернизацию инженерных сетей, на инженерную подготовку территории, рекультивацию загрязнённых территорий и др.).
2.	На каком этапе, в каком объеме и какие сведения включаются в решение КРТ в отношении объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая МКД?	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. При обследовании территории оценивается состояние ОКС, в том числе МКД, при необходимости обеспечивается экспертиза по определению степени физического

[1] См. Методические рекомендации по подготовке мастер-плана в рамках комплексного развития территорий Нижегородской области (https://mingrad.nobl.ru/metodicheskie- rekomendaczii-po-master-planu/), утвержденные приказом Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 10 марта 2023 года № 01-02/15.

	Нужно ли в решении о КРТ указывать, какие именно действия (снос/реконструкция/сохранение объектов культурного наследия) планируется осуществлять в отношении того или иного объекта капитального строительства?	износа и технического состояния ОКС, в том числе в целях определения соответствия 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), в том числе в отношении объектов культурного наследия (при наличии таких объектов в границах территории комплексного развития); 2) основные параметры мастер-плана по градостроительному развитию территории (подробно описаны в разделах 1.1 и 3 Методических рекомендаций по КРТ жилой застройки). На сегодняшний день есть примеры решений о КРТ жилой застройки[2], в которых исчерпывающе представлены сведения о том, какие действия планируется осуществить

[2] Так, например, в постановлении Администрации города Екатеринбурга от 30 июня 2023 года № 1623 «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Кварцевой» в отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах территории комплексного развития, указываются сведения об их

		в отношении каждого из объектов, включенных в границы территории комплексного развития.
3.	По результатам уведомления граждан – правообладателей объектов индивидуального жилищного строительства (объекты ИЖС), расположенных в границах территории КРТ, от них не получена информация о принадлежащих им объектах ИЖС. Что в таком случае возможно сделать с такими объектами ИЖС?	Для принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки в случае, если в границах территории расположены объекты ИЖС: 1) информация о характеристиках земельного участка, характеристиках и техническом состоянии объекта ИЖС, расположенного на таком земельном участке, в целях определения возможности изъятия земельного участка и объекта в целях КРТ (ч. 7 и п. 3 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ); 2) информация о правообладателях таких земельных участков и объектов ИЖС, иных объектов в границах земельного участка в случае, если такие земельные участки и объекты могут быть изъяты в целях КРТ. Факт наличия/отсутствия приведенной выше информации в отношении земельных участков, занятых объектами ИЖС, не препятствует включению таких участков и расположенных на них объектов ИЖС в границы территории комплексного развития при условии нахождения таких участков в границах одного элемента планировочной структуры с аварийными МКД или МКД, соответствующими критериям субъекта РФ (см. часть 3 статьи 65 ГрК РФ). Однако, изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ подлежат только земельные участки и объекты ИЖС, которые признаны аварийными[3] 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). Указанная информация (кроме сведений о техническом состоянии объектов недвижимости), может быть запрошена из ЕГРН. При отсутствии в ЕГРН сведений о правообладателях земельных участков и расположенных на них объектов ИЖС

кадастровом номере, адресе, годе постройки, количестве этажей, соотношении жилых и нежилых помещений, функциональном назначении объекта, о планируемых мероприятиях (снос, реконструкция, сохранение), а в отношении многоквартирных домов указывается их статус (аварийный или соответствующий критериям, установленным субъектом Российской Федерации).

[3] Постановление Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 577 «Об утверждении Положения о признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления».

		выявление лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном статьей 56.5 ЗК РФ. Сведения о техническом состоянии объектов ИЖС (в целях признания объектов аварийными, если они ранее не были признаны аварийными, или несоответствующими критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения) рекомендуется получать путем проведения натурного обследования объектов ИЖС и получения заключения специализированной организации.
4.	При расчете коэффициента плотности застройки в границах КРТ какими исходными данными было бы правильным руководствоваться: исходными данными только для территории, планируемой для комплексного развития, или исходными данными, относящимися к территории всего элемента планировочной структуры (например, квартала), в границах которого расположена подлежащая развитию территория?	Для того, чтобы обеспечить баланс между плотностью, объемом застройки и инфраструктуры, при определении плотности застройки в границах КРТ (если такая территория занимает только часть элемента планировочной структуры), рекомендуется провести анализ баланса в рамках всего элемента планировочной структуры. В рассматриваемом случае целью будет являться недопущение избыточной нагрузки на инфраструктуру элемента планировочной структуры и даже шире такого элемента. Для этого при определении оптимальных границ территории комплексного развития предлагается проводить градостроительный анализ в отношении более широкого градостроительного контекста. Так, для оценки нагрузки на улично-дорожную сеть, рисков высокого траффика нужно оценить связи территории, планируемой к комплексному развитию, с другими частями города и спрогнозировать, как повышенная плотность повлияет на загруженность дорог. Для этого предлагается сначала проработать необходимые изменения в генеральный план (анализ более широкого градостроительного контекста), а затем принимать решение о КРТ.
Вопросы, связанные с определением границ территории, в отношении которой планируется принятие решения о КРТ жилой застройки		
5.	Могут ли правообладатели включенных в границы КРТ жилой застройки объектов	Нет, не могут. Для включения в границы КРТ жилой застройки земельных участков и расположенных на них объектов индивидуального жилищного строительства,

	индивидуального жилищного строительства, соответствующие	расположенных в границах того же элемента планировочной структуры (за исключением района)

	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)?	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).
6.	Каким документом подтверждается соответствие многоквартирного дома, жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома критериям, установленным субъектом РФ? Какая форма документа может использоваться для подтверждения соответствия многоквартирного дома, индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового	Какие-либо специальные требования к форме (документу) подтверждения соответствия многоквартирного дома, жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома критериям, установленным субъектом РФ, на федеральном уровне не установлены. Вместе с тем, некоторыми субъектами Российской Федерации (например, Республика Бурятия[4], Омская область[5])_ установлено требование, что соответствие таких домов установленным критериям должно подтверждаться результатами обследования их фактического состояния согласно заключению специализированной организации, привлеченной для указанных целей. Проведение обследования технического состояния зданий специализированной организацией осуществляется в соответствии с ГОСТ 31937-2011. «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и

[4] См. Критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, утвержденные постановлением Правительства Республики Бурятия от 26 августа 2021 г. № 482 «О некоторых вопросах комплексного развития территорий»).

[5] См. Критерии многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, в отношении которых осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, утвержденные постановлением Правительства Омской области от 1 октября 2021 г. № 430-п «О порядке осуществления комплексного развития территории Омской области».

	дома критериям, утвержденным субъектом РФ?	мониторинга технического состояния». Форма заключения по обследованию технического состояния здания приведена в приложении Б (обязательном) к данному ГОСТ. Форма заключения по оценке технического состояния жилого многоквартирного дома приведена также в приложении А к «СП 454.1325800.2019. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния». Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии, утвержденный приказом Минстроя России от 26 августа 2021 года № 610/пр, рекомендует форму акта визуального обследования многоквартирного дома межведомственной комиссией и содержит рекомендуемый образец решения о выявлении основания для признания многоквартирного дома находящимся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Представляется, что указанные выше формы могут использоваться для документального подтверждения соответствия многоквартирного дома, индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома соответствующим критериям, утвержденным субъектом РФ. Также считаем, что нормативным правовым актом субъекта РФ, устанавливающим критерии многоквартирного дома, жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома, может быть утверждена форма (формы) документального подтверждения соответствия таких домов установленным критериям.
7.	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	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 домом МКД, то это сложная и скорее всего судебная процедура. Также необходимо иметь ввиду нормы Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ, которыми в ЖК РФ и ГрК РФ внесены уточнения понятий «дом блокированной

