

ПРАВИЛА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ
ТЕРРИТОРИИ ПОСРЕДСТВОМ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ В
ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ Фонд «Институт экономики города»



**АНАЛИЗ ПРАКТИК РЕГУЛИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(работа выполнена за счет средств Целевого капитала
Фонда «Институт экономики города»)

Москва 2024

Оглавление

Введение и ключевые выводы	6
1. Результаты анализа и оценки региональной нормативной правовой базы в сфере комплексного развития территорий жилой застройки	13
1.1. Основные выводы по результатам анализа регионального регулирования комплексного развития территорий жилой застройки	13
1.2. Общие сведения о региональной практике регулирования комплексного развития территорий жилой застройки	17
1.3. Регулирование субъектами Российской Федерации соотношения решений о КРТ и базовых документов градостроительного планирования	24
1.4. Определение регионами порядка подготовки и реализации решений о КРТ жилой застройки.....	32
1.5. Установление обязательности проведения публичных слушаний/общественных обсуждений при подготовке и реализации проектов КРТ жилой застройки.....	42
1.6. Предоставление дополнительных мер жилищной поддержки собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям	45
1.7. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки.....	52
1.8. Установление перечня дополнительных объектов недвижимости, не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории.....	57
1.9. Установление критериев в отношении многоквартирных домов, которые могут быть включены в решение о КРТ жилой застройки по решению собственников помещений в таких МКД, а также критериев к	

домам блокированной застройки, объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки	60
1.10. Иные полномочия субъектов Российской Федерации в сфере комплексного развития территорий	69
2. Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки в российских городах.....	80
2.1. Оценка количества решений о комплексном развитии территории, принятых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в 2021 – мае 2024 гг.....	87
2.2. Анализ содержания сведений, включаемых в решения КРТ жилой застройки	96
2.2.1. Сведения о площади и иных характеристиках территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки	107
2.2.2. Сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию	113
2.2.3. Сведения о предельном сроке реализации решения о КРТ жилой застройки.....	118
2.2.4. Сведения о способе реализации решения о КРТ жилой застройки	120
2.2.5. Сведения об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ жилой застройки, о предельных параметрах разрешенного строительства.....	126

3. Результаты анализа документации о торгах на право заключения договоров о комплексном развитии территории жилой застройки.....	134
По результатам проведенного анализа можно сделать следующие основные выводы:	138
3.1. Оценка сведений, представленных в документации о торгах на право заключения договоров о КРТ жилой застройки	146
3.1.1. Оценка доли решений о КРТ жилой застройки, в отношении которых была подготовлена аукционная/конкурсная документация и проведены торги	146
3.1.2. Оценка информации, представленной в извещениях о проведении торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки	147
3.1.3 Оценка результатов торгов на право заключения договоров о КРТ жилой застройки.....	156
3.2. Анализ проектов договоров о КРТ жилой застройки.....	159
3.2.1. Анализ состава информации о территории, подлежащей комплексному развитию, в договоре о КРТ жилой застройки	161
3.2.2. Анализ состава сторон договора, между которыми заключается договор о КРТ жилой застройки.....	174
3.2.3. Анализ содержания отдельных обязательств сторон договора о КРТ жилой застройки.....	180
3.2.4. Анализ обязательств по обеспечению территории объектами социальной инфраструктуры	189
3.2.5. Анализ положений договоров о КРТ жилой застройки об ответственности сторон договора, способах и размере обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор о КРТ жилой застройки.....	196

3.2.6. Анализ подходов к закреплению положений о порядке изменения, расторжения договора о КРТ жилой застройки.....	202
Приложение 1	212
Приложение 2	236

Введение и ключевые выводы

В 2022 году Фондом «Институт экономики города» по заказу Фонда развития территорий разработаны Методические рекомендации по реализации проектов комплексного развития территорий¹, которые включают:

- методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки;
- методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки;
- пространственно-экономическую модель проекта комплексного развития территорий жилой застройки в формате Ms Excel и руководство по ее использованию.

