	Ответы на вопросы, поступившие в рамках подготовки к практическому семинару по вопросу применения положений Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства 16 июля 2021 года	
	№	Вопрос:
1.	В какие сроки Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации будет разработан Порядок признания многоквартирных домов, находящихся в ограниченно работоспособном техническом состоянии?	Порядок признания многоквартирных домов, находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии, утвержден приказом Минстроя России от 4 мая 2021 г. № 276/пр (далее – Приказ № 276/пр). В настоящее время Минстроем России обеспечивается государственная регистрация Приказа № 276/пр в Минюсте России.
2.	Необходимо ли при определении критериев физического износа и ненадлежащего технического состояния основных конструктивных элементов многоквартирного дома устанавливать методику и порядок их расчета?	Согласно подпункту 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены в том числе многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Такие критерии устанавливаются исходя в том числе из значения физического износа основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент). Таким образом нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с подпунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ определяется значение физического износа основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент),

		превышение уровня которого будет являться одним из соответствующих критериев. В целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях принятия решения о комплексном развитии территории высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом требований ГрК РФ, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливаются в том числе порядок реализации решения о комплексном развитии территории, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, иные требования к комплексному развитию территории, устанавливаемые в соответствии с ГрК РФ. Необходимо отметить, что согласно пункту 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений превышает

		стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В целях методического обеспечения деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации по определению порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были разработаны Методические рекомендации установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Приказом Минстроя России от 4 августа 2014 г. № 427/пр (далее – Методические рекомендации № 427/пр). Согласно пункту 2 Методических рекомендаций № 427/пр при определении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме рекомендуется применять в том числе ведомственные строительные нормы «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)», утвержденные приказом Госграждансстроя при Госстрое СССР от 24 декабря1986 г. № 446.
3.	Какие требования необходимо установить к границам территории, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии?	В соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 66 ГрК РФ в целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях принятия решения о комплексном развитии территории высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом требований ГрК РФ, жилищного

		законодательства, земельного законодательства устанавливается, в том числе порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию.
4.	При осуществлении комплексного развития территории нежилой и жилой застройки в границы такой территории допустимо включение гаражей (гаражных кооперативов)?	Критерии для включения земельных участков в границы комплексного развития территорий жилой и нежилой застройки установлены частями 2-5 статьи 65 ГрК РФ. При этом, частью 6статьи 65 ГрК РФ установлено, что при осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки в границы такой территории не могут быть включены, в том числе объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства. В соответствии с частью 9 статьи 65 ГрК РФ Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки. Учитывая изложенное, в случае если земельные участки, на которых расположены объекты гаражного назначения, включаемые в комплексное развитие территории жилой и нежилой застройки, соответствуют критериям, определенным частями 3-6 статьи 65 ГрК РФ, и (или) Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации объекты гаражного назначения не определены в качестве объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для

		государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки, такие объекты могут включаться в комплексное развитие территории жилой и нежилой застройки.
5.	В каких случаях допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий?	Согласно части 9 статьи 66 ГрК РФ случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий, могут быть установлены нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
6.	Ограничен ли какими-либо нормами предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории?	Согласно пункту 13 части 4 статьи 68 ГрК РФ в договор о комплексном развитии территории включается в том числе срок действия договора, который не может превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотренный таким решением. При этом в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 67 ГрК РФ предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории определяется таким решением.
7.	Имеет ли право орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, либо орган местного самоуправления, на территории которого осуществляется комплексное развитие территории принять нормативно-правовой акт, определяющий, что проведение торгов по	В соответствии с частью 2 статьи 69 ГрК РФ порядок проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории устанавливается Правительством Российской Федерации. Пунктом 1 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в

	комплексному развитию территории осуществляется исключительно в электронной форме?	электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701, установлено, что заключение договоров о комплексном развитии территории, осуществляется посредством проведения торгов в электронной форме, в том числе в случае если решением о проведении торгов, принятом уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления, предусмотрено их проведение в электронной форме.
8.	В соответствии с частью 8 статьи 65 ГрК РФ в территорию комплексного развития жилой застройки не включаются некоторые объекты. Каким образом будет выглядеть граница территории? Как «многоконтурный земельный участок»? То есть внутри внешней границы будут выделены границы объектов, которые не должны быть включены в границы территории комплексного развития жилой застройки?	Часть 8 статьи 65 ГрК РФ не устанавливает запрет на включение определенных указанной частью земельных участков в границы территории комплексного развития жилой застройки. Частью 8 статьи 65 ГрК РФ устанавливается запрет на изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, определенных указанной частью объектов недвижимости.
9.	Возможно ли принятие одного решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более смежных или несмежных территорий, соответствующих разным видам комплексного развития территории, установленным частью 1 статьи 65 ГрК РФ?	В соответствии с частью 9 статьи 66 ГрК РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий. При

		этом критерии территорий, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, определены положениями статьи 65 ГрК РФ. Таким образом нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, соответствующих разным видам комплексного развития территории, установленным частью 1 статьи 65 ГрК РФ, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий.
10.	Возможно ли включать многоквартирные дома, признанные аварийными или соответствующие установленным критериям, в границы территории комплексного развития территории жилой застройки, если они расположены разрозненно и не образуют элемент планировочной структуры?	Согласно пункту 1 части 1 статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется как в границах одного элемента планировочной структуры, в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 указанной статьи, так и в границах нескольких таких элементов планировочной структуры, их частей.
11.	Какое лицо и за чей счет должно подготовить проект изменений в правила землепользования и застройки, генеральный план, приводящих их в соответствие с принятым решением о комплексном развитии территории?	Согласно пункту 7 части 3 статьи 33 ГрК РФ предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются в том числе лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории такие изменения должны быть внесены

		в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития. В соответствии с частью 2.1 статьи 24 ГрК РФ в случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития. Внесение изменений в правила землепользования и застройки, генеральный план в целях реализации решения о комплексном развитии территории обеспечивается уполномоченными органами. В соответствии с частью 5 статьи 68 ГрК РФ в договоре о комплексном развитии территории наряду с указанными в части 4 указанной статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия. Таким образом вопрос финансирования работ по подготовке изменений в правила землепользования и застройки, генеральный план может быть урегулирован в договоре о комплексном развитии территории.
12.	Возможна ли подготовка документации по планировке территории в виде отдельного документа в отношении каждой несмежной территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории?	Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию

		территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий. Согласно части 1 статьи 41.1 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении, в том числе территории, ~~в отношении~~ которой предусматривается осуществление комплексного развития территории. Таким образом в случае принятия решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий, подготовка документации по планировке территории может осуществляться как в отношении каждой такой несмежной территории в виде отдельного документа, так и в отношении территории, включающей в себя такие несмежные территории, в виде единого документа.
13.	На каком этапе осуществляется подготовка проекта договора о комплексном развитии территории при принятии решения о проведении торгов с целью его заключения?	В соответствии с пунктом 10 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, пунктом 14 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701, к извещению о проведении торгов прилагается проект договора о комплексном развитии территории, который является неотъемлемой частью этого извещения.

