

СПРАВОЧНИК ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ



СПРАВОЧНИК ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Комплексное развитие территорий	5
1.1. Какие основные изменения произошли с заменой института КУРТ на КРТ?	5
1.2. Как соотносится КРТ и реновация?	5
2. Комплексное развитие территории жилой застройки	5
2.1. Каковы последствия включения многоквартирного дома в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки?	5
2.2. Каков предельный размер арендных платежей по КРТ жилой застройки?	6
2.3. Уполномочено ли общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме на принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию?	6
2.4. Предусмотрено ли возмещение за освобождаемое жилое помещение для собственника, чье помещение расположено на территории, подлежащей комплексному развитию?	6
2.5. Возможно ли изъятие жилого помещения, расположенного на территории, подлежащей комплексному развитию, если в отношении него имеются ограничения или обременения прав?	6
2.6. С какого момента собственник жилого помещения, расположенного на территории, подлежащей комплексному развитию, освобождается от уплаты взносов на капитальный ремонт?	7
2.7. Подлежат ли возмещению уплаченные взносы на капитальный ремонт?	7
3. Комплексное развитие территории нежилой застройки	7
3.1. Какие критерии должны быть соблюдены для принятия решения о комплексном развитии территорий нежилой застройки?	7
3.2. Какие объекты не могут быть включены в границы территории КРТ нежилой застройки?	8
3.3. Режим КРТ нежилой застройки.	8
4. Комплексное развитие незастроенной территории	8
4.1. Возможно ли изъять для государственных нужд земельные участки и (или) объекты недвижимости, принадлежащих другому публичному собственнику, в границах КРТ незастроенной территории?	8

5. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей	8
5.1. Зависит ли возможность реализации КРТ по инициативе правообладателей от факта застроенности территории?	8
5.2. Необходимо ли принятие решения о КРТ при реализации КРТ по инициативе правообладателей?	9
5.3. Как определить границы территории для реализации КРТ по инициативе правообладателей?	9
6. Проект решения о КРТ.....	9
6.1. Возлагает ли Проект решения о КРТ какие-либо обязанности на правообладателей?	9
6.2. Можно ли на основании Проекта решения о КРТ отсрочить исполнение Всегда ли необходимо наличие проекта решения о КРТ?	9
6.3. Необходимо ли придерживаться ВРИ, установленных в проекте решения?	9
6.4. Необходимо ли придерживаться ВРИ, установленных в проекте решения?	9
7. Решение о КРТ	10
7.1. Можно ли на основании Решения о КРТ отступить от существующих градостроительных ограничений освоения территории?	10
7.2. В отношении какой территории может быть принято Решение о КРТ?	10
7.3. Какие положения должны быть включены в Решение о КРТ?	10
7.4. В каком порядке принимается Решение о КРТ Правительством РФ?	10
7.5. В каком порядке принимается Решение о КРТ Правительством Москвы?	11
7.6. Какие правовые последствия возникают в результате принятия Решения о КРТ?	11
7.7. Можно ли оспорить решение о КРТ?	11
8. Документация по планировке территории	12
8.1. Какую документацию необходимо подготовить правообладателям земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для реализации КРТ?	12
8.1. При реализации КРТ по инициативе правообладателей необходимо сначала позаботиться об изменении ВРИ, а потом заключать договор о КРТ?	12
8.2. Могут ли уполномоченные органы после заключения договора о КРТ отказать во внесении изменений в ПЗЗ?	12