В целях учета в указанных Методических рекомендациях региональной практики регулирования комплексного развития территорий (КРТ) жилой застройки в 2022 году Фондом «Институт экономики города» был проведен анализ нормативных правовых актов 85 субъектов Российской Федерации, принятых в рамках их полномочий по регулированию КРТ, предусмотренных федеральными законами. В 2023 году Фондом «Институт экономики города» начата работа по регулярному мониторингу практик регулирования и реализации проектов КРТ жилой застройки, отчеты по итогам мониторинга опубликованы на сайте ИЭГ². Данные отчеты содержат результаты анализа и оценки принятых в 2021 и 2022 гг. на местном и региональном уровнях решений о КРТ жилой застройки, описание лучших и худших практик разработки и принятия таких решений, в том числе вытекающих из норм регионального законодательства о КРТ жилой застройки.

¹ См. Методические рекомендации по реализации проектов комплексного развития территорий, размещенные на официальном сайте Минстрой России. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy/4-metodicheskie-rekomendatsii-po-realizatsii-proektov-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/> (Дата обращения: 17.04.2024).

² См. регулярно обновляемую страницу сайта ИЭГ, посвященную исследованиям в сфере комплексного развития территорий в городах и регионах. URL: <https://www.urbanomics.ru/research/project/kompleksnoe-razvitie-territoriy-v-gorodah-i-regionah> (Дата обращения: 17.04.2024).

В 2024 году Фондом «Институт экономики города» проведен мониторинг практики реализации проектов КРТ жилой застройки уже с учетом опубликованных извещений о торгах или с учетом уже проведенных торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, а также актуализирован анализ региональной нормативной правовой базы КРТ жилой застройки в субъектах Российской Федерации. Настоящий обзор посвящен описанию результатов такой аналитической работы и включает в себя следующие разделы:

1) в разделе 1 представлены актуализированные по состоянию на март 2024 года результаты анализа и оценки региональной нормативной правовой базы в сфере КРТ жилой застройки;

2) в разделе 2 представлены результаты анализа принятых до мая 2024 года (включительно) органами местного самоуправления и субъектами Российской Федерации решений о КРТ жилой застройки в российских городах;

3) в разделе 3 представлены результаты анализа документации о торгах на право заключения договоров о КРТ жилой застройки, включая проекты договоров о КРТ жилой застройки, проведенных до мая 2024 года (включительно).

В рамках мониторинга не рассматривались 4 новых субъекта Российской Федерации (Донецкая Народная Республика, Луганская Народная Республика, Запорожская и Херсонская области), поскольку градостроительная деятельность в них вплоть до 1 января 2028 года осуществляется с особенностями, установленными Федеральными конституционными законами о принятии указанных регионов в состав Российской Федерации³, а также г. Москва, где по состоянию на период

³ См. ст. 23 Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Донецкой Народной Республики», ст. 23 Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Луганской Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Луганской Народной Республики», ст. 23 Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую

проведения мониторинга КРТ жилой застройки не осуществлялось ввиду реализации в 2017-2032 гг. Программы реновации жилищного фонда в соответствии со специальным регулированием⁴. В связи с этим все количественные статистические показатели, фиксируемые в долях (в %) от количества субъектов Российской Федерации, представлены в настоящем обзоре исходя из количества субъектов Российской Федерации, равного 84.

По итогам проведенного анализа можно сделать следующие ключевые выводы:

1) 79 субъектов Российской Федерации (94%) урегулировали основные обязательные вопросы реализации КРТ жилой застройки, а 43 из них (51 %) обеспечили принятие всех нормативных правовых актов по вопросам, полномочия по обязательному регулированию которых реализуются субъектами Российской Федерации;

2) практически все субъекты Российской Федерации (за исключением трех⁵) исходят из приоритета решения о КРТ по отношению к генеральному плану и правилам землепользования и застройки, что создает риски формирования градостроительных конфликтов, а также дисбалансов в развитии территорий городов и иных поселений;

3) в 56 регионах (67 % субъектов Российской Федерации) отсутствуют требования об обязательной подготовке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) проектов КРТ жилой застройки, о проведении

Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Запорожской области», ст. 23 Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Херсонской области».

⁴ Федеральный закон от 1 июля 2017 года № 141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве»; Закон г. Москвы от 17 мая 2017 года № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве»; постановление Правительства Москвы от 1 августа 2017 года № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве».

⁵ По состоянию на март 2024 г., а по состоянию на май 2024 г. исключение составили уже только два субъекта Российской Федерации (г. Санкт-Петербург и Владимирская область).