		Процедуры принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки, а также комплексного развития незастроенной территории установлены частями 6-8 статьи 66 ГрК РФ. При этом необходимость подготовки проекта договора о комплексном развитии территории на этапе подготовки проекта решения о комплексном развитии территории отсутствует.
14.	Возможно ли принятие решения о комплексном развитии территории без учета границ территориальных зон, установленных в правилах землепользования и застройки?	В соответствии с частью 5.2 статьи 30 ГрК РФ предусмотрено, что 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, если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
15.	Допускается ли изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в отношении которой возможно осуществление деятельности по ее комплексному развитию?	В соответствии с частью 4.1 статьи 37 ГрК РФ со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального

		строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.
16.	Допускается ли выдача градостроительного плана земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой возможно осуществление деятельности по ее комплексному развитию?	Согласно части 4 статьи 57.3 ГрК РФ в случае, если в соответствии с ГрК РФ, иными федеральными законами размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории. При этом в отношении земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, выдача градостроительного плана земельного участка допускается только при наличии документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с ГрК РФ Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации).
17.	Требуется ли проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, если проект планировки территории и проект межевания	Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения

	территории подготовлены в отношении территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории?	комплексного развития территорий» (далее – Федеральный закон № 494) признан утратившим силу пункт 1 части 5.1 статьи 46 ГрК РФ, предусматривавший, что общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.
18.	Допускается ли подготовка и утверждение документации по планировке территории до внесения изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки?	Согласно части 10.2 статьи 45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории

		допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу (часть 10.3 статьи 45 ГрК РФ).
19.	Требуется ли принятие уполномоченными органами решения о подготовке документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию?	В соответствии с пунктом 1 части 1.1 статьи 45 ГрК РФ лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории, решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно.
20.	Требуется ли проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту изменения в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории?	Согласно части 10.2 статьи 45 ГрК РФ в случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в правила землепользования и застройки, подготовка изменений такие в правила землепользования и застройки осуществляется одновременно с подготовкой документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, для подготовки предложений о внесении таких изменений предусмотренное частью 2 статьи 24 ГрК РФ решение не требуется. Такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития (часть 2.1 статьи 24 ГрК РФ).

		В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5.2 статьи 30 ГрК РФ, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития (часть 3.4 статьи 33 ГрК РФ). В соответствии с частью 3 статьи 33 ГрК РФ предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются в том числе: уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерацией решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией); высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

		Согласно части 2 статьи 33 ГрК РФ основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является в том числе принятие решения о комплексном развитии территории. При этом, в соответствии с частью 3.3 статьи 33 ГрК РФ в целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае принятия решения о комплексном развитии территории проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 указанной статьи заключения комиссии не требуются.
21.	Требуется ли проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа в целях реализации решения о комплексном развитии территории?	Согласно части 10.2 статьи 45 ГрК РФ в случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, подготовка таких изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа осуществляется одновременно с подготовкой документации по планировке территории. Согласно части 3.1 статьи 28 ГрК РФ в случае подготовки изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа в связи с принятием решения о комплексном развитии территории общественные обсуждения или публичные слушания могут проводиться в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории.

		В соответствии с частью 2.1 статьи 24 ГрК РФ в случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, для подготовки предложений о внесении таких изменений предусмотренное частью 2 указанной статьи решение не требуется. Такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития. При этом, согласно части 26 статьи 5.1 ГрК РФ в случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, по решению главы местной администрации поселения, главы местной администрации городского округа допускается одновременное проведение 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.
22.	Какие объекты недвижимости не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории?	В соответствии с частью 8 статьи 65 ГрК РФ в целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории: расположенные в границах такой территории земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на

		которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, 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;; земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами, не предусмотренными пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ, а также жилые помещения в таких многоквартирных домах; земельные участки с расположенными на них жилыми 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; иные объекты недвижимого имущества, определенные Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены объекты недвижимости, которые не могут быть

		изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки (часть 9 статьи 65 ГрК РФ).
23.	Возможно ли проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории одним лотом по нескольким территориям?	Пунктом 3 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701, установлено, что в соответствии с решением о комплексном развитии территории предметом торгов является право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении всей указанной в таком решении территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. Право на одновременное заключение нескольких договоров о комплексном развитии территории не является предметов торгов. При этом нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий (часть 9 статьи 66 ГрК РФ). В указанном случае торги на право заключения договора о комплексном развитии территории могут быть проведены в отношении двух и более несмежных территорий,

		определенных решением о комплексном развитии территории.
24.	Каков механизм передачи права на специальный счет владельцем специального счета субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию?	В соответствии с частью 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, начиная с первого месяца года, в котором в соответствии с этим решением предполагается начать переселение указанных собственников, если более ранний срок не установлен нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете, после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, владелец специального счета передает права на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию в порядке,

		установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
25.	На какие цели будут использоваться накопленные средства за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме?	Ранее внесенные собственниками жилых помещений взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме используются на цели реализации комплексного развития территории жилой застройки.
26.	Допускается ли принятие решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории?	Согласно части 10 статьи 32 ЖК РФ признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и, соответственно, подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 указанной статьи. В соответствии с частью 1 статьи 32 ЖК РФ жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

		Согласно пункту 2 статьи 56.3 ЗК РФ принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 статьи 56.3 ЗК РФ, должно быть обосновано решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.
27.	Возможно ли принятие решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории до утверждения проекта планировки территории?	Статьей 49 ЗК РФ установлено, что изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с: выполнением международных договоров Российской Федерации; строительством, реконструкцией предусмотренных пунктом 2 указанной статьи объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов: иными основаниями, предусмотренными федеральными законами. Согласно части 7 статьи 65 ГрК РФ земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории

		нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено ГрК РФ. В соответствии с пунктом 1 статьи 56.3 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены: утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования); утвержденными проектами планировки территории. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 статьи 56.3 ЗК РФ, должно быть обосновано решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке

		многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции) (пункт 2 статьи 56.3 ЗК РФ).
28.	Допускается ли включение в границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов?	При осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства (часть 6 статьи 65 ГрК РФ).
29.	Допускается ли включение в границы территории в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов?	Согласно части 2 статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены: многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В соответствии с частью 3 статьи 65 ГрК РФ в границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 указанной 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 указанной статьи. Пунктом 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ установлен запрет на изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в целях комплексного развития территории жилой застройки земельных участков с расположенными на них жилыми 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.
30.	Допускается ли изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на которых расположены жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, в целях комплексного развития территории?	Согласно части 7 статьи 65 ГрК РФ земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном

		земельным законодательством, если иное не предусмотрено ГрК РФ. Согласно части 6 статьи 65 ГрК РФ при осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства. Пунктом 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ установлен запрет на изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в целях комплексного развития территории жилой застройки земельных участков с расположенными на них жилыми 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. Таким образом критерии жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного

		строительства, садовых домов, характеризующие их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения подлежат установлению нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
31.	Могут ли быть включены в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии, многоквартирные дома, в отношении которых осуществлен капитальный ремонт?	Согласно части 2 статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены: многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований: физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение; совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений

		превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации; многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий; многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии; в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом Российской Федерации. Факт проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме не исключает возможности включения такого дома в граниты территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии.
32.	Каким образом обеспечиваются жилищные права собственников помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ, при реализации комплексного развития территории жилой застройки?	Федеральным законом № 494-ФЗ ЖК РФ дополнен новой статьей 32.1 Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки. Положения статьи 32.1 ЖК РФ применяются к правоотношениям по обеспечению жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом

		Российской Федерации в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.
33.	Каким образом обеспечиваются права собственников объектов недвижимости при реализации комплексного развития территории нежилой застройки?	Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки осуществляется в порядке, установленном Главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) . В соответствии с пунктом 13 статьи 56.10 ЗК РФ возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств организации, с которой заключен договор о комплекснорм развитии территории нежилой застройки, если решение об изъятии принято на основании ходатайства, поданного такой организацией или за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации. Размер возмещения за изымаемые земельные участки определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) с учетом особенностей, установленных статьей 56.8 ЗК РФ. Согласно статье 7 Закона об оценке в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки,

		установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.
34.	Какие требования установлены ГрК РФ к юридическому лицу, определенному Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации?	Возможность реализации комплексного развития территории юридическим лицом, определенным Российской Федерации или субъектом Российской Федерации, предусмотрена частью 1 статьи 66 ГрК РФ. Вместе с тем, определение такого юридического лица установлено в пунктах 6 и 7 части 3 статьи 33 ГрК РФ, в соответствии с которыми юридическое лицо должно быть создано Российской Федерации или субъектом Российской Федерации и обеспечивать реализацию решения о комплексном развитии территории, принятого соответственно Правительством Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации.
35.	Возможно ли юридическим лицам, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, предоставить земельный участок в аренду?	Согласно подпункту 13 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, образованного в границах территории, подлежащей комплексному развитию, юридическому лицу, созданному Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающему в соответствии с ГрК РФ реализацию решения о комплексном развитии территории. В соответствии с подпунктом 8.4 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в

		государственной или муниципальной собственности, заключается на срок реализации решения о комплексном развитии территории в случае предоставления земельного участка юридическому лицу, созданному Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающему в соответствии с ГрК РФ реализацию такого решения.
36.	Возможно ли юридическим лицам, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, передать арендованный земельный участок в субаренду?	Согласно подпункту 13 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, образованного в границах территории, подлежащей комплексному развитию, юридическому лицу, созданному Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающему в соответствии с ГрК РФ реализацию решения о комплексном развитии территории. В соответствии с подпунктом 8.4 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок реализации решения о комплексном развитии территории в случае предоставления земельного участка юридическому лицу, созданному Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающему в соответствии с ГрК РФ реализацию такого решения. В соответствии с пунктом 6 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка 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. Пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ установлено, что при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 указанной статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.
37.	Какие мероприятия должны быть совершены юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, до принятия решения Правительством Российской Федерации или высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о комплексном развитии территории жилой застройки?	В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 67 ГрК РФ в решении о комплексном развитии территории включаются в том числе сведения о самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации.

		Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит размещению: на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в сети "Интернет" в случае подготовки такого проекта уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации; на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети "Интернет" и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети "Интернет", либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг; на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории До принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в которое будут включены сведения о самостоятельной реализации такого решения юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, такое юридическое лицо в соответствии с частью 2.1 статьи 45 ЖК РФ вправе быть инициатором проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

		для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории.
38.	Ограничен ли выбор организационно-правовой формы юридических лиц, определенных Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации?	ГрК РФ не устанавливает требований к определению организационно-правовой формы юридических лиц, определенных Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации.
39.	Какие функции выполняют юридические лица, определенные Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, при реализации решения о комплексном развитии территории?	Согласно части 2 статьи 66 ГрК РФ решение о комплексном развитии территории принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в том числе в случае, если реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации. В соответствии с пунктом 7 части 3 статьи 33 ГрК РФ юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации является юридическое лицо, созданное субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории. Поскольку в этом случае договор о комплексном развитии территории с таким юридическим лицом не заключается, то при реализации решения такое юридическое лицо выступает арендатором земельного участка с соответствующими обязательствами, а также реализует принятые органами

		государственной власти или органами местного самоуправления решения о комплексном развитии территорий. Также следует обратить внимание, что согласно пункту 1 части 5 статьи 66 ГрК РФ в целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 указанной статьи, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом требований ГрК РФ, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливается порядок реализации решения о комплексном развитии территории, который, в том числе может предусматривать функции, выполняемые юридическим лицом при реализации решения о комплексном развитии территории.
40.	Ограничен ли срок реализации решения о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории?	Согласно пункту 13 части 4 статьи 68 ГрК РФ в договор о комплексном развитии территории включаются в том числе срок действия договора, который не может превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотренный таким решением. При этом в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 67 ГрК РФ предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории определяется таким решением.
41.	В форме какого документа оформляется проект решения о комплексном развитии территории?	В целях принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации и главой местной администрации решения о комплексном развитии территории жилой застройки и реализации такого

		решения нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом требований ГрК РФ, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливаются: порядок реализации решения о комплексном развитии территории; порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию; иные требования к комплексному развитию территории, устанавливаемые в соответствии с ГрК РФ. Таким образом форма решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации и главы местной администрации о комплексном развитии территории определяется самостоятельно таким органами. Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 г. № 1184 утверждены Правила принятия Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории и согласования такого решения с субъектом Российской Федерации, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию (далее – Правила № 1184). Правилами № 1184 предусмотрено, что решение о комплексном развитии территории принимается в форме распоряжения Правительства Российской Федерации
42.	Возможно ли принять решение о комплексном развитии территории, представляющую собой один земельный участок, на котором расположено здание или	Критерии застроенных территорий, в отношении которых осуществляется комплексное развитие жилой застройки,

	комплекс зданий, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия?	нежилой застройки определены частями 2 и 4 статьи 65 ГрК РФ. Так, согласно части 2 статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены: многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В соответствии с частью 4 статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки: на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации; виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики

		расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки; на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками. При этом согласно пункту 3 части 1 статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие незастроенной территории осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц. При этом в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие незастроенной территории осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального

		строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц. ГрК РФ установлена возможность принятия решения о комплексном развитии территории в отношении части одного или нескольких элементов планировочной структуры.
43.	Возможно ли заменить действующий договор о развитии застроенной территории на договор о комплексном развитии территории без смены правообладателя земельного участка (без расторжения договора о развитии застроенных территорий и проведения торгов (конкурса или аукциона) на заключение договора о комплексном развитии территории)?.	Согласно части 4 статьи 18 Федерального закона № 494-ФЗ в случае принятия органами местного самоуправления до дня вступления в силу настоящего Федерального закона решений, предусмотренных пунктами 6 и 10 части 1, пунктами 7 и 11 части 3 статьи 8 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 494-ФЗ), к правоотношениям, связанным с исполнением таких решений, внесением изменений в такие решения и признанием таких решений утратившими силу (отменой таких решений), применяются положения ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 494-ФЗ), ЗК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 494-ФЗ) с учетом особенностей, предусмотренных частью 6 указанной статьи. Согласно части 5 статьи 18 Федерального закона № 494-ФЗ договоры о развитии застроенных территорий, договоры о комплексном освоении территории, договоры о комплексном развитии территории, договоры об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном освоении территории в целях строительства