9.	Соглашение о КРТ	12
9.1.	Соглашение о КРТ заключается между всеми правообладателями?	12
10.	Договор о КРТ	13
10.1.	Предложения о заключении договора о КРТ направляются всем правообладателям?	13
10.2.	Как узнать о проведении торгов на заключение договора о КРТ?	13
10.3.	Что является существенными условиями Договора о КРТ?	13
10.4.	Какой предельный срок можно установить для Договора о КРТ?	14
10.5.	Какие особенности предусмотрены законодательством для Договора о КРТ жилой застройки?	14
10.6.	Можно ли переуступить право аренды земельного участка, предоставленного для целей КРТ?	14
10.7.	Можно ли передать земельный участок, предоставленный для целей КРТ, в субаренду?	14
10.8.	В каких случаях исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора о КРТ?	15
10.9.	В каких случаях лицо, заключившее Договор о КРТ, вправе в одностороннем порядке отказаться от договора?	15
10.10.	Кто обязан построить коммунальную, транспортную и социальную инфраструктуру?	16
10.11.	Возможно ли предоставление субсидий лицам, заключившим Договор о КРТ?	16
11.	Изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества	16
11.1.	На каком этапе реализации КРТ происходит изъятие земельных участков?	16
11.2.	В каких случаях происходит изъятие земельных участков?	17
11.3.	Как будет определяться выкупная стоимость земельных участков и объектов недвижимости в случае их изъятия для реализации КРТ?	17

1. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Комплексное развитие территорий (далее – КРТ) - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов (п. 34 ст. 1 ГрК РФ).



1.1. КАКИЕ ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОИЗОШЛИ С ЗАМЕНОЙ ИНСТИТУТА КУРТ НА КРТ?

-  решение о применении режима КРТ к определенной территории может быть принято вне зависимости от того, предназначена ли такая территория под КРТ в соответствии с правилами землепользования и застройки;
-  в случае принятия государственным органом решения о применении режима КРТ к определенной территории, генеральный план и правила землепользования и застройки должны быть приведены в соответствие с утвержденной документацией по планировке территории;
-  отсутствует указание на то, какой объем территории должен быть занят аварийными объектами, чтобы в отношении территории могло быть принято решение о комплексном развитии;
-  разработаны механизмы защиты прав граждан и интересов застройщика в КРТ жилой застройки;
-  установлены специальные критерии к участникам торгов для КРТ.

1.2. КАК СООТНОСИТСЯ КРТ И РЕНОВАЦИЯ?



Комплексное развитие территории – механизм децентрализованной реновации, осуществляемой силами и средствами девелоперов с приоритетом сноса существующего жилого фонда и новой планировки территории, также выполняемой девелоперами и выступающей основой для внесения изменений в Генплан и ПЗЗ.

2. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Комплексное развитие территории жилой застройки - комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции или которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.



2.1. КАКОВЫ ПОСЛЕДСТВИЯ ВКЛЮЧЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА В ГРАНИЦЫ ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ?

45 ДНЕЙ



Если собственник жилого помещения, расположенного на территории, подлежащей комплексному развитию, в течение 45 дней со дня получения проекта договора, не заключает его, лицо, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению такого договора, об освобождении жилого помещения и передаче его в собственность истцу (ч. 14 ст. 32.1 ЖК РФ).

2.2. КАКОВ ПРЕДЕЛЬНЫЙ РАЗМЕР АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ПО КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ?



По смыслу пп. 2 п. 5 ст. 39.7. ЗК РФ при заключении договора аренды земельного участка с лицом, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, и предоставлен указанному лицу, ставка арендной платы определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

2.3. УПОЛНОМОЧЕНО ЛИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НА ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ВКЛЮЧЕНИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ?

В соответствии с п. 4.6. ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится:

-  принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ;
-  принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

2.4. ПРЕДУСМОТРЕНО ЛИ ВОЗМЕЩЕНИЕ ЗА ОСВОБОЖДАЕМОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА, ЧЬЕ ПОМЕЩЕНИЕ РАСПОЛОЖЕНО НА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ?



Предоставление равноценного возмещения или жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставление равнозначного жилого помещения осуществляются на основании договора, заключаемого между собственником жилого помещения и уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления, юридическим лицом, созданным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории.

2.5. ВОЗМОЖНО ЛИ ИЗЪЯТИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ, ЕСЛИ В ОТНОШЕНИИ НЕГО ИМЕЮТСЯ ОГРАНИЧЕНИЯ ИЛИ ОБРЕМЕНЕНИЯ ПРАВ?