пространственно-экономического моделирования таких проектов в целях оценки их инвестиционной эффективности и экономической обоснованности;

4) субъекты Российской Федерации не уделяют должного внимания обеспечению условий для вовлечения правообладателей квартир в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям, в проекты КРТ жилой застройки: лишь 7 субъектами Российской Федерации приняты акты по всем дополнительным мерам жилищной поддержки граждан⁶, а число субъектов Российской Федерации, закрепивших отдельные из таких дополнительных мер, также невелико⁷. В такой ситуации следует иметь в виду риски принятия отрицательного решения общим собранием в таких многоквартирных домах по вопросу включения в проекты КРТ жилой застройки;

5) большинство субъектов Российской Федерации (более 80 %) определяют размер начальной цены права заключения договора о КРТ на торгах в размере годовой арендной платы за земельные участки в границах КРТ или ее эквивалента в экономическом смысле (доля от кадастровой стоимости, определенной путем массовой оценки, или от рыночной стоимости, определенной путем индивидуальной оценки). Такой подход не учитывает результаты оценки размера доходов и расходов в рамках планируемого к реализации проекта КРТ, а исходит из допущения об определении эффективной цены такого права по итогам торгов;

б) несмотря на то, что в 56 субъектах Российской Федерации закреплено требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) планируемых к реализации проектов КРТ, ни в одном из субъектов Российской Федерации по-прежнему нормативно не закреплено требование о проведении публичных слушаний/общественных обсуждений по

⁶ По всем дополнительным мерам жилищной поддержки приняты акты в Иркутской, Костромской, Нижегородской, Пензенской и Свердловской областях, Пермском крае и Чукотском автономном округе.

⁷ Предоставление равнозначных жилых помещений закреплено в 21 субъекте Российской Федерации, предоставление отдельной квартиры гражданам, переселяемым из коммунальной квартиры - в 20 субъектах Российской Федерации, а возможность предоставления жилого помещения очередникам во внеочередном порядке по нормам предоставления - лишь в 12 субъектах Российской Федерации.

таким концепциям или о проведении иных форм консультаций, обсуждения с жителями;

7) субъекты Российской Федерации в основном включают в перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ жилой застройки, лишь предельные параметры, указанные в пунктах 2 – 4 части 1 статьи 38 ГрК РФ (все или некоторые из них), в то время как остаются без внимания такие ключевые предельные параметры, определяющие качественную будущую планировку развиваемых территорий, как минимальные/максимальные размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения объектов капитального строительства, минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка;

8) несмотря на то, что полномочие по установлению перечня объектов, не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ, реализовано 22 субъектами Российской Федерации, ни в одном из них не предусмотрен запрет на изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ нежилых объектов капитального строительства, которые не требуют сноса или реконструкции. Отсутствие соответствующего регионального регулирования несет в себе риск противодействия реализации проектов КРТ жилой застройки со стороны собственников таких объектов;

9) в субъектах Российской Федерации распространена практика установления критерия отсутствия одной или нескольких систем инженерно-технического обеспечения в отношении многоквартирных домов и индивидуальной жилой застройки, которые могут быть включены в решение о КРТ (такие МКД включаются только по решению общего собрания), что

влечет за собой риск необоснованного изъятия такой недвижимости и повышение социальной напряженности⁸;

10) среди всех проанализированных решений о КРТ 51 % проанализированных решений о КРТ⁹ приняты в отношении территорий, занятых жилой застройкой;

11) в решениях о КРТ жилой застройки наблюдается дефицит информации как в части сведений о расположенных на территории объектах недвижимости и ограничениях использования территории, так и в части градостроительного видения преобразования таких территорий. Такого рода неопределенности впоследствии неизбежно приведут к дополнительным издержкам по восполнению или уточнению соответствующей информации, что, в конечном счете, может повлечь за собой риски нереализации или срыва сроков реализации проекта КРТ жилой застройки;

12) большая часть решений о КРТ жилой застройки принята в отношении территорий площадью от 2 до 10 га, что можно оценить как масштаб, достаточный для комплексных преобразований (среднее значение площади территории в таких решениях составляет 6,5 га)¹⁰;

13) проведение торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки в форме аукциона является значительно более востребованной формой торгов, нежели форма конкурса;

⁸ Если такие МКД включаются в решение о КРТ жилой застройки только по решению общего собрания собственников помещений в доме, то объекты индивидуальной жилой застройки, дома блокированной застройки и садовые дома, соответствующие такому критерию, автоматически могут включаться в решение о КРТ жилой застройки и быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ.