	муниципалитета для признания таких объектов многоквартирными с целью дальнейшей реализации проекта КРТ жилой застройки?	застройки» и «многоквартирный дом». В частности, установлено, что домом блокированной застройки является жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок (п. 40 ст. 1 ГрК РФ). Если блок в доме блокированной жилой застройки соответствует признакам дома блокированной жилой застройки (а упомянутые в вопросе двухэтажные МКД, на практике, таким требованиям скорее всего соответствуют), то такой блок признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании (ч. 1 ст. 16 указанного Федерального закона).
8.	П. 3 ст. 65 ГрК РФ предусмотрено: *«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.»* Какие земельные участки и объекты имеются ввиду?	1. На территории КРТ жилой застройки могут быть расположены любые земельные участки и объекты с учетом выполнения требования ч. 10 ст. 65 ГрК РФ: *«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 частью. Включение в границы указанной территории таких 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.».* 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»). 2. Включение в границы КРТ жилой застройки других объектов недвижимости ОЗНАЧАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ ИХ ИЗЪЯТИЯ. В ч. 7 ст. 65 ГрК РФ указано, что такие объекты МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ в целях КРТ, за исключением: а) объектов недвижимости, указанных в пп. 1 – 3 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ); б) иных объектов недвижимого имущества, определенных Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (п. 4 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ). Правительством РФ пока такие иные объекты, которые не могут быть изъяты, не установлены. Например, в Республике Саха (Якутия) к объектам, которые не могут быть изъяты в целях КРТ, отнесены объекты захоронения и обезвреживания твердых - коммунальных отходов[6], а в Кировской области - земельные участки, предоставленные в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов, и расположенные на таких земельных участках объекты капитального строительства[7]. 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. Пока ни одним из субъектов Российской Федерации в качестве иных объектов, которые не могут быть изъяты в целях КРТ жилой

[6] Пункт 2.5 Положения о комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия), утвержденного постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 26 августа 2021 г. № 316 «О комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия)».

[7] Перечень объектов, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, комплексного развития территории нежилой застройки, утвержденный распоряжением Министерства строительства, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Кировской области от 23.09.2021 № 116 «О некоторых вопросах комплексного развития территории».

		застройки, не предусмотрены нежилые объекты капитального строительства в «хорошем» состоянии (т.е. не требующие сноса или реконструкции).
9.	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?	Да, можно, при одновременном соблюдении двух условий: 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); 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).
10.	Является ли обоснованным отказ в предоставлении без торгов в аренду (в случаях, указанных в ст. 39.16 ЗК РФ) муниципального земельного участка, находящегося в границах территории комплексного развития, обозначенной на карте градостроительного зонирования ПЗЗ, в условиях отсутствия решения о комплексном развитии такой территории?	Данный вопрос в законодательстве в настоящее время до конца не прояснен. При рассмотрении конкретной ситуации, сложившейся в Санкт-Петербурге (предоставление земельного участка в границах территории комплексного развития, указанных в ПЗЗ, без торгов в аренду для использования в соответствии с видом разрешенного использования, установленным в ПЗЗ), Верховный Суд РФ занял позицию о невозможности предоставления такого земельного участка, поскольку наличие на карте градостроительного зонирования ПЗЗ границ территории комплексного развития предполагает развитие такой территории исключительно путем применения механизма ее комплексного развития на основании разработанной и утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории, поэтому в указанном случае в предоставлении земельного участка должно быть отказано на основании несоответствия разрешенного использования земельного

		участка целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка (подпункт 14 ст. 39.16 ЗК РФ)[8]. Несмотря на это, представляется, что в общем случае отказ в предоставлении земельного участка до принятия решения о КРТ и заключения договора о КРТ является необоснованным (в том числе с учетом некоторых норм, которые были внесены в законодательство Федеральным законом № 627-ФЗ от 25 декабря 2023 г., то есть уже после принятия решения Верховным судом РФ). Во-первых, представляется, что до принятия решения о КРТ в отношении территории комплексного развития, определенной в ПЗЗ, действуют все установленные ПЗЗ градостроительные регламенты (в противном случае такая территория будет «заморожена» на неопределенное время). В дальнейшем решением о КРТ должны быть установлены основные виды разрешенного использования, которые могут быть выбраны при реализации такого решения, и предельные параметры (п. 5 ч. 1 ст. 67 ГрК РФ). При этом такие виды и параметры могут не соответствовать ПЗЗ (а могут и соответствовать). Во-вторых, Федеральным законом № 627-ФЗ от 25 декабря 2023 г. были внесены изменения, которые предусматривают возможность использования в проектах КРТ ранее утвержденной документации по планировке территории. И наконец, подпунктами 8 – 10 статьи 39.16 ЗК РФ относительно КРТ установлены следующие основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов: «*8) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о комплексном развитии территории, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратился собственник здания, сооружения, помещений в них, объекта незавершенного строительства, расположенных на таком земельном участке, или правообладатель такого земельного* *участка;*

[8] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27 ноября 2023 № 307-ЭС23-17606 по делу № А56-74330/2022.

		9) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о комплексном развитии территории, или земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого с другим лицом заключен договор о комплексном развитии территории, за исключением случаев, если такой земельный участок предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения и с заявлением о предоставлении такого земельного участка обратилось лицо, уполномоченное на строительство указанных объектов; *10) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном развитии территории, и в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка обратилось лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, предусматривающий обязательство данного лица по строительству указанных объектов*;». Указанные основания противоречат возможности отказа на основании несоответствия разрешенного использования земельного участка целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка (подпункт 14 ст. 39.16 ЗК РФ). Кроме того, в подтверждение такой концептуальной позиции можно привести норму подпункта 13 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, которой установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, *не может быть предметом аукциона, если* «земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой *заключен договор о ее комплексном развитии или принято решение о комплексном развитии территории*, реализация которого

		обеспечивается в

		соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации». Представляется, что концептуальная неясность рассматриваемого вопроса связана в первую очередь с нормами частей 5.1 и 5.2 ст. 30 ГрК РФ. В соответствии с частью 5.1 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление КРТ. При этом частью 5.2 статьи 30 ГрК РФ предусмотрено, что, если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта РФ, решение о КРТ может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с ПЗЗ 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. Представляется, что данные нормы отрицают одна другую и в совокупности приводят к нулевому регулированию: принятие и реализация решения о КРТ никак не связана с наличием в ПЗЗ границ территории комплексного развития. В связи с этим нет никаких оснований предполагать, что конкретный земельный участок окажется или не окажется в границах территории комплексного развития, в отношении которой будет принято решение о КРТ и заключен договор о КРТ.
11.	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	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

	после принятия решения о КРТ жилой застройки, проведения торгов и заключения договора о КРТ	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

	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 решение о КРТ в части изменения границ КРТ? Каковы последствия таких решений?	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.
12.	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	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

	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?	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). 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 **не предусмотрено иное размещение объектов**, 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.
13.	Какова последовательность действий при внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки после принятия решения о КРТ?	В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 67 ГрК РФ в решение о КРТ включаются: *«основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства* ***могут не соответствовать*** *основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом*

		случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 настоящего Кодекса». Кроме того, ч. 5.2 статьи 30 ГрК РФ установлено, что: «*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».* В таких случаях несоответствия решения о КРТ правилам землепользования и застройки ч. 3.4 статьи 33 ГрК РФ предусматривает внесение изменений в правила землепользования и застройки в срок не позднее чем 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития. При этом ч. 4.1 ст. 37 ГрК РФ установлено, что со дня принятия решения о КРТ и до дня утверждения документации по планировке территории комплексного развития изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается. Также ч. 26 ст. 5.1 ГрК РФ указывается на возможность одновременного проведения публичных слушаний и (или) общественных обсуждений по проектам, предусматривающим внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, и по проекту документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию. Иных особенностей относительно внесения необходимых изменений в генеральный план в случае несоответствия решения о КРТ генеральному плану ГрК РФ не установлено. Также следует отметить, что в соответствии с ч. 5.1 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки (ПЗЗ) границы территорий КРТ устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон. В связи с этим в случае принятия решения о КРТ, которое не соответствует ПЗЗ, для последующего внесения изменений в ПЗЗ в отношении границ