Наличие зарегистрированных в установленном порядке ограничений или обременений прав на жилое помещение не является препятствием для передачи жилого помещения в государственную или муниципальную собственность, или в собственность лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, а также для принятия судом предусмотренных настоящей статьей решений.



В этом случае установленные в отношении передаваемого жилого помещения ограничения или обременения прав переходят на предоставляемое жилое помещение к лицу, которому оно передано в собственность.

2.6. С КАКОГО МОМЕНТА СОБСТВЕННИК ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ, ОСВОБОЖДАЕТСЯ ОТ УПЛАТЫ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?



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 РФ.



2.7. ПОДЛЕЖАТ ЛИ ВОЗМЕЩЕНИЮ УПЛАЧЕННЫЕ ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

Не подлежат. Ранее внесенные собственниками жилых помещений взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме используются в целях реализации комплексного развития территории жилой застройки.



3. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Комплексное развитие территории нежилой застройки - комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, признанные аварийными и подлежащие сносу или реконструкции, или используемые не в соответствии с видами разрешенного использования, или признанные самовольными постройками.



3.1. КАКИЕ КРИТЕРИИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ СОБЛЮДЕНЫ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ?

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 РФ 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 РФ;



ВРИ которых и (или) ВРИ и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют ВРИ земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным ПЗЗ;



на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

Действующее законодательство не устанавливает, какой объем территории должен быть занят указанными объектами, в связи с чем можно сделать вывод о достаточности двух таких участков для осуществления КРТ нежилой застройки.



3.2. КАКИЕ ОБЪЕКТЫ НЕ МОГУТ БЫТЬ ВКЛЮЧЕНЫ В ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ?



При осуществлении комплексного развития территории нежилкой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, 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.

3.3. РЕЖИМ КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Режим КРТ нежилкой застройки - установленный порядок развития территорий нежилкой застройки, применяемый только в отношении территорий, на которых расположены прямо предусмотренные законом категории объектов, которые по объективным причинам не могут быть сохранены в существующем виде, в связи с чем на территории требуется новое строительство или реконструкция (*Решение Арбитражного суда г. Москвы от 06.07.2022 по делу № А40-27077/2022*).



4. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ



Комплексное развитие незастроенной территории - 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.

4.1. ВОЗМОЖНО ЛИ ИЗЪЯТЬ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И (ИЛИ) ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ДРУГОМУ ПУБЛИЧНОМУ СОБСТВЕННИКУ, В ГРАНИЦАХ КРТ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ?



Градостроительный кодекс не допускает возможности изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и (или) объектов недвижимости, принадлежащих другому публичному собственнику и не обремененных правами третьих лиц, в границах КРТ незастроенной территории (в отличие от КРТ нежилкой застройки). Для реализации мероприятий по КРТ незастроенной территории, в границах которой находятся объекты другого публичного собственника, если мероприятия по КРТ предусматривают их использование, необходимо обеспечить передачу таких земельных участков и (или) объектов в собственность публичного образования, принявшего решение о КРТ, либо в пользование лицу, с которым заключен договор о КРТ.



5. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей - комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.



5.1. ЗАВИСИТ ЛИ ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ОТ ФАКТА ЗАСТРОЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ?



Возможность реализации КРТ по инициативе правообладателей не зависит от факта наличия или отсутствия застройки на территории, соответствия этой застройки определенным признакам (аварийность, ограниченная работоспособность, ветхость и т.д. (п. 1 - 3 ч. 1 ст. 65 ГрК РФ).

5.2. НЕОБХОДИМО ЛИ ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О КРТ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ?



КРТ по инициативе правообладателей - единственный вид КРТ, при реализации которого отсутствует необходимость принятия решения о КРТ (ст. 67 ГрК РФ). Это предопределяет невозможность применения при осуществлении этого вида КРТ льготного порядка подготовки и утверждения градостроительной документации, существование которого зависит от принятия решения о КРТ.

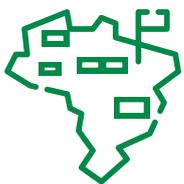
5.3. КАК ОПРЕДЕЛИТЬ ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ?