		стандартного жилья, заключенные в соответствии с ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 494-ФЗ), а также договоры, предусматривающие предоставление земельных участков из государственной или муниципальной собственности в целях реализации указанных договоров о развитии застроенных территорий, договоров о комплексном освоении территории, договоров о комплексном развитии территории, договоров об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, договоров о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, сохраняют свое действие в соответствии с условиями таких договоров с учетом особенностей, предусмотренных частью 6 указанной статьи. При этом изменение и расторжение указанных в настоящей части договоров осуществляется в порядке, действовавшем на день заключения таких договоров. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях реализации указанных договоров о развитии застроенных территорий, договоров о комплексном освоении территории, договоров о комплексном развитии территории, договоров об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, договоров о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья осуществляется в соответствии с положениями ЗК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 494-ФЗ).

		Заключение договоров о комплексном развитии территории после вступления в силу Федерального закона № 494-ФЗ осуществляется в порядке, установленном главой 10 ГрК РФ (в редакции Федерального закона № 494-ФЗ).
44.	В каком порядке многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции?	Согласно части 4 статьи 15 ЖК РФ жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47.
45.	В каком порядке объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов) признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции?	В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки, на которых расположены, в том числе объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 577 утверждено 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» (далее – Постановление № 577). В целях уточнения положений Постановления № 577, а также приведения их в соответствие с положениями ГрК РФ (в редакции Федерального закона № 494-ФЗ) Минстроем России планируется подготовка соответствующего проекта постановления Правительства Российской Федерации.
46.	На каком этапе необходимо согласование включения в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности?	Согласно части 10 статьи 65 ГрК РФ 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 указанной статьей. Включение в границы указанной территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного

		самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 579 утверждены Правила согласования включения 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 и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, в соответствии с которыми в целях согласование включения 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 и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, осуществляется до принятия соответствующего решения.
47.	Является ли перечень конкурсных условий на право заключения договора о комплексном развитии территории исчерпывающим?	Согласно части 1 статьи 69 ГрК РФ заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона) (далее - торги), за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с

		правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 ГрК РФ. Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701 утверждены Правила проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правила определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правила заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме (далее Правила проведения торгов № 701, Правила определения начальной цены № 701, Правила заключения договора № 701 и постановление № 701 соответственно). В соответствии с подпунктами «и» и «е» пункта 8 Правил проведения торгов № 701, подпунктам «л» и «п» пункта 13 Правил заключения договора № 701 извещение о проведении торгов, подлежащее опубликованию в соответствии с пунктом 7 Правил проведения торгов № 701, должно содержать в том числе конкурсные условия, в случае принятия решения о проведении торгов в форме конкурса. Пунктом 11 Правил проведения торгов № 701, пунктом 8 Правил заключения договора № 701 определены одни из возможных конкурсных условий торгов. В силу пункта 12 Правил проведения торгов № 701, пункта 9 Правил заключения договора № 701 количество конкурсных условий, указываемых в решении о проведении торгов в форме конкурса, не должно быть менее 2, при этом одним из

		таких условий должно являться условие, указанное в подпункте «а» пункта 11 Правил проведения торгов № 701, подпункте «а» пункта 8 Правил заключения договора № 701. В случае, если решение о комплексном развитии территории принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации, определение начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории осуществляется в порядке, установленном нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. В соответствии с частью 6 статьи 69 ГрК РФ Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.
48.	Каким образом возможно определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории?	Пунктом 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ предусмотрена возможность включения в решение о комплексном развитии территории иных сведений, определенных Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Такими иными сведениями, определенными Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации,

		могут быть, в том числе этапы реализации решения о комплексном развитии территории. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, решения о комплексном развитии территории незастроенной территории состоит из этапов, определенных частями 6, 7 и 8 статьи 66 ГрК РФ соответственно. Согласно пункту 8 части 6 статьи 66 ГрК РФ одним из этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки является определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение. В соответствии с пунктом 6 части 4 статьи 68 ГрК РФ в договор о комплексном развитии территории включается в том числе обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае

		заключения договора в отношении таких несмежных территорий или их частей.
49.	Каким образом возможно исключить из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, предусмотренные пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ?	Согласно части 4 статьи 67 ГрК РФ решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания срока, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 65 настоящего Кодекса. Указанные в части 4 статьи 67 ГрК РФ и включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о комплексном развитии территории (часть 5 статьи 67 ГрК РФ). В силу части 6 статьи 67 ГрК РФ исключение указанного в части 4 настоящей статьи многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе многоквартирного дома, включенного в такое решение в соответствии с частью 5 настоящей статьи, осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в

		целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.
50.	Нормативным правовым актом какого уровня регламентируется организация и порядок проведения общих собраний собственников многоквартирных домов в случаях, предусмотренных пунктом 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ?	Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определен статьей 45 ЖК РФ.
51.	Какие требования установлены к оформлению решения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ?	В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденными приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр.
52.	В каких случаях предоставляется субсидия лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территории жилой застройки на возмещение понесенных расходов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда?	Пунктом 4 части 6 статьи 15 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ) предусмотрено, что средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться в том числе на предоставление субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территорий жилой застройки в соответствии с ГрК РФ, на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам,

		переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки. Субсидия предоставляется в размере не более чем двадцать пять процентов нормативной стоимости переселения, рассчитанной как произведение общей площади жилых помещений, расположенных во всех многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и нормативной стоимости квадратного метра.
53.	В каких случаях предоставляется субсидия лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территории жилой застройки на возмещение понесенных расходов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, в размере от 25% до 100% нормативной стоимости переселения?	1 июня 2021 года принято Постановление Правительства Российской Федерации № 846, определяющее случаи предоставления субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территории на возмещение понесенных расходов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в размере от 25% до 100% нормативной стоимости переселения. Предоставление субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территорий жилой застройки в соответствии с ГрК РФ, на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, передаче указанных жилых помещений в

		государственную или муниципальную собственность и уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в размере от 25 до 100 процентов нормативной стоимости переселения осуществляется в случаях обращения в государственную корпорацию – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства субъектов Российской Федерации с уведомлением о планируемых к реализации на территориях субъектов Российской Федерации проектах комплексного развития территорий жилой застройки. Требования к содержанию обращения установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2021 г. № 846.
54.	Возможно ли предоставление субсидии на возмещение понесенных расходов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда юридическим лицам, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации?	Пунктом 5 части 6 статьи 15 Федерального закона № 185-ФЗ предусмотрено, что средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться в том числе предоставление субсидии юридическому лицу, созданному субъектом Российской Федерации и обеспечивающему реализацию решения о комплексном развитии территории, на оплату расходов, указанных в пункте 4 указанной части, в размере до ста процентов нормативной стоимости переселения, рассчитанной как произведение общей площади жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах,

		признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, из которых осуществлено переселение граждан, и нормативной стоимости квадратного метра.
55.	Что подразумевается под иными случаями принятия решений о комплексном развитии территории главой местной администрации (пункт 3 части 2 статьи 66 ГрК РФ)?	Согласно части 2 статьи 66 ГрК РФ решение о комплексном развитии территории принимается: Правительством Российской Федерации в установленном им порядке в одном из следующих случаев: в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности; реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта субъекта Российской Федерации с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда; реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Российской Федерацией. Решение о комплексном развитии территории принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в одном из следующих случаев: реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета такого субъекта Российской Федерации;

		реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации; территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований; Решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации в случаях, не предусмотренных пунктами 1 и 2 части 2 статьи 66 ГрК РФ. Таким образом решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации в случае, при котором отсутствует такое полномочие у Правительства Российской Федерации и высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации
56.	Каким органом государственной власти или органом местного самоуправления утверждается документации по планировке территории в случае принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации?	Согласно пунктам 5 и 7 части 4 статьи 68 ГрК РФ в договор о комплексном развитии территории включаются в том числе: обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора; обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения.

		Полномочия органов государственной власти, органов местного самоуправления по утверждению документации по планировке территории определены положениями частей 2–3.1, 4, 4.1, 5 статьи 45 ГрК РФ.
57.	Какое содержание предмета согласования с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации?	В соответствии с частью 4 статьи 66 ГрК РФ проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленные 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 ее комплексном развитии. Срок такого согласования не может превышать тридцать дней со дня поступления в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки.
58.	Каким органом власти принимается решение о комплексном развитии территории в случае выделения органу местного самоуправления Фонда содействия реформирования ЖКХ средств софинансирования на осуществление мероприятий по расселению ветхого и аварийного жилья в границах комплексного развития территорий?	Частью 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации определены случаи, при которых решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации.

		Условие привлечения средств федерального бюджета для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда не является критерием, разграничивающим полномочие по принятию решения о комплексном развитии территории между Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации.
59.	Возможно ли нормативным актом субъекта Российской Федерации устанавливать дополнительные критерии отнесения территории к видам комплексного развития (например, в зависимости от площади земельного участка, минимального количества квадратных метров планируемого к строительству жилья, наличие технических условия подключения к инженерным сетям, технико-экономические показатели планируемой застройки, инвестиционный паспорт проекта)?	Критерии территорий, в отношении которых применяется механизм комплексного развития территорий установлены статьей 65 ГрК РФ. ГрК РФ не установлена возможность устанавливать дополнительные критерии таких территорий нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (за исключением критериев, предусмотренных пунктом 2 части 2, пунктом 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ)
60.	Имеет ли право высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении одной территории определить юридическое лицо для реализации решения о комплексном развитии территории без торгов, а в отношении другой территории провести торги в целях заключения договора о комплексном развитии территорий?	Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации вправе в решение о комплексном развитии территории включить сведения о самостоятельной реализации субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными субъектом Российской Федерации. В указанном случае проведение торгов и заключение договора не осуществляются.

		Также высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации вправе в решение о комплексном развитии территории не включать сведения о самостоятельной реализации субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными субъектом Российской Федерации. В указанном случае осуществляется проведение торгов в целях заключения соответствующего договора.
61.	Возможна ли передача земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность юридического лица, определенного Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации?	В соответствии с подпунктом 13 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, образованного в границах территории, лицу, с которым заключен договор о КРТ в соответствии с ГрК РФ, либо юридическим лицами, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации. Подпунктом 8.4 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок реализации решения о КРТ в случае предоставления земельного участка юридическим лицам, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации. Право собственности на арендованный земельный участок может возникнуть впоследствии по основанию

		возникновения права собственности на объект капитального строительства, созданный на таком земельном участке.
62.	Какие административные процедуры и решения могут быть применены для комплексного развития территорий с расположенными в их границах земельных участков с жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, если данные объекты не признаны аварийными и не соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения?	Приобретение прав на указанные объекты недвижимости осуществляется в соответствии с положениями гражданского законодательства.
63.	Каким нормативным правовым актом определяются инициаторы принятия решения о комплексном развитии территории при принятии решения в порядке, предусмотренном пунктами 2, 3 части 2 статьи 66 ГрК РФ?	Решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации. Правительство Российской Федерации принимает решение о комплексном развитии территории в установленном им порядке, в том числе по инициативе высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. В целях принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нормативным правовым актом субъекта Российской

		Федерации с учетом требований ГрК РФ, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливаются порядок реализации решения о комплексном развитии территории, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, а также иные требования к комплексному развитию территории, устанавливаемые в соответствии с ГрК РФ. Таким образом порядок подготовки проекта решения о комплексном развитии территории, принимаемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, может быть установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
64.	В соответствии с пунктом 5 части 6 статьи 66 ГрК РФ в процедуру принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки входит проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации). При применении данной нормы возникает вопрос: какие случаи можно считать самостоятельной реализацией решения о комплексном	Самостоятельной реализацией Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории является самостоятельное выполнение Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием совокупности мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории. При самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, выполнение указанных мероприятий обеспечивается

	развитии территории субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием?	уполномоченными органами государственной власти, уполномоченными органами местного самоуправления.
65.	Предполагается ли что уплаченная по результатом торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории сумма пойдет в погашение арендной платы за земельный участок?	Согласно пункту 3 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, пункту 2 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701, в соответствии с решением о комплексном развитии территории предметом торгов является право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении всей указанной в таком решении территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. Таким образом определенная по результатам торгов цена предмета торгов уплачивается в счет права на заключение договора о комплексном развитии территории. Арендная плата за земельный участок подлежит уплате в соответствии с договором аренды такого земельного участка.
66.	Распространяются ли требования, установленные частью 1 статьи 70 ГрК РФ, на правообладателей, выразивших свое согласие на заключение договора о комплексном развитии территории в порядке, предусмотренном пунктом 4 части 7 статьи 66 ГрК РФ?	Установленные частью 1 статьи 70 ГрК РФ требования распространяются на правообладателей земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, выразивших свое согласие на заключение договора о комплексном развитии территории в порядке, предусмотренном пунктом 4 части 7 статьи 66 ГрК РФ.
67.	Требуется ли принятие решение о комплексном развитии территории нежилой застройки при условии	Согласно части 1 статьи 69 ГрК РФ заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по

	заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки в порядке, предусмотренном пунктом 4 части 7 статьи 66 ГрК РФ?	результатам торгов (конкурса или аукциона), за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 ГрК РФ. Для заключения договора с правообладателями в порядке, предусмотренном статьей 70 ГрК РФ, принятие решения о комплексном развитии не требуется (часть 4 статьи 70 ГрК РФ). Пунктами 2-4 статьи 66 ГрК РФ установлен порядок заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателями, который состоит из следующих этапов: опубликование проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, а также направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории; принятие решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации; заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей

		объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилой территории, и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее сорока пяти дней со дня получения правообладателем этого предложения. Обязательным приложением к такому согласию должно являться соглашение, заключенное между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 ГрК РФ. Таким образом необходимость принятия решения о комплексном развитии территории для заключения договора с правообладателями отсутствует в случае заключения такого договора в порядке, предусмотренном статьей 70 ГрК РФ. В случае заключения проекта договора о комплексном развитии территории в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории нежилой застройки порядке, предусмотренном 2 и 4 части 7 статьи 66 ГрК РФ, без последующего принятия такого решения, применение положений части 26 статьи 5.1, части 2.1 статьи 24, части 3.1 статьи 28, части 14 статьи 31, части 2.4 статьи 33, частей 10.2 и 10.3 статьи 45 ГрК РФ не представляется возможным.
68.	Обязательством какой стороны договора о комплексном развитии территории является строительство и (или) реконструкция, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур,	В соответствии с пунктом 6 части 4 статьи 68 ГрК РФ в договор о комплексном развитии территории включается в том числе обязательство лица, заключившего такой договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении

	необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории?	которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении таких несмежных территорий или их частей. Согласно части 7 статьи 68 ГрК РФ договором о комплексном развитии территории может быть предусмотрена обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, срок выполнения указанной обязанности. Таким образом разграничение обязательств сторон по строительству и (или) реконструкция объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, осуществляется договором о комплексном развитии территории.

69.	В рамках селекторного совещания по вопросу внедрения механизма комплексного развития территории Минстроем России отмечена необходимость заключения «пилотного» договора о комплексном развитии территории субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями. Статьей 65 ГрК РФ определены виды комплексного развития территорий. Какой договор о комплексном развитии территории может выступать в качестве «пилотного»?	Выбор пилотного проекта осуществляется по принципу ожидаемой успешности. Пилотный проект не может закончиться запланированной неудачей. «Пилотный» договор о комплексном развитии территории определяет, в том числе следящие условия: экономическая эффективность проекта; срок реализации; результат.
70.	Чем обосновывать нуждаемость незастроенной территории, планируемой к ее комплексному развитию, объектами социального и коммунального назначения до принятия решения о ее комплексном развитии территории?	Необходимость размещения объектов транспортной, коммунальной, социальной инфраструктур в границах территории комплексного развития определяется расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.
71.	Федеральным законом № 494-ФЗ предусмотрено полномочие субъекта Российской Федерации установить критерии для многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежат сносу или реконструкции. Данные критерии определяются с учетом условий, определенных в пунктах «а-д» части 2 статьи 65 ГрК РФ. Условиями, требующими учета, являются требования нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, определяющих предельный % износа и предельную стоимость работ по капитальному	Согласно пункту 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в

	ремонту. Необходимость принятия таких актов также содержатся в положениях ЖК РФ (статья 168 «региональная программа капитального ремонта»), в связи с чем, требуется пояснить, возможно ли использовать имеющееся регулирование на уровне региона, либо требуется принятие отдельных актов именно для реализации положений по комплексному развитию?	многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Таким образом для целей формирования региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов значение физического износа основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) определено положениями ЖК РФ. При этом для целей реализации комплексного развития жилой застройки нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в качестве одного из критериев многоквартирных домов может быть установлено значение уровня физического износа основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент).
72.	Возможно ли комплексное развитие территории исторического поселения федерального, регионального и местного значения? Возможно ли включение в границы территории комплексного развития объектов культурного наследия?	Согласно части 2 статьи 64 ГрК РФ комплексное развитие территории осуществляется в том числе в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 67 ГрК РФ в решение о комплексном развитии территории включается в том числе перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия,

		при реализации такого решения (при наличии указанных объектов). Положениями главы 10 ГрК РФ не установлен запрет на включение земельных участков, на которых расположены объекты культурного наследия, в границы территории, подлежащей комплексному развитию. В соответствии с пунктом 1 статьи 48 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом. Согласно части 10 статьи 65 ГрК РФ 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 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. Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 579 утверждены Правила согласования включения 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 и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности (далее – Правила № 579). Согласно подпункту «н» пункта 3 Правил № 579 федеральные органы исполнительной власти, иные организации, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению земельными участками, территориальный орган Федерального агентства по управлению государственным имуществом, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления отказывают в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории в случае, если на земельном участке расположены объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, регионального значения или местного значения.

		Таким образом законодательством о градостроительной деятельности установлены особенности включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, находящихся в государственной собственности, муниципальной собственности, на которых размещены объекты культурного наследия. Пунктом 2 статьи 59 Федерального закона № 73-ФЗ определен предмет охраны исторического поселения. В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Федерального закона № 73-ФЗ градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения градостроительная деятельность в таком поселении подлежит особому регулированию в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ, ГрК РФ и законодательством субъектов Российской Федерации. Согласно пункту 3 статьи 60 Федерального закона № 73-ФЗ особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении включает в себя в том числе: определение перечня мероприятий по устойчивому развитию территории исторического поселения;

		разработку градостроительных регламентов, предусматривающих предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, с учетом требований к сохранению планировочной структуры исторического поселения, размерам и пропорциям зданий и сооружений, использованию отдельных строительных материалов, цветовому решению, запрет или ограничение размещения автостоянок, рекламы и вывесок, другие ограничения, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения; разработку применительно к территориальным зонам, которые расположены за границами территории исторического поселения и в границах которых находятся точки (сектора) основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам), составляющих предмет охраны исторического поселения, градостроительных регламентов, обеспечивающих сохранение таких точек (секторов); обеспечение согласования в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки, подготовленных применительно к территориям исторических поселений федерального значения и территориям исторических поселений регионального значения.

		Пунктом 31 статьи 9, пунктом 9 статьи 9.2 Федерального закона № 73-ФЗ к полномочиям органов государственной власти отнесено установление требований к градостроительным регламентам. Таким образом, при подготовке проекта решения о комплексном развитии территории исторического поселения, содержащего в том числе 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, а также при подготовке документации по планировке территории в целях реализации такого решения, требуется соблюдение предмета охраны такого исторического поселения, а также согласование проекта такого решения и такой документации в установленном для проекта генерального плана, проекта правил землепользования и застройки в соответствии со статьей 60 Федерального закона № 73-ФЗ, в случае, если для реализации такого решения требуется внесение изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки. Кроме того, согласно пункту 12 статьи 60 Федерального закона № 73-ФЗ региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе разработать и утвердить типовые архитектурные решения объектов капитального строительства, в том числе объектов индивидуального

		жилищного строительства, для отдельных исторических поселений федерального или регионального значения, расположенных на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.
73.	Предусматривает ли часть 4 статьи 32.1 ЖК РФ обязанность лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, или исполнительного органа государственной власти, заключившим договор о комплексном развитии территории, либо органа местного самоуправления по заявлению собственника жилого помещения предоставить ему взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение?	Согласно части 3 статьи 32.1 ЖК РФ собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 ЖК РФ, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки.. При этом, в соответствии с частью 4 статьи 32.1 ЖК РФ по заявлению собственника такого жилого помещения ему предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. Таким образом предоставление собственнику указанного жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение осуществляется по заявлению собственника такого жилого помещения.
74.	Необходимо ли органам государственной власти субъектов Российской Федерации после принятия	К полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации на основании пункта 7.6

	Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, решения о целесообразности передачи полномочий и целесообразности осуществления комплексного развития территории обращаться за принятием Правительством Российской Федерации решения о комплексном развития территории?	части 1 статьи 13 Федеральный закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ) отнесено предоставление земельных участков в целях комплексного развития территории, осуществляемого в порядке, предусмотренном ГрК РФ, с учетом ограничений, установленных статьей 14 Федерального закона № 161-ФЗ. Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, вправе в соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ принимать решения о целесообразности комплексного развития незастроенной территории. Статьей 16.10 Федерального закона № 161-ФЗ установлены особенности осуществления единым институтом развития комплексного развития незастроенной территории. В соответствии с частью 3 статьи 16.10 Федерального закона № 161-ФЗ в случае принятия межведомственным коллегиальным органом решения о целесообразности комплексного развития незастроенной территории принятие решения о комплексном развитии территории в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 66 ГрК РФ не требуется. Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории осуществляется на основании указанного решения межведомственного коллегиального органа.

		Таким образом, для проведения органом государственной власти субъекта Российской Федерации торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории требуется решение, предусмотренное пунктом 6 части 1 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ.
75.	Возможно ли включение в территорию, подлежащую комплексному развитию территории, вместе с земельными участками, принадлежащими субъекту Российской Федерации, земельных участков, находящихся в федеральной собственности?	Согласно части 10 статьи 65 ГрК РФ 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 указанной статьей. Включение в границы указанной территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 579 утверждены Правила согласования включения 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 и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности.
76.	Какие объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности, могут быть включены в территорию, подлежащую комплексному развитию, и в каком порядке?	Согласно пункту 1 части 2 статьи 66 ГрК РФ решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Российской Федерации, если в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности. Кроме того, комплексное развитие территории может осуществляться единым институтом развития в жилищной сфере в случае принятия Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, решений, предусмотренных пунктами 1, 2 и 6 части 1 статьи 12 Закона № 161-ФЗ. Кроме того, постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 579 утверждены Правила согласования включения 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 и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности (далее – Правила № 579). Не могут быть включены в решение о КРТ федеральные земельные участки, в отношении которых предусмотрен отказ в согласовании их включения в соответствии с пунктом 3 Правил, в том числе земельные участки, предназначенные в соответствии с документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории для размещения объектов федерального значения, а также участки, в отношении которых приняты решения о целесообразности передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, в целях, предусмотренных Законом № 161-ФЗ, или о целесообразности совершения единым институтом развития в жилищной сфере юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных Законом № 161-ФЗ.

77.	Кто уполномочен на предоставление в аренду земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в случае принятия субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории и включения их в территорию, подлежащую комплексному развитию ?	Полномочиями на предоставление в аренду земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в соответствии со статьей 9 ЗК РФ наделена Российская Федерация в лице соответствующего уполномоченного федерального органа исполнительной власти. На основании Постановления Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 432 Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом. На основании пункта 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 1 апреля 2009 г. № 290 Управление делами Президента Российской Федерации в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 17 сентября 2008 г. № 1370 «Об Управлении делами Президента Российской Федерации» осуществляет полномочия собственника имущества федеральных государственных унитарных предприятий и федеральных государственных учреждений, подведомственных Управлению делами Президента Российской Федерации, а также имущества государственной казны Российской Федерации, управление и распоряжение которым возложено на Управление делами Президента Российской Федерации, в том числе находящегося за пределами Российской Федерации, включая полномочия по управлению и распоряжению находящимися в федеральной собственности земельными участками,

		предоставленными Управлению делами Президента Российской Федерации и подведомственным организациям Предоставление в аренду земельного участка или земельных участков, образованных в границах территории, лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в соответствии с ГрК РФ осуществляется без проведения торгов в соответствии с подпунктом 13 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.
78.	Подлежат ли земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, включенные в границы комплексного развития территории на основании принятого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, изъятию для государственных и муниципальных нужд по решению субъекта Российской Федерации и предоставлению лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, или должны передаваться в собственность субъекта Российской Федерации в порядке пункта 11 статьи 154 Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов	Часть 7 статьи 65 ГрК РФ устанавливает, что земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено ГрК РФ. На основании статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется: прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок; прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности;

	государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»?	досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком. Таким образом, прекращение права собственности на земельный участок одного публичного правового образования в пользу другого публичного правового образования в ходе изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд не осуществляется. Случаи безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного правового образования в собственность другого публичного правового образования предусмотрены, в том числе положениями ЗК РФ (статьи 18, 19, Глава V.5 ЗК РФ), Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 3 декабря 2008 г. № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или

		муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменения в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях». При этом указанные нормативные акты не содержат такого основания для передачи федеральных земельных участков и объектов недвижимого имущества на иной уровень собственности как принятие решения о комплексном развитии территории.
79.	Кто и в каком порядке уполномочен на прекращение прав постоянного бессрочного пользования, аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, прав оперативного управления, хозяйственного ведения правообладателей объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в случае их включения в границы комплексного развития территории по решению высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации?	Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 579 утверждены Правила согласования включения 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 и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности (далее – Правила № 579). Правила предусматривают, что в случае если земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации,

		муниципальной собственности, предоставлены государственным органам, органам местного самоуправления, государственным или муниципальным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям и (или) закреплены за указанными органами, предприятиями, учреждениями на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, согласующий орган в срок не позднее 5 рабочих дней со дня поступления проекта решения направляет запросы о наличии предусмотренных пунктом 3 Правил № 579 оснований для отказа в согласовании проекта решения соответственно в государственный орган, орган местного самоуправления, которым предоставлены такие земельные участки и (или) за которыми закреплено иное недвижимое имущество, либо в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, в ведении которых находятся указанные предприятия, учреждения. В случае, если решение было согласовано указанными органами, предприятиями и учреждениями, возможен добровольный отказ указанных субъектов от принадлежащих им прав в установленном порядке и дальнейшее предоставление уполномоченным федеральным органом исполнительной власти земельных участков лицу, с которым органом власти субъекта Российской Федерации будет заключен договор о комплексном развитии территории на основании подпункта 13 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

		При этом законодательство Российской Федерации не содержит оснований для принудительного изъятия земельных участков и объектов недвижимости у правообладателей, являющимися органами государственной власти, государственными предприятиями и учреждениями, в случае принятия решения о комплексном развитии территории. В случае отказа правообладателей от прекращения своих прав в отношении земельных участков и объектов недвижимого имущества выполнение принятых на себя субъектом Российской Федерации обязательств по договору о комплексном развитии территории (пункт 8 и 10 части 4 статьи 68 ГрК РФ) по изъятию и предоставлению свободных от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в федеральной собственности или занятых федеральными объектами недвижимого имущества, в аренду будет невозможно.
80.	Подлежат ли после образования передаче в муниципальную собственность земельные участки, входящие в территорию, подлежащую комплексному развитию на основании решения субъекта Российской Федерации, в случае, если при разработке документации по планировке территории на них запланировано расположение объектов местного значения? Кем осуществляется такая передача? Могут ли такие участки передаваться лицу, с которым заключен договор комплексного развития территории, для строительства объектов местного значения?	Безвозмездная передача земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации урегулирована положениями главы V.5 ЗК РФ. Случаи передачи земельных участков, необходимых для размещения объектов местного значения, ГрК РФ и ЗК РФ при осуществлении комплексного развития территории не устанавливает. Особенности управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности субъектов