		территории КРТ и границ территориальных зон (в случае, если в границах территории КРТ выделяется несколько территориальных зон), по нашему мнению, при установлении в решении о КРТ видов разрешенного использования и предельных параметров необходимо устанавливать их в отношении указанных в решении о КРТ территориальных зонах. Для реализации этой рекомендации в нормативном правовом акте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации необходимо предусмотреть включение в решение о КРТ сведений о границах территориальных зон на территории КРТ при выделении таких зон (на основании п. 7 ч. 1 ст. 67 ГрК РФ). Хотя описанный подход допускается ГрК РФ, но, на наш взгляд, переворачивает «с ног на голову» всю систему документов градостроительного регулирования. Более того, при несоответствии решения о КРТ ПЗЗ у лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, возникают риски неутверждения или затягивания утверждения необходимых изменений в ПЗЗ, что необходимо для создания легитимности изъятия объектов недвижимости на территории в целях КРТ. В связи с этим субъектам Российской Федерации рекомендуется воспользоваться возможностью применения **альтернативного подхода** и нормативно установить требование о внесении необходимых изменений в ПЗЗ до принятия решения о КРТ жилой застройки и о соответствии такого решения ПЗЗ, что также допускается ГрК РФ. Такой подход позволит обеспечить обоснованность и рациональность принятия решений о КРТ жилой застройки в общем контексте градостроительного планирования и зонирования территории муниципального образования, а также избежать рисков оспаривания решений о КРТ жилой застройки. В качестве примера лучшей практики регулирования принятия решения о КРТ жилой застройки в соответствии с правилами землепользования и застройки можно привести Нижегородскую область[9].

[9] В соответствии с пунктами 2.7, 3.1 постановления Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 года № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области» решение о комплексном развитии территории принимается уполномоченными органами в отношении территорий, границы которых отображены в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию. Если мастер-план предусматривает изменение основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки,

		Для реализации такого альтернативного подхода субъектам Российской Федерации рекомендуется предварительное изменение документов градостроительного регулирования в связи с планируемым проектом КРТ жилой застройки путем проведения следующих мероприятий: 1) определение примерных границ территории комплексного развития на основе пространственно-экономического моделирования; 2) согласование в установленном порядке расположения объектов в публичной собственности на территории КРТ; 3) разработка мастер-плана КРТ (архитектурно-градостроительной концепции КРТ), который включает в себя в том числе уточнение и обоснование границ территории, подлежащей комплексному развитию, а также обоснование границ территориальных зон, видов разрешенного использования и предельных параметров разрешенного строительства для целей подготовки проекта решения о КРТ; 4) рассмотрение и одобрение мастер-плана; 5) согласование в установленном порядке границ территории с соответствующим субъектом Российской Федерации в случае, если проект решения о КРТ жилой застройки подготовлен администрацией муниципального образования; 6) подготовка проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки, включающего установление или изменение границ территории комплексного развития, границ территориальных зон, изменение градостроительных регламентов в соответствии с мастер-планом; 7) проведение публичных слушаний/общественных обсуждений мастер-плана КРТ вместе с проектом внесения изменений в правила землепользования и застройки; 8) внесение необходимых изменений в правила землепользования и застройки (при необходимости - также в генеральный план); 9) принятие решения о КРТ, полностью соответствующего правила землепользования и застройки и генеральному плану.
14.	Если площадь территории, планируемой к комплексному	На территории в 2,5 га может быть реализован небольшой проект КРТ. Однако в случае, если на такой территории планируется жилая застройка, то, скорее всего, в полном

вопрос о внесении изменений в правила землепользования и застройки рассматривается одновременно с вопросом об отображении границ комплексного развития

территории на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте).

	развитию, составляет менее 2,5 га, , можно ли считать, что в случае реализации проекта КРТ в ее границах будет обеспечено сбалансированное развитие, или это будет считаться точечной застройкой?	объеме необходимую социальную и иную инфраструктуру в границах территории разместить не удастся. Поэтому реализация проекта в соответствии с нормативами градостроительного проектирования может потребовать создания новых или использования существующих объектов за границами территории комплексного развития. В случае, если для реализации решения о КРТ необходимо создание дополнительных объектов транспортной, социальной и инженерной инфраструктур за границами территории комплексного развития, такая обязанность по договору о КРТ может быть возложена на исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (часть 7 статьи 68 ГрК РФ). Возможность возложения такой обязанности на застройщика, заключившего договор о КРТ, является спорной. С одной стороны, договор о КРТ заключается в отношении «*всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории*» (часть 2 статьи 68 ГрК РФ). С другой стороны, договором о КРТ могут быть предусмотрены иные условия, не указанные в статье 68 ГрК РФ (абзац первый части 5 статьи 68 ГрК РФ), но отнесение к таким иным обязательствам указанных выше обязательств за границами территории является спорным.
15.	Могут ли две несмежные территории включаться в одно решение о КРТ, если такие территории расположены на значительном расстоянии друг от друга (например, в разных территориальных районах города)?	Да, при условии соответствия критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (часть 9 статьи 66 ГрК РФ).
16.	Жилой дом включен в границы КРТ по признаку отсутствия подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, при этом до момента получения предложения о выкупе	Считаем, что сам факт включения в границы территории комплексного развития жилой застройки оспорить нельзя при соблюдении следующего условия: «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

	своего объекта недвижимости собственник решил вопросы с подключением к сетям, получил технические условия и обеспечил выполнение мероприятий по подключению. Может ли собственник такого дома, не признанного аварийным, но соответствующего критериям, оспорить включение своего объекта недвижимости в границы КРТ, исключив основание своей «критериальности»?	недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, муниципального округа, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи» (часть 3 статьи 65 ГрК РФ). Более важный в этом случае вопрос: можно ли принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ объекта (например, жилого дома), если он перестал соответствовать критериям на момент принятия решения об изъятии. Считаем, что в этом случае принять решение об изъятии нельзя, поскольку в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ **не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ «земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами**, 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». Однако, в этом случае можно заключить с собственником такого жилого дома сделку купли-продажи или мены на рыночных условиях, конечно, при условии согласия такого собственника.
Вопросы, связанные с заключением/реализацией договора о КРТ жилой застройки		
17.	Каким должно быть оптимальное количество сторон, которые могут участвовать в договоре о КРТ жилой застройки, заключенном по итогам торгов?	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. 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. 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. 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)[10]. 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. -
18.	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?	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. Рекомендуется, 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. 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, **может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта или с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого**

[10] Такая практика выявлена, в частности, в Нижегородской области, Пермском крае.

		населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.» 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 **расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен МКД, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию** (п. 3 ч. 7 ст. 32.1 ЖК РФ). При этом следует отметить два риска включения такого требования в договор о КРТ жилой застройки: 1) возможное повышение расходов на переселение граждан; 2) невозможность выполнения такого требования в рамках конкретного проекта КРТ (например, отсутствие площадок для строительства жилья в целях переселения в определенном районе).
19.	Какими должны быть оптимальные сроки для расселения граждан освобождаемых жилых помещений на территории КРТ жилой застройки?	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.
20.	Частью 5 статьи 68 ГрК РФ предусмотрена возможность установления иных условий договора о КРТ, наряду с	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).