Осуществление КРТ по инициативе правообладателей допускается исключительно в границах территорий, определенных на карте градостроительного зонирования в составе ПЗЗ в качестве территорий, в границах которых предусматривается осуществление КРТ. В границы таких территории не могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, за исключением смежных земельных участков, включение которых возможно при согласовании с уполномоченным органом государственной власти (*Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2022 N 05АП-867/2022, 05АП-868/2022 по делу N А51-5830/2021*).



6. ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ О КРТ

6.1. ВОЗЛАГАЕТ ЛИ ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ О КРТ КАКИЕ-ЛИБО ОБЯЗАННОСТИ НА ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ?



Проект решения о КРТ не содержит в себе каких-либо государственно-властных предписаний в отношении заявителей, не возлагает на последних каких-либо обязанностей, а лишь устанавливает (на этапе проекта), что комплексному развитию подлежит определенная территория. При этом, обязанности возникнут, если договор о КРТ будет подписан с правообладателями, выразившими желание на его заключение. Сам по себе проект решения о КРТ обязанности правообладателей не устанавливает. (*Решение Арбитражного суда г. Москвы от 27.04.2022 по делу № А40-16466/2022*).

6.2. МОЖНО ЛИ НА ОСНОВАНИИ ПРОЕКТА РЕШЕНИЯ О КРТ ОТСРОЧИТЬ ИСПОЛНЕНИЕ СУДЕБНОГО АКТА О СНОСЕ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ?

Нет. Проект КРТ не является основанием для предоставления судом отсрочки исполнения судебного акта о сносе самовольной постройки, поскольку не может рассматриваться в качестве общеобязательного государственного предписания, не подтверждает возможность заявителя признать право собственности на самовольные постройки в будущем и не производить их снос (*Определение Арбитражного суда Вологодской области от 27.05.2021 по делу № А13-4235/2011*).



6.3. ВСЕГДА ЛИ НЕОБХОДИМО НАЛИЧИЕ ПРОЕКТА РЕШЕНИЯ О КРТ?



В отношении КРТ незастроенной территории Градостроительный кодекс не предусматривает стадии проекта решения. Проект решения о КРТ составляется только в отношении комплексного развития территорий жилой и нежилой застройки.

6.4. НЕОБХОДИМО ЛИ ПРИДЕРЖИВАТЬСЯ ВРИ, УСТАНОВЛЕННЫХ В ПРОЕКТЕ РЕШЕНИЯ?

Да. Проект решения содержит перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ. Вспомогательные ВРИ могут быть выбраны без дополнительных разрешений и согласований, но только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования.

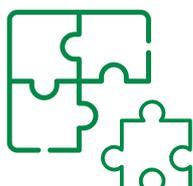


7. РЕШЕНИЕ О КРТ

Решение о КРТ - нормативный правовой акт, принимаемый органом публичной власти, запускающий процедуру КРТ (ст. 66 ГрК РФ). Может приниматься Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации.



7.1. МОЖНО ЛИ НА ОСНОВАНИИ РЕШЕНИЯ О КРТ ОТСТУПИТЬ ОТ СУЩЕСТВУЮЩИХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ?



Основные виды разрешенного использования земельных участков, перечень предельных параметров разрешенного строительства, содержащиеся в решении о КРТ, могут не совпадать с теми, которые установлены в правилах землепользования и застройки (ч. 10.2 ст. 45 ГрК РФ). Принятие решения о КРТ позволяет отступить от существующих градостроительных ограничений освоения территории.

7.2. В ОТНОШЕНИИ КАКОЙ ТЕРРИТОРИИ МОЖЕТ БЫТЬ ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ О КРТ?

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.



7.3. КАКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ВКЛЮЧЕНЫ В РЕШЕНИЕ О КРТ?



сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;



перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;



предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;



сведения о том, кто является субъектом реализации Решения о КРТ;



основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации Решения о КРТ;



перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов).

7.4 В КАКОМ ПОРЯДКЕ ПРИНИМАЕТСЯ РЕШЕНИЕ О КРТ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РФ?