		Российской Федерации, устанавливаются региональными нормативными актами. В соответствии с частью 5 статьи 68 ГрК РФ в договоре наряду с указанными в части 4 указанной статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе обязательства лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, перечень данных объектов и условия их передачи. Таким образом, земельные участки могут передаваться лицу, с которым заключен договор комплексного развития территории, для строительства объектов местного значения, в том числе с возможностью последующей передачи объекта местного значения в муниципальную собственность, при условии, если такое строительство предусмотрено договором о комплексном развитии территории.
81.	Возможно ли включение в мероприятия по комплексному развитию незастроенной территории этапов по сносу расположенных на данной территории объектов капитального строительства аналогично мероприятиям, предусмотренным при реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки? На кого должны быть возложены обязанности по сносу, принятию решений о сносе, снятию с кадастрового учета снесенных объектов капитального	Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки, незастроенной территории состоит из этапов, определенных частями 6,7,8 статьи 66 ГрК РФ Пунктам 8 и 9 части 6 статьи 66 ГрК РФ в рамках процедур принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки предусмотрены этапы: определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием

	строительства, прекращению в Едином государственном реестре недвижимости записей о правах в отношении таких объектов?	очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение; 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. Согласно пункту 8 части 7 статьи 66 ГрК РФ процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки предусматривает этап выполнения 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 нежилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с пунктом 6 части 8 статьи 66 ГрК РФ предусматривает этап выполнения мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством 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 незастроенной территории, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, образованных из земельного участка или земельных участков, указанных в пункте 4 указанной части. Таким образом, все виды комплексного развития территории предусматривают этапы реализации решения о комплексном развитии территории. Согласно пункту 3 части 1 статьи 65 ГрК РФ под комплексным развитием незастроенной территории понимается комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц. Таким образом в зависимости от наличия или отсутствия на территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с процедурой комплексного развития незастроенной территории, реализация решения о комплексном развитии территории может как предусматривать этап по сносу объектов капитального

		строительства так и не предусматривать, в связи с чем определение этапов сноса объектов капитального строительства не включен как обязательный в пункт 6 части 8 статьи 66 ГрК РФ, что не исключает возможность его применения и включения в решение о комплексном развитии территории и договор о комплексном развитии незастроенной территории. Часть 3 статьи 68 ГрК РФ устанавливает, что договором о комплексном развитии территории предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, в том числе мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории, образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства. Согласно пункту 10 Правил проведения торгов № 701, к извещению о проведении торгов прилагается проект договора о комплексном развитии территории, который является неотъемлемой частью этого извещения. Распределение обязательств и расходов по организации сноса объектов капитального строительства таким образом предусматривается в проекте договора о комплексном развитии территории на этапе до объявления торгов. При этом следует учитывать, что согласно пунктам 1 и 2 статьи 209 ГК РФ решение о сносе объекта капитального строительства может принять его собственник.

		От имени публичного собственника в гражданских правоотношения выступают уполномоченные органы исполнительной власти. В силу пункта 4 части 1 статьи 15 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.
82.	Может ли договор комплексного развития территории, заключаемый на конкурсе или аукционе, содержать условия о необходимости передачи в государственную или муниципальную собственность, собственность АО «ДОМ.РФ» части площади возводимых в соответствии с договором за счет лица, с которым заключен договор, жилых и/или нежилых помещений?	В соответствии с частью 5 статьи 68 ГрК РФ в договоре наряду с указанными в части 4 указанной статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе обязательства лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, перечень данных объектов и условия их передачи. К иными объектам, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор,

		возможными к передаче в государственную или муниципальную собственность могут быть отнесены объекты недвижимого имущества. В силу абзаца 3 пункта 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения. Таким образом, в соответствии с условиями договора о комплексном развитии территории на лицо, заключившее договор, может быть возложена обязанность по передаче объектов недвижимого имущества в государственную или муниципальную собственность, которыми могут быть как здания, строения, сооружения, так и жилые/нежилые помещения.
83.	Может ли единый институт развития в жилищной сфере осуществлять комплексное развитие территории на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, или на территории, в состав которой входят земельные участки, находящиеся в федеральной собственности и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.	В соответствии с частью 2 статьи 16.10 Закона № 161-ФЗ в целях принятия решения, предусмотренного пунктом 6 части 1 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ, в границы комплексного развития незастроенной территории могут включаться земельные участки (в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства), находящиеся в федеральной собственности, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельные участки, предусмотренные пунктами 1 - 5 части 8 статьи 11 Федерального закона № 161-ФЗ. В этом случае предложения единого института развития должны содержать указание на необходимость совершения действий, указанных в пунктах 1 - 5 части 8 статьи 11 Федерального закона № 161-ФЗ.

		Таким образом, единый институт развития в жилищной сфере вправе осуществлять комплексное развитие территории как на земельных участках, находящихся в федеральной собственности, так и на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена.
84.	Подлежит ли отмене документация по планировке территории, утвержденная в рамках реализации решения о комплексном развитии территории, в случае, если в установленные частью 2.1 статьи 24 и частью 3.4. статьи 33 ГрК РФ сроки уполномоченными органами не исполнены обязанности по утверждению изменений в генеральный план и (или) правила землепользования и застройки ?	ГрК РФ не содержит положений, предусматривающих такое основание для отмены утвержденной документации по планировке территории, как невыполнение в установленные частью 2.1 статьи 24 и частью 3.4 статьи 33 ГрК РФ сроки уполномоченными органами обязанности по внесению изменений в генеральный план и (или) правила землепользования и застройки. В этом случае к органам, не исполняющим возложенные на них обязанности могут быть применены меры, связанные с контролем и надзором за исполнением законодательства.
85.	Является ли обременение земельного участка сервитутом (частным или публичным) препятствием для принятия либо реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории?	Согласно пункту 3 части 1 статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие территории осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц.

		Исключений в отношении обременений таких объектов недвижимости сервитутом, публичным сервитутом, пункт 3 части 1 статьи 65 ГрК РФ не содержит.
86.	Могут ли правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества осуществить деятельность по комплексному развитию территории по их инициативе в порядке, предусмотренном статьей 70 ГрК РФ, в случае, если границы комплексного развития территории не установлены в правилах землепользования и застройки?	Частью 1 статьи 70 ГрК РФ предусмотрено, что комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством. В соответствии с частью 5.1 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. В соответствии с частью 5.2 статьи 30 ГрК РФ предусмотрено, что 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, если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Положения части 5.2 статьи 30 ГрК РФ устанавливают не устанавливают возможность заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества в порядке, предусмотренном статьей 70 ГрК РФ.