	указанными в ч. 4 ст. 68 ГрК РФ условиями. Могут ли в договоре о КРТ быть установлены условия в отношении благоустройства общественных пространств, расположенных за границами территории комплексного развития?	Таким образом, условие, предусматривающее обязательство по выполнению работ по благоустройству общественных пространств за границами территории комплексного развития, является спорным и, по нашему мнению, не может включаться в договор о КРТ.
21.	Можно ли в договоре о КРТ предусмотреть обязанность лица, с которым заключен договор о КРТ, обеспечить разработку проекта зоны охраны объекта культурного наследия?	Ч. 5 ст. 68 ГрК РФ позволяет включать в договор о КРТ иные условия, не указанные в статье 68 ГрК РФ, в том числе обязанность по разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия. Однако в этом случае возникают большие риски для реализации договора о КРТ, в том числе риск неутверждения или длительного срока утверждения зоны охраны объекта культурного наследия. Кроме того, в силу ограничений строительства в границах такой зоны, участники торгов на право заключения договора о КРТ не будут знать возможные объемы строительства и значит, не смогут сделать обоснованное предложение на торгах. В связи с этим рекомендуется устанавливать зоны с особями условиями использования территории и ограничения в них **до принятия решения о КРТ**, а также указывать границы таких зон и ограничения в договоре о КРТ. В этом случае участники торгов (аукциона, конкурса) не будут знать возможные объемы строительства и смогут сделать обоснованное предложение на торгах с учетом установленных ограничений. Кроме того, в случае проведения аукциона на право заключения договора о КРТ начальная цена аукциона должна учитывать такие ограничения (это возможно при условии, что методика определения начальной цены, утвержденная субъектом РФ в соответствии с ч. 5 ст. 69 ГрК РФ, основана на оценке доходов и расходов по проекту КРТ).

22.	Ч. 2 ст. 68 ГрК РФ предусмотрено, что договор о КРТ может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о КРТ, ее части либо отдельного этапа реализации	1. В случае, если решение о КРТ принимается в отношении большой по размерам территории и планируется заключение нескольких договоров о КРТ в отношении **отдельных частей такой территории**, то такие части территории, в том числе их границы, рекомендуется указать в решении о КРТ. Далее проводятся отдельные торги в отношении каждой такой части территории КРТ, в том числе такие торги могут проводиться в различные сроки.

	решения о КРТ. Также указанной нормой предусмотрено, что в отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по КРТ, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по КРТ в соответствии с ГрК РФ. В каких случаях и каким образом в отношении территории КРТ может быть заключено несколько договоров о КРТ? Можно ли вменить в обязанность лица, с которым заключен договор о КРТ в отношении части территории КРТ, разработку проекта зоны охраны объекта культурного наследия на другой части такой территории?	2. Наиболее сложный вопрос возникает в отношении понимания указанной в вопросе нормы ГрК РФ в части заключения договора о КРТ жилой застройки в отношении **отдельного этапа реализации решения о КРТ**. В пп. 7-9 ч. 6 ст. 66 ГрК РФ выделены следующие этапы реализации решения о КРТ после заключения договора о КРТ жилой застройки: «7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки; 8) определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение; 9) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.». **Исходя из указанных этапов не просматривается необходимость и возможность заключения различных договоров о КРТ жилой застройки в отношении таких этапов**. На наш взгляд, этапы реализации решения о КРТ скорее могут быть выделены в таком решении в отношении развития нескольких частей территории КРТ, то есть различные сроки реализации решения о КРТ в отношении таких частей в рамках общего срока реализации решения о КРТ. 3. При ответе на вопрос «можно ли вменить в обязанность лица, с которым заключен договор о КРТ в отношении части территории КРТ, разработку проекта зоны охраны объекта культурного на другой части территории?» следует принимать во внимание, что в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 68 ГрК РФ в договоре о КРТ должны быть указаны сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития. Представляется, что в случае заключения договора о КРТ в отношении части территории комплексного развития, в отношении которой принято решение о КРТ, в договоре о КРТ также обязательно должны быть указаны сведения о местоположении,

		площади и границах **части** территории комплексного развития, поскольку именно такая часть территории является объектом такого договора. В связи с этим считаем, что вменить в обязанность лица, с которым договор о КРТ заключен в отношении части территории КРТ, разработку проекта зоны охраны объекта культурного наследия на другой части такой территории невозможно. Не рекомендуется выставлять на торги территорию КРТ, имеющую неопределенные градостроительные ограничения по использованию. Более обоснованным представляется принятие решения о КРТ после утверждения проекта зоны охраны объекта культурного наследия и любой другой зоны с особыми условиями использования территории (см. также ответ на вопрос 21).
23.	Может ли быть несколько Инвесторов-Застройщиков на одной территории КРТ?	Все зависит от того, что понимается под «одной территорией КРТ» - в рассматриваемом случае возможны два варианта трактовки. *1 вариант: одна территория КРТ – это территория, в отношении которой проводятся торги на право заключения договора о КРТ* Заключение на торгах одного договора о КРТ с двумя и более лицами ст. 69 ГрК РФ не предусмотрено. В соответствии с ч. 6 ст. 69 ГрК РФ участником торгов может являться **юридическое лицо** при указанных в этой норме условиях. В соответствии с ч. 1 ст.68 ГрК РФ договор о КРТ заключается с победителем торгов либо с иным участником торгов, определяемым в соответствии со ст. 68 ГрК РФ, то есть в этом случае **на территории комплексного развития, в отношении которой заключен договор КРТ, может быть только один инвестор-застройщик**. *2 вариант: одна территория КРТ – это территория, в отношении которой принято решение о КРТ* В соответствии с ч. 2 ст. 68 ГрК РФ «договор о комплексном развитии территории может быть заключен *в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории*. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с настоящим Кодексом.».

		Таким образом, в случае, если решение о КРТ принято в отношении значительной по площади территории, то в отношении каждой части такой территории (их границы рекомендуется указывать в решении о КРТ) могут проводиться отдельные торги, причем проводиться такие торги могут в различные сроки, и, следовательно, могут заключаться несколько договоров о КРТ, в том числе с разными инвесторами-застройщиками. Наиболее сложный вопрос возникает в части заключения договора о КРТ жилой застройки в отношении **отдельного этапа реализации решения о КРТ**, что также предусмотрено указанной выше нормой ч. 2 ст. 68 ГрК. В пп. 7-9 ч. 6 ст. 66 ГрК РФ выделены следующие этапы реализации решения о КРТ **после заключения договора о КРТ жилой застройки**: «7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки; 8) *определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение*; 9) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии *с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки*, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.». **Исходя из указанных этапов не просматривается необходимость и возможность заключения различных договоров о КРТ жилой застройки в отношении таких этапов**. На наш взгляд, этапы реализации решения о КРТ скорее могут быть выделены в таком решении в отношении развития нескольких частей территории КРТ, то есть различные сроки реализации решения о КРТ в отношении таких частей в рамках общего срока реализации решения о КРТ.
24.	Вправе ли застройщик привлекать третьих лиц к реализации этапов КРТ, предусмотренных договором о КРТ, и предоставлять земельный участок в субаренду? Если да, то возникают ли у таких третьих лиц право собственности на объекты капитального строительства,	В соответствии с частями 10 и 11 ст. 68 ГрК РФ лицо, заключившее договор о КРТ, не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные договором, иному лицу и уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей КРТ. То есть ответственность по договору КРТ в любом случае несет лицо, заключившее договор о КРТ. С другой стороны, в соответствии с ч. 11 ст. 68 ГрК РФ лицо, заключившее договор о КРТ, вправе привлечь к его исполнению иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению *определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию*