1

Высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ обращается с инициативой о принятии решения в Минстрой;

2

В течение 20 рабочих дней Минстрой осуществляет подготовку проекта решения;

3

В срок, не превышающий 30 дней, Высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ согласует проект решения или отказывает в его согласовании;

4

Минстрой в течение 3 рабочих дней со дня представления высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ согласованного проекта решения направляет проект решения на рассмотрение президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в РФ;



- 5 Если Президиум (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в РФ согласует проект решения о КРТ, Минстрой направляет проект решения в Правительство РФ.
- 6 Решение о КРТ принимается Правительством РФ в форме распоряжения.

7.5. В КАКОМ ПОРЯДКЕ ПРИНИМАЕТСЯ РЕШЕНИЕ О КРТ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ МОСКВЫ?

ПРОЦЕДУРА ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ ДЛЯ КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ:

- 1 Подготовка проекта Решения о КРТ (в ходе данного этапа ДГИ осуществляет подготовку схемы границ планируемой территории КРТ, направляет в ГИН запрос с целью получения сведений о расположенных в границах планируемой территории КРТ нежилкой застройки земельных участках, объектах недвижимого имущества и о выявленных нарушениях их использования, установленных в результате проверок (обследований)), обеспечивает рассмотрение на совещании по реализации Государственной программы города Москвы "Градостроительная политика" вопроса о целесообразности реализации проекта о КРТ нежилкой застройки с проектом).



Если проект Решения о КРТ нежилкой застройки содержит сведения о самостоятельной реализации субъектом РФ решения о комплексном развитии территории, ДГИ города Москвы осуществляет подготовку плана-графика ("дорожной карты") реализации решения о КРТ нежилкой застройки по установленной форме и обеспечивает его согласование с заинтересованными органами исполнительной власти города Москвы.



После согласования плана-графика ("дорожной карты") ДГИ города Москвы обеспечивает рассмотрение на Штабе по КРТ вопроса об утверждении плана-графика ("дорожной карты"), в том числе об условиях реализации решения о КРТ нежилкой застройки.

- 2 ДГИ города Москвы обеспечивает принятие решения о КРТ нежилкой застройки не ранее чем через 45 календарных дней со дня получения правообладателями предложения о заключении договора о КРТ нежилкой застройки.
- 3 Вопрос о целесообразности принятия решения о КРТ нежилкой застройки в соответствии с проектом рассматривается на совещании по реализации Государственной программы города Москвы "Градостроительная политика" до утверждения решения о КРТ нежилкой застройки.
- 4 Решение о КРТ нежилкой застройки подлежит утверждению правовым актом Правительства Москвы в установленном порядке.

7.6. КАКИЕ ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ВОЗНИКАЮТ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О КРТ?



со дня принятия решения о КРТ 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 (ч. 4.1. ст. 37 ГрК);



на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление КРТ (ч. 5.1. ст. 30 ГрК);

7.7. МОЖНО ЛИ ОСПОРИТЬ РЕШЕНИЕ О КРТ?

Правообладатели, попавшие в территорию КРТ и не согласные с принятием решения о ее развитии, вправе оспорить решение уполномоченного органа в порядке ст. 198 АПК РФ в арбитражном суде или в порядке гл. 22 КАС РФ в суде общей юрисдикции. Суд не проверяет целесообразность принятия решения о КРТ, он будет проверять исключительно установленный круг обстоятельств:



какому закону или нормативно-правовому акту оспариваемое решение не соответствует;



каким образом оспариваемым решением нарушаются права и законные интересы заявителя.

Поскольку публичный орган устанавливает территорию КРТ в документации территориального планирования, то еще одним способом защиты права может быть оспаривание генерального плана, правил землепользования и застройки. Такие акты по своей правовой природе являются нормативными, поэтому их рассмотрение проходит в судах общей юрисдикции по правилам гл. 21 КАС РФ.



8. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Документация по планировке территории – документы, подготавливаемые в целях обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, а также обеспечения охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.



8.1. КАКУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ НЕОБХОДИМО ПОДГОТОВИТЬ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ?



План планировки
территории



Проект межевания
территории

8.2. ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ НЕОБХОДИМО СНАЧАЛА ПОЗАБОТИТЬСЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВРИ, А ПОТОМ ЗАКЛЮЧАТЬ ДОГОВОР О КРТ?

- 

При КРТ по инициативе правообладателей последовательность действий предусматривает сначала заключение договора о КРТ, а затем на основании заключенного договора осуществляется подготовка документации по планировке территории, которая находится в границах территории КРТ (*Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2022 N 13АП-43425/2021 по делу N А56-62387/2021*).
- 

8.3. МОГУТ ЛИ УПОЛНОМОЧЕННЫЕ ОРГАНЫ ПОСЛЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КРТ ОТКАЗАТЬ ВО ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗЗ?

Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы может отказать во внесении изменений в ПЗЗ со ссылкой на пункт 4.6.9 Порядка направления и рассмотрения предложений о внесении изменений в ПЗЗ города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 17 мая 2018 г. N 457-ПП, а именно: несоответствие предложений градостроительному развитию территории либо нормативным требованиям к взаимному расположению проектируемых и существующих объектов. (*Определение Верховного Суда РФ от 04.04.2022 N 305-ЭС22-2788 по делу N А40-101800/2021*).



9. СОГЛАШЕНИЕ О КРТ

Соглашение о КРТ – договор между правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектах недвижимого имущества, устанавливающий распределение прав и обязанностей, в том числе затрат на осуществление мероприятий по реализации КРТ.

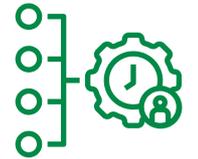


9.1 СОГЛАШЕНИЕ О КРТ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ МЕЖДУ ВСЕМИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ?

- 

Соглашение о КРТ должно быть подписано ВСЕМИ правообладателями земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости. Если хотя бы один правообладатель не подпишет соглашение, то произойдет переход к процедуре торгов, и право на заключение договора КРТ перейдет к победителю торгов.

Договор о КРТ – соглашение, заключаемое в целях реализации решения о комплексном развитии территории с победителем торгов либо с иным участником торгов, либо с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимости в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории, предусматривающее 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.



10.1. ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА О КРТ НАПРАВЛЯЮТСЯ ВСЕМ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМ?



Да, предложения о КРТ направляются всем правообладателям земельных участков, которые вошли в границы КРТ, а также правообладателям объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках.

10.2 КАК УЗНАТЬ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА О КРТ?

Организатор торгов подготавливает и в течение 30 дней до дня проведения торгов размещает извещение о проведении торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru). Также информация размещается на сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в сети Интернет, в случае если решение о комплексном развитии территории было принято указанным органом.



30 ДНЕЙ

10.3 ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ СУЩЕСТВЕННЫМИ УСЛОВИЯМИ ДОГОВОРА О КРТ?



сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития;



перечень объектов, расположенных в пределах территории комплексного развития, подлежащих строительству, реконструкции;



соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;



перечень выполняемых лицом, заключившим договор, видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения;



обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение документации по планировке территории комплексного развития;



этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов, очередность осуществления мероприятий по КРТ в отношении двух и более несмежных территорий комплексного развития;



обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения;

-  обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством;
-  обязательство лица, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, или исполнительного органа государственной власти либо органа местного самоуправления обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о КРТ жилой застройки;
-  обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления предоставить лицу, заключившему Договор о КРТ, в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;
-  льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются лицу, заключившему Договор о КРТ;
-  ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора;
-  срок действия договора.

10.4 КАКОЙ ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК МОЖНО УСТАНОВИТЬ ДЛЯ ДОГОВОРА О КРТ?

-  Срок Договора о КРТ ограничивается предельным сроком реализации Решения о комплексном развитии территории.

10.5 КАКИЕ ОСОБЕННОСТИ ПРЕДУСМОТРЕНЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ ДЛЯ ДОГОВОРА О КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ?