	построенные на предоставленных им в субаренду земельных участках?	*затрат*, связанных с исполнением договора. Такому лицу (лицам) застройщик, заключивший договор о КРТ, вправе передать для целей КРТ земельный участок или его часть в субаренду без согласия арендодателя (ч.12 ст. 68 ГрК РФ). На наш взгляд, указанные нормы не препятствуют заключению лицом, заключившим договор о КРТ, договора с иным лицом, которым будет, например, предусмотрена, обязанность такого иного лица построить какой-либо объект капитального строительства в рамках КРТ за свой счет на предоставленном ему в субаренду земельном участке и возникновение права собственности такого иного лица на построенный объект. Заметим, что согласно ч. 8 ст. 68 ГрК РФ «право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, **созданные** лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории, в соответствии с таким договором **за свой счет**, возникает у такого лица, за исключением объектов, подлежащих передаче или приобретению в соответствии с договором в государственную или муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.». Поскольку объект на предоставленном в субаренду земельном участке будет создан иным лицом и за счет этого иного лица, то никаких противоречий с этой нормой ч. 8 ст. 68 ГрК РФ не возникает.
25.	Откуда правообладатели недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, могут получить информацию о торгах на право заключения договора о КРТ, о содержании проекта договора о КРТ?	В соответствии с пунктами 6, 7, 10 Правил проведения торгов[11] организатор торгов в течение 30 дней до дня проведения торгов размещает извещение о проведении торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru), а также на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления (в зависимости от того, каким органом было принято решение о КРТ). К извещению о проведении торгов прилагается проект договора о КРТ, который является неотъемлемой частью этого извещения.
26.	В отношении территории принято решение о ее комплексном развитии	В соответствии с частями 8 и 9 ст. 69 ГрК РФ в случае единственного участника аукциона или единственного заявителя конкурса на право заключения договора о КРТ

[11] Постановление Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме».

	и проведены торги на право заключения договора о КРТ, по результатам которых единственным участником (заявителем) торгов признан застройщик «А». В целях заключения договора о КРТ ему направлен проект договора в редакции, которая была представлена при размещении извещения о проведении торгов. Вправе ли единственный участник торгов, получивший проект договора о КРТ, выражать несогласие с его редакцией и предлагать корректировку условий, содержащихся в проекте договора о КРТ?	такой участник / заявитель вправе заключить договор о КРТ, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводились торги, обязаны заключить этот договор: - с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона; - с единственным участником конкурса на условиях, указанных в его заявке. Согласно пунктам 36, 38 Правил проведения торгов договор о КРТ заключается с единственным участником торгов: - если такой единственный участник в письменной форме заявил организатору торгов в форме аукциона о своем намерении заключить указанный договор не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов (в указанном случае договор о КРТ заключается по начальной цене предмета аукциона); - на условиях, предложенных единственным допущенным заявителем, которые должны соответствовать указанным в извещении о проведении торгов в форме конкурса конкурсным условиям или быть лучшими по сравнению с такими условиями. Согласно пункту 40 Правил проведения торгов с целью заключения договора о КРТ с лицом, имеющим право на заключение указанного договора, организатор торгов направляет указанному лицу не позднее рабочего дня, следующего за днем размещения протокола о результатах торгов, проект договора о КРТ в 3 экземплярах. Правила проведения торгов не содержат в себе положений, предоставляющих победителю торгов или единственному допущенному участнику торгов право не согласиться с редакцией проекта договора о КРТ, текст которого был представлен в составе извещения о проведении торгов. Напротив, согласно пункту 41 Правил проведения торгов победитель торгов или единственный допущенный участник торгов вправе лишь подписать или не подписать направленный ему проект договора о КРТ. Несогласие единственного допущенного участника торгов с полученной редакцией проекта договора о КРТ будет означать отказ в его подписании или уклонение от его подписания, что, согласно пункту 44 Правил проведения торгов, позволит организатору торгов воспользоваться правом объявления о проведении повторных торгов с возможностью изменения условий торгов и (или) условий договора о КРТ.

Вопросы, связанные с предоставлением жилищных гарантий собственниками и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, соответствующих критериям

27.	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?	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): *«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».* 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 имущество в коммунальной квартире собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире (ч. 2 ст. 42 ЖК РФ). 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:

		«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.».* Требование о предоставлении гражданам отдельной квартиры взамен освобождаемой комнаты (комнат) в коммунальной квартире нормативно закреплено в 16 регионах России[12]. 2. В случае расселения квартир, имеющих общую кухню на несколько квартир (в домах «барачного» или «коридорного» типа), то возможны два варианта: 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); б) отнести такую общую кухню к общему имуществу МКД (если в доме есть только одна общая кухня, и она используется всеми собственниками квартир). Возможность применения жилищного законодательства по аналогии предусмотрена ст. 7 ЖК РФ, которая предусматривает: *«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).*

[12] См., например, опыт Московской области (статья 3 Закона Московской области от 29 декабря 2021 года № 309/2021-ОЗ «Об обеспечении жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Московской области»).

		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.».
28.	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?	В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: *«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).* *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.* *Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.».* 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: а) уполномоченный орган государственной власти; б) уполномоченный орган местного самоуправления; в) юридическое лицо, обеспечивающее в соответствии с ГрК РФ реализацию решения о КРТ; г) 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).
29.	В соответствии с ч. 4 ст. 32.1 ЖК РФ, по заявлению собственника жилого помещения ему предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое	Указанная норма ч. 4 ст. 32.1 ЖК РФ (предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение *с зачетом его стоимости* 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

	помещение *с зачетом его стоимости* 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?	правовыми актами в сфере КРТ возможность предоставления равнозначного жилого помещения и устанавливать стандарты равнозначного жилого помещения (см., например, опыт Архангельской[13] и Тверской областей[14]). В норме ч. 4 ст. 32.1 ЖК РФ слова «с зачетом его стоимости» означают, что сравнивается стоимость другого предоставляемого жилого помещения и размер равноценного возмещения. Если стоимость другого жилого помещения меньше размера возмещения, то собственнику предоставляется другое жилое помещение, а возмещение выплачивается за минусом стоимости такого другого жилого помещения (теоретически такой вариант возможен, но вряд ли реализуется на практике). К сожалению, законодательно не уточнен второй вопрос: если стоимость предоставляемого другого жилого помещения превышает размер равноценного возмещения, то является ли доплата за такое другое жилое помещение обязательной? Ответа на этот вопрос в ЖК РФ нет, полагаем, что он должен быть дан в акте субъекта РФ. Ч. 22 ст. 32.1 ЖК РФ предусмотрено, что «*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*». Если собственнику предоставляется равнозначное жилое помещение, то не имеет значения, какова стоимость такого помещения: **доплата за равнозначное жилое помещение не взимается.** 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.

[13] См. Базовые требования (стандарты) к отделке жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие жилые помещения, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп «О комплексном развитии территорий в Архангельской области».

[14] См. Стандарты к жилым помещениям, предоставляемым собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений взамен освобождаемых жилых помещений, в случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки, утверждение постановлением Правительства Тверской области от 30 марта 2022 года
№ 214-пп «Об установлении жилищных и иных имущественных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки».

		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. Также рекомендуется актом субъекта РФ, определяющим порядок доплаты, установить, что оценка стоимости предоставляемого жилого помещения и жилого помещения, приобретаемого с доплатой, определяется независимым оценщиком.
Вопросы, связанные с изъятием недвижимости в целях КРТ жилой застройки		
30.	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 (далее – ЗК РФ), и какие преимущества имеет данное ходатайство?	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 о КРТ предусмотрена обязанность застройщика выплатить возмещение за изъятие объектов (или предоставить иное имущество). 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.