-  обязательство лица, заключившего Договор о КРТ жилой застройки, создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими;
-  обязательство лица, заключившего Договор о КРТ жилой застройки, предоставить исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

10.6 МОЖНО ЛИ ПЕРЕУСТУПИТЬ ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КРТ?

Лицо, заключившее договор, не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории.



10.7 МОЖНО ЛИ ПЕРЕДАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КРТ, В СУБАРЕНДУ?

-  Лицо, заключившее Договор о КРТ, вправе передать предоставленный ему земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора лицу без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

10.8 В КАКИХ СЛУЧАЯХ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ВПРАВЕ В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ДОГОВОРА О КРТ

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств лицом, заключившим Договор о КРТ:

-  обязательство по подготовке и представлению на утверждение документации по планировке территории комплексного развития;
-  обязательство осуществить строительство, реконструкцию объектов в соответствии с утвержденной документацией, с соблюдением этапов и максимальных сроков осуществления строительства, реконструкции;
-  обязательство обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о КРТ жилой застройки
-  обязательство лица безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;
-  обязательство лица создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими;
-  обязательство предоставить исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

10.9 В КАКИХ СЛУЧАЯХ ЛИЦО, ЗАКЛЮЧИВШЕЕ ДОГОВОР О КРТ, ВПРАВЕ В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ДОГОВОРА?

В случае отказа или уклонения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления от исполнения обязательств:

-  утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения;
-  принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
-  предоставить лицу, заключившему Договор о КРТ, в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;
-  по предоставлению льгот (при наличии) и мер государственной поддержки (при наличии) лицу, заключившему Договор о КРТ;

 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 КРТ.

10.10 КТО ОБЯЗАН ПОСТРОИТЬ КОММУНАЛЬНУЮ, ТРАНСПОРТНУЮ И СОЦИАЛЬНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ?

В зависимости от модели Договора о КРТ обязанность за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур может быть возложена на исполнительный орган государственной власти/ орган местного самоуправления, либо на лицо, заключившее Договор о КРТ.



10.11. ВОЗМОЖНО ЛИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СУБСИДИЙ ЛИЦАМ, ЗАКЛЮЧИВШИМ ДОГОВОР О КРТ?



В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.06.2021 N 846 возможно предоставление субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки 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.

Расчет указанной субсидии осуществляется в размере от 25 до 100 % нормативной стоимости переселения, рассчитанной в соответствии с п. 4 ч. 6 ст. 16 ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".



11. ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И (ИЛИ) РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества – прекращение субъективных прав владельцев земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки или решение о КРТ нежилой застройки, в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом.



11.1. НА КАКОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ ПРОИСХОДИТ ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ?



Согласно пп. 8 п. 5 ст. 68 ГрК РФ договор о КРТ должен содержать обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством.

Таким образом, изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости происходит после заключения договора о КРТ с победителем торгов.



11.2. В КАКИХ СЛУЧАЯХ ПРОИСХОДИТ ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ?

Правообладателем даётся возможность заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей. При этом, в предложении о заключении договора КРТ будет разъяснено, что в противном случае в отношении территории будут осуществлены мероприятия по комплексному развитию по инициативе уполномоченного органа власти г. Москвы, в связи с которыми объекты недвижимости заявителей будут изъяты для государственных нужд (*Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2022 по делу № А40-16466/2022*).



11.3. КАК БУДЕТ ОПРЕДЕЛЯТЬСЯ ВЫКУПНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛУЧАЕ ИХ ИЗЪЯТИЯ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ?



Вопрос изъятия земельных участков для реализации КРТ будет регулироваться по общим правилам, установленным гл. 7 ЗК РФ. В соответствии со ст. 56.8 ЗК РФ при определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.



Скачать в PDF
Справочник по КРТ



СВЯЗАТЬСЯ С НАМИ:



+7 (495) 644-47-67



info@zem-advokat.ru



**Москва, ул. Неверовского,
д.10, стр.3, офис 201**