		Некоторые другие вопросы изъятия, на которые стоит обратить внимание, рассмотрены на стр. 358-362 Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки[15] (далее - Методические рекомендации по КРТ жилой застройки).
31.	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? 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?.	При ответе на эти вопросы необходимо учитывать, что подпунктом 2 п. 7 ст. 56.6 ЗК РФ установлено, что **решение об изъятии не может быть принято** в случае, если «*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*». Таким образом, при ответе на эти вопросы надо рассматривать два различных случая. 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. 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. 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

[15] https://minstroyrf.gov.ru/docs/222080/

		третьим лицам[16], 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)**.** В этом случае следует обратить внимание на норму ст. 56.3 ЗК РФ: «*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 государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок*». 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). 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). Следует также учитывать, что в любом случае принятие собственником нежилого здания - муниципалитетом решения о сносе такого нежилого здания в рамках

[16] 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).

		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). При этом **дополнительн**о 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. 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, **земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества**, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, **муниципальной собственности**, **допускается только по согласованию** с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, **органами местного самоуправления** в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (см. Правила согласования). 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. Пунктом 3 Правил согласования, установлены случаи, когда в согласовании должно быть отказано, но с учетом условий, указанных в пункте 4 Правил согласования. 2) В соответствии с ч. 4 ст. 66 ГрК РФ, проект решения о КРТ, **подготовленный главой местной администрации**, 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. 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, **муниципальной собственности**, в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ, осуществляется по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, **органом местного самоуправления**. 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 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 нежилой застройки, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 18.05.2017 г. № 594, далее – Правила согласования изъятия). Правила согласования изъятия предусматривают согласование изъятия **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** (пункт 2 Правил согласования изъятия). 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. Исчерпывающий перечень оснований для отказа в согласовании установлен п. 4 Правил согласования изъятия.
32.	Каким образом осуществляется переход прав на различные виды нежилых помещений при реализации проектов КРТ жилой застройки?	Нежилые помещения в зданиях, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, могут быть расположены как в объектах капитального строительства (ОКС) нежилого назначения, так и в многоквартирных домах (МКД). В соответствии с п. 1 ст. 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) «помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо *для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях»*. Следует отметить, что, в соответствии с п. 2 ст. 141.4 ГК РФ, «помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются *общим имуществом в таких здании или сооружении*[17] *и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи*, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7 статьи 287.5 настоящего Кодекса[18]». То есть помещения в составе общего имущество не могут быть объектом отчуждения, а при отчуждении нежилого помещения (в том числе в случае его изъятии для государственных или муниципальных нужд) «к новому собственнику переходит соответствующая доля в праве собственности на общее имущество в здании или сооружении»[19]. 1. Если говорить о нежилых помещениях, расположенных в ОКС нежилого назначения, то в соответствии с ч. 7 ст. 65 ГрК РФ земельные участки, на которых расположены такие ОКС, и такие ОКС (все нежилые помещения в них) могут быть изъяты для

[17] См. статью 287.5 ГК РФ.

[18] В указанном п. 7 ст. 287.5 ГК РФ речь идет о возможности предоставления в пользование третьим лицам общего имущества в здании или сооружении.

[19] П. 6 ст. 287.5 ГК РФ.

		государственных или муниципальных нужд в целях КРТ в соответствии главой VII.1 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных статьей 56.12 ЗК РФ, за исключением: - земельных участков, на которых расположены объекты федерального значения, если включение таких земельных участков в границы территории комплексного развития не было согласовано в порядке, установленном Правительством Российской Федерации[20], с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками (п. 1 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ); - нежилых помещений в ОКС нежилого назначения, определенных Правительством Российской Федерации[21], нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (п. 4 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ). 2. Нежилые помещения в МКД могут быть расположены на территории комплексного развития в трех случаях: в МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; в МКД, отвечающих установленным субъектом Российской Федерации критериям; в МКД, не признанных аварийными и не отвечающих таким критериям. Нежилые помещения (как и жилые помещения) в МКД, не признанных аварийными и не отвечающих таким критериям, не подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ (п. 2 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ). Нежилые помещения в МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и в МКД, отвечающих установленным субъектом Российской Федерации критериям, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ в соответствии главой VII.1 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных статьей 56.12 ЗК РФ.
33.	Частями 10 и 11 статьи 32 ЖК РФ установлено, что земельный участок, на котором расположен аварийный МКД, подлежит изъятию	Часть жилых помещений в аварийных МКД может находиться в государственной или муниципальной собственности, в том числе других публично-правовых образований, нежели муниципалитет, от лица которого было принято решение об изъятии. В этом случае соответствующим публично-правовым образованиям принадлежат

[20] Порядок указанного согласования установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579.
[21] На июнь 2023 г. такие исключениям Правительством Российской Федерации не определены.

	для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. В каком порядке осуществляется переход прав на такие жилые помещения на этапе, предшествующем сносу такого аварийного МКД?	соответствующие доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, которые в результате изъятия **не переходят** к муниципальному образованию, принявшему решение об изъятии[22]. Вопрос об основаниях перехода права собственности на жилые помещения, принадлежащие другим публично-правовым образованиям, и на соответствующие доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, является спорным.
34.	На предполагаемой территории КРТ есть земельные участки, которые принадлежат третьим лицам на праве собственности и на них нет объектов недвижимости. Могут ли быть изъяты такие земельные участки?	Если такое третье лицо – юридическое или физическое лицо, то такие земельные участки, расположенные в границах КРТ, которые утверждены решением о КРТ в соответствии с требованиями ГрК РФ, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ (ч. 7 ст. 65 ГрК РФ), если иное в соответствии с ч. 9 ст. 65 ГрК РФ не установлено Правительством Российской Федерации (в настоящее время не установлено) или нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Если такие третьи лица – это публично-правовые образования, то включение таких земельных участков в границы КРТ должно быть согласовано в порядке, установленном Правительством Российской Федерации[23] до принятия решения о КРТ (п. 1 ч. 8, ч. 10 ст. 65 ГрК РФ). Если такое согласование получено и такие земельные участки включены в границы КРТ, то согласование

[22] В соответствии с подпунктом 2 пункта 7 статьи 56.6 ЗК РФ решение об изъятии не может быть принято в случае, если «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».

[23] См. постановление Правительства Российской Федерации 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».

		их изъятия в процессе реализации решения о КРТ необходимо только в случае, если такие земельные участки предоставлены во владение или пользование другим лицам[24].
35.	Может ли собственник земельного участка и расположенного на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома получить взамен изымаемой недвижимости другой земельный участок, дом?	Да, соглашением об изъятии недвижимости при согласии собственника может быть предусмотрено предоставление такому собственнику земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества (пункты 3 и 4 ст. 56.9 ЗК РФ). В этом случае в соглашении об изъятии недвижимости в том числе указываются рыночная стоимость передаваемых земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, а также разница между размером возмещения и рыночной стоимостью передаваемых или предоставляемых объектов недвижимого имущества, порядок оплаты такой разницы лицу, у которого изымаются земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимости (п. 4 ст. 56.9 ЗК РФ).
Вопросы, связанные с предоставлением субсидий (финансовой поддержки) за счел средств Фонда развития территорий на переселение граждан из аварийного жилищного фонда при реализации проектов КРТ жилой застройки		
36.	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 **после 1 января 2017 года** (применительно к положениям пункта 4 части 6 статьи 16 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального	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 **с 1 января 2017 г. до 1 января 2022 г.** 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. 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

[24] См. пункт 3 статьи 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации, постановление Правительства Российской Федерации от 18 мая 2017 года № 594 «Об утверждении Правил согласования изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или)

расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в 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 нежилой застройки».

	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 граждан из аварийного фонда обязательно?	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 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.
37.	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, **которые с 1 января 2017 г. до 1 января 2022 г.** 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 **после 1 января 2022 г**., возможно только за счет средств регионального, местного бюджетов либо за счет средств лица, заключившего договор о КРТ жилой застройки.
38.	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	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 «**до опубликования извещения о проведении торгов (конкурса или** **аукциона) на право заключить договор о комплексном развитии территорий**

	подача такой заявки после утвержденной региональной программы переселения граждан из аварийного фонда или после заключения договора КРТ жилой застройки?	**жилой застройки** (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, органам местного самоуправления, планирующим реализацию проектов КРТ, **рекомендуется оценить возможность предоставления и определить размер субсидии за счет средств Фонда лицу, которое будет реализовывать решение о КРТ**» (пункт 1 приложения № 8). 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. В соответствии с указанным Порядком (абзац четвертый пункта 2.3), субъект РФ может подать обращение в Фонд **как до принятия решения о КРТ (на основе проекта решения о КРТ), так и после принятия такого решения.** 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. **В связи с этим направление обращения в Фонд после проведения торгов и заключения договора о КРТ не рекомендуется.**
39.	Может ли застройщик на подготовительном этапе влиять на	В соответствии с Методическими рекомендациями по формированию субъектами Российской Федерации региональных адресных программ по переселению граждан из

	решение органа местного самоуправления об использовании денежных средств, полученных от Фонда развития территории (ФРТ)? Если аварийные дома не включены в региональную программу переселения, есть ли возможность привлечения средств ФРТ на финансирования расселения аварийных домов в рамках КРТ?	аварийного жилищного фонда[25] в случае, если субъектом Российской Федерации планируется реализация программы переселения в рамках решений (договоров) о КРТ в соответствии с ГрК РФ Федерации, органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации и (или) ОМСУ рекомендуется оценить возможность предоставления субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ, на возмещение или оплату расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда. Пунктом 5 Приложения № 8 к указанным Методическим рекомендациям рекомендовано, что обращение субъекта Российской Федерации для подтверждения Фондом ЖКХ расчета размера субсидии, содержащее информацию о данных, использованных при таком расчете, рекомендуется направлять в Фонд ЖКХ по соответствующей форме обращения, утвержденной Правлением Фонда. Такое обращение может быть направлено **как до принятия решения о КРТ жилой застройки, так и после принятия такого решения**[26]. Таким образом, рекомендуется до принятия решения о КРТ жилой застройки предварительно направить такой проект решения, финансово-экономическое обоснование проекта решения в ФРТ для согласования в рабочем порядке. Следовательно, полагаем, что застройщик на подготовительном этапе (на этапе, предшествующем принятию решения о КРТ жилой застройки) имеет возможность косвенного влияния на последующее решение о предоставлении ему средств ФРТ, однако для этого должно быть подготовлено финансово-экономическое обоснование проекта решения о КРТ жилой застройки. Для привлечения средств ФРТ должно быть обеспечено включение аварийных МКД в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда»[27].

[25] Приказ Минстроя России от 11 ноября 2021 года № 817/пр «Об утверждении методических рекомендаций по формированию субъектами Российской Федерации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда».

[26] Методические рекомендации по комплексному развитию жилой застройки. Фонд «Институт экономики города», 2022, стр.21. URL: https://xn--p1aee.xn--p1ai/subektam-rf/kompleksnoe-razvitie-territoriy/metodicheskie-rekomendatsii/metodicheskie-rekomendatsii-po-kompleksnomu-razvitiyu-territoriy-zhiloy-zastroyki/

[27] В соответствии с частью 5 статьи 13.6 Федерального закона от 27 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании "Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» финансовая поддержка предоставляется на реализацию региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, утверждаемых высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, и используется в соответствии с такими программами.

Иные вопросы, связанные с подготовкой и реализацией проектов по КРТ жилой застройки		
40.	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 *минимальный объем предусмотренного договором КРТ финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор КРТ должен быть заключен по результатам торгов*. Что включается в данное понятие?	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. 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). 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.
41.	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, возникает ли обязанность у лица, являющегося первоначальным арендатором такого земельного участка, руководствоваться Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-	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. В соответствии с пп.13 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка в государственной или муниципальной собственности заключается **без проведения торгов** при предоставлении земельного участка, образованного в границах территории, 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. 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

	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?	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. Кроме того, согласно п. 6 ст. 22 ЗК РФ, арендатор земельного участка (за некоторыми исключениями), имеет право **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**. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные ЗК РФ, договором субаренды. Таким образом, считаем, что для заключения договора субаренды земельного участка, предоставленного в аренду для целей КРТ, обязанность проводить конкурс или аукцион не возникает. 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».
42.	Частью 6 статьи 69 ГрК РФ установлено требование, в соответствии с которым участником торгов на право заключения договора о КРТ может являться юридическое лицо при условии наличия у такого юридического лица (или у определенных иных связанных с ним юридических лиц) за последние пять лет,	Частью 6 ст. 69 ГрК РФ установлен критерий – не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ. Однако в этой же части указано, что Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов (на наш взгляд, это в том числе означает, что могут быть установлены более жесткие требования к опыту в строительстве и объемам работ). Следовательно, применительно к указанному вопросу возможны две ситуации.

	предшествующих дате проведения торгов, опыта участия в строительстве ОКС в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ. Допускается ли установление требования о наличии у участника торгов опыта участия в строительстве ОКС в совокупном объеме в значении, превышающем показатель 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ? Если да, то кем такие требования могут быть установлены?	1. Если нормативным правовым актом субъекта РФ не установлено большее требование к объему строительных работ, то организатор торгов в извещении о проведении торгов не вправе предусматривать требование к опыту участию в строительстве ОКС в объеме более 10% от объема строительства, предусмотренном решением о КРТ. В противном случае будет иметь место факт неправомерного ограничения круга лиц, имеющих право подать заявку на участие в торгах, что, в свою очередь, приведет к нарушению законодательства о защите конкуренции[28]. 2. Если Правительством РФ или нормативным правовым актом субъекта РФ установлено дополнительное требование к опыту участия в строительстве ОКС участников торгов в размере, превышающем 10% объема строительства, предусмотренного решением о КРТ, то организатор торгов обязан предусмотреть в извещении о проведении торгов требование к опыту участию в строительстве ОКС в таком дополнительно установленном объеме. Например, в Московской области[29]. и Пермском крае[30] «минимальный порог» (доля) от объема строительства установлен в размере не менее 15%. Следовательно, организатор торгов обязан в извещении о проведении торгов предусмотреть требование к участнику торгов – объем работ в размере не менее 15% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ. Однако следует отметить, что ни в данной норме, ни в ч. 1 ст. 67 ГрК РФ нет ответа на вопрос: а какой объем строительства должен быть предусмотрен решением о КРТ, и как он определяется[31]? В настоящее время региональная практика регулирования отношений в сфере КРТ, содержащая в себе ответы на указанные вопросы, отсутствует.

[28] См., например, решение УФАС по Новосибирском области от 2 октября 2023 года № 054/01/18.1-1937/2023, в котором УФАС по Новосибирской области сочло недопустимым установление организатором торгов (в отсутствие установленных на уровне Новосибирской области дополнительных требований к участникам торгов) требования о наличии у участника торгов опыта в объеме не менее 100% от объема строительства ОКС, предусмотренного решением о КРТ.

[29] См. постановление Правительства Московской области от 31 августа 2021 года № 758/30 «Об утверждении дополнительных требований к участникам торгов в форме аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории».

[30] См. постановление Правительства Пермского края 6 июля 2023 года № 508-п «Об утверждении перечня дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в Пермском крае».

[31] В соответствии с частью 6 статьи 69 ГрК РФ показатель объема строительства является обязательным для включения в решение о КРТ жилой застройки в случае, если такое решение будет реализовываться лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки; рекомендуется установить такой показатель как обязательный

для любого варианта реализации решения о КРТ жилой застройки и использовать для этого показатель суммарной поэтажной площади всех зданий, подлежащих

43.	Частью 6 статьи 69 ГрК РФ установлено условие, при котором юридическое лицо может быть участником торгов на право заключения договора о КРТ: такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика по договору строительного подряда в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории. Может ли оцениваться опыт участия в строительстве ОКС ***физического лица***, являющегося учредителем	В качестве учредителя (участника) юридического лица - участника торгов может выступать как юридическое, так и физическое лицо. Также законодательством в общем случае не предусмотрено ограничений на выполнение функций застройщика, технического заказчика, генерального подрядчика по договору строительного подряда как юридическим, так и физическим лицом, являющимся индивидуальным предпринимателем (такой статус дает возможность физическому лицу осуществлять предпринимательскую деятельность с целью извлечения прибыли согласно статье 23 Гражданского кодекса РФ). Таким образом, в рассматриваемом случае в качестве учредителя (участника) юридического лица может выступать физическое лицо, имеющее в качестве индивидуального предпринимателя опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика по договору строительного подряда.

строительству в соответствии с технико-экономическими показателями планируемой застройки, являющимися основными параметрами архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки.

	(участником) юридического лица–участника торгов?	
44.	Может ли извещением о проведении торгов в форме аукциона устанавливаться величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»), превышающая 5% от начальной цены предмета аукциона?	В соответствии с пунктами 5, 44 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных постановлением Правительства РФ от 4 мая 2021 года № 701, организатор торгов, проводимых в форме аукциона, устанавливает «шаг аукциона» в пределах, определенных решением о проведении торгов, а если такие пределы не определены, - в пределах от 1 до 5 % начальной цены предмета аукциона; «шаг аукциона» устанавливается в фиксированной сумме, но не более 5% начальной цены аукциона, и не изменяется в течение всего аукциона. Следовательно, установление в извещении о проведении торгов на право заключения договора о КРТ в форме аукциона (в соответствии с подпунктом «д» п. 9 указанных Правил проведения торгов) значения, превышающего 5% от начальной цены аукциона, не допускается.
45.	Возможно ли в рамках договоров субаренды земельного участка, заключаемых между лицом, с которым заключен договор о КРТ, или юридическим лицом, определенным субъектом РФ, и лицом, являющимся субарендатором: 1) предусмотреть осуществление субарендатором обязанности по выполнению работ по подготовке документации по планировке территорий, выполнению мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, строительством, а	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 договора субаренды земельного участка для целей выполнения основного договора. Указанные в вопросе условия не рекомендуется 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.

	также иные необходимые	

	мероприятия в соответствии с этапами реализации решения о КРТ? 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?	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: 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; **2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;** 3) предоставления арендатором определенных услуг; **4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;** 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.». 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 Федерации[32]» (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.
46.	Каковы механизмы компенсации за объекты капитального строительства, находящиеся в частной собственности, подлежащие сносу в рамках реализации решения о КРТ?	Механизмы и правовые основания для компенсации (выплаты возмещения или предоставления иного недвижимого имущества) зависят от вида объекта капитального строительства, подлежащего сносу: 1) в отношении аварийных МКД компенсация осуществляется в соответствии со ст. 32 ЖК РФ;

[32] 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».

		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; 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.
47.	Каким образом могут быть установлены требования к архитектурному облику объектов капитального строительства, планируемых к строительству на территории КРТ?	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 строительств, 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 (см., в частности, опыт Белгородской области[33], где в качестве предельных параметров разрешенного строительства, указываемых в решении о КРТ, закреплены детальные требования к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства, включая показатели максимальной ширины сплошного остекления и уклона кровли). Также рекомендуется устанавливать требования к архитектурному облику объектов капитального строительства в составе правил землепользования и застройки (на 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

[33] Постановление Правительства Белгородской области от 11 апреля 2022 года № 219-пп «Об определении перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории».

		октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).
48.	Подлежит ли рассмотрению на публичных слушаниях/ общественных обсуждениях документация по планировке территории, подготовленная в отношении территории комплексного развития?	Да, если субъектом РФ не отменены публичные слушания / общественные обсуждения документации по планировке территории комплексного развития на период 2-22-2024 гг. Нормами ГрК РФ в общем случае не предусмотрены положения, освобождающие от необходимости проведения публичных слушаний/общественных обсуждений при подготовке проектов планировки в отношении территории комплексного развития. При этом в ч. 26 ст. 5.1 ГрК РФ указывается на возможность одновременного проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по проектам, предусматривающим внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, и по проекту документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию (в случае, если принятое решение о КРТ не соответствует генеральному плану). При этом положениями Федерального закона от 14 марта 2022 № 58-ФЗ (п.2 ст. 7) в период 2022-2024 гг. субъектам РФ разрешено устанавливать случаи, при которых не требуется проведение публичных слушаний/общественных обсуждений при подготовке/внесении изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки, документацию по планировке территории. Ряд регионов (например, Владимирская область, Республика Алтай) исключил необходимость проведения публичных слушаний/общественных обсуждений в случаях необходимости внесения изменений в указанные документы при реализации проектов КРТ, что, на наш взгляд, является фактором, способствующим росту числа градостроительных конфликтов.
49.	Что происходит с жилыми помещениями, которые ранее занимались гражданами по договорам социального найма и которые после освобождения их нанимателями остаются в ветхих/аварийных МКД? Какова	В соответствии с ч. 1 ст.89 ЖК РФ предоставляемое гражданину в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению. Освобождаемые жилые помещения в ветхих и аварийных МКД, ранее занимаемые по договорам социального найма, остаются в собственности публично-правового образования, в состав жилищного фонда которого входят такие жилые помещения. Считаем, что в рассматриваемом случае отсутствует необходимость обеспечивать передачу застройщику прав на жилые помещения, которые находятся в государственной или

	процедура перехода прав на них и кому они переходят?	муниципальной собственности, поскольку основанием для сноса объекта капитального строительства будет являться решение о КРТ жилой застройки (часть 1.1 статьи 55.30 ГрК РФ).
50.	Какие права предоставлены оператору КРТ?	Общие требования к оператору КРТ установлены статьей 71 ГрК РФ. В соответствии с законодательством оператор КРТ вправе: 1) инициировать внесение изменений в ПЗЗ для реализации решений о КРТ (п. 6, 7 ч. 3 ст. 33 ГрК РФ); 2) самостоятельно принимать решения о подготовке документации по планировке территории (п. 1 ч. 1.1 ст. 45 ГрК РФ); 3) обращаться за заключением договоров о подключении (технологическом присоединении) (п. 3 ч. 5 ст. 52.1 ГрК РФ); 4) обращаться за получением ГПЗУ (ч. 1.2 ст.57.3 ГрК РФ); 5) принимать решения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ (ч. 3.1 ст. 69 ГрК РФ), а также определять организатора торгов и заключать по итогам торгов договор о КРТ (ч. 3 ст. 71 ГрК РФ); 6) получать финансовую поддержку от ППК «ФРТ» на переселение граждан из аварийного жилищного фонда (п .6 ч. 6 ст. 13.6 Федерального закона от 28.07.2017 № 218-ФЗ); 7) ходатайствовать об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (пп.5 п.1 ст.56.4 ЗК РФ); 8) получать из публичной собственности без торгов земельный участок, образованный в границах территории комплексного развития (подпункт 13 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ); 9) передавать земельные участки в субаренду победителю торгов на право заключения договора о КРТ, проведенных по решению оператора КРТ, без согласия арендодателя на срок, не превышающий срок его аренды (ч. 3 ст. 71 ГрК РФ); 10) привлекать к реализации решения о КРТ свои дочерние общества, а также передавать им предоставленный для целей КРТ земельный участок или его часть в субаренду без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срока аренды (ч.4 ст. 71 ГрК РФ);

		11) заключать соглашение с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченным ОМСУ в целях реализации решения о КРТ (ч. 5 – 7 ст. 71 ГрК РФ). .