⁹ Анализ проведен в отношении решений о КРТ, представленных в открытом доступе, а именно: в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления – административных центров соответствующих субъектов Российской Федерации. В связи с тем, что анализ принятых решений о КРТ проводился на основании информации, представленной только в указанных источниках, количество таких решений отличается от сведений о количестве принятых решений о КРТ, размещенных на официальном сайте Минстроя России (<https://minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitiye-territoriy/1-monitoring-realizatsii-mekhanizma-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-subektami-rossiyskoy-federatsii/>) (Дата обращения: 17.04.2024).

¹⁰ Ранее была распространена нежелательная практика, когда под видом проектов развития застроенных территорий де факто осуществлялась точечная застройка свободных земельных участков внутри кварталов ветхой застройки, а комплексное преобразование застройки не проводилось.

14) значения начальной цены аукционов на право заключения договора о КРТ жилой застройки существенно разнятся: от 1,4 тыс. рублей (Тюменская область) до 213 млн рублей (Новосибирская область);

15) результаты проводимых торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки (были проанализированы материалы 71 торгов) характеризуются низкой степенью конкурентности (состоятельности): из 60 проанализированных проектов КРТ жилой застройки, по которым было принято решение о проведении торгов в форме аукциона, 42 аукциона (то есть 70 %) были признаны несостоявшимися. Все 11 торгов, которые проводились в форме конкурса, были признаны несостоявшимися. По итогам всех таких 53 несостоявшихся торгов договор о КРТ жилой застройки был заключен с единственным участником торгов в 52 случаях (в одном из таких торгов единственная заявка на участие в торгах была признана не соответствующей конкурсным условиям);

16) при этом 18 состоявшихся аукционов были проведены в условиях достаточно заметной конкуренции: в каждом из них приняли участие от 2 до 7 участников, а цена права на заключение договора о КРТ жилой застройки в ходе аукциона кратно возрастала (диапазон такого возрастания составил от 3 раз до нескольких десятков раз (а в 7 случаях даже тысяч раз);

17) лишь в редких случаях в проект договора о КРТ жилой застройки включаются положения о порядке внесения изменений в условия договора, в том числе в существенные условия, и о расторжении договора, регулирующих отношения сторон в связи с обстоятельствами, любое изменение которых признается существенным по смыслу статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, что не способствует должной прозрачности и гибкости отношений сторон в случае реализации непредвиденных и значимых событий, влекущих снижение показателей эффективности проект.

1. Результаты анализа и оценки региональной нормативной правовой базы в сфере комплексного развития территорий жилой застройки

1.1. Основные выводы по результатам анализа регионального регулирования комплексного развития территорий жилой застройки

По итогам проведенного анализа региональной нормативной правовой базы в сфере комплексного развития территорий жилой застройки можно сделать следующие основные выводы.

1. Федеральным законодательством (Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, 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 комплексного развития территорий») предусмотрены полномочия субъектов Российской Федерации по принятию нормативных правовых актов по 21 вопросу в сфере КРТ жилой застройки (10 обязательных полномочий и 11 – факультативных¹¹).

2. Не все субъекты Российской Федерации готовы к реализации проектов КРТ жилой застройки: только 43 субъекта Российской Федерации приняли нормативные правовые акты по вопросам, обязательным к урегулированию на региональном уровне для подготовки и реализации решений о КРТ жилой застройки.

3. Среди лучших региональных практик, рекомендуемых к учету при подготовке и реализации проектов КРТ жилой застройки, можно отметить следующие:

- закрепление нормативными правовыми актами требований по проведению всестороннего анализа и обследования территории, в

¹¹ К обязательным полномочиям были отнесены вопросы, когда отсутствие регулирования субъекта Российской Федерации будет препятствовать принятию и реализации решения о КРТ жилой застройки с правовой точки зрения. Остальные вопросы были отнесены к факультативным.

отношении которой планируется принятие решения о КРТ жилой застройки (требование установлено в 39 субъектах Российской Федерации (46 %);

- установление требования о подготовке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территорий и финансово-экономического обоснования к такой концепции (требование установлено в 28 субъектах Российской Федерации (33 %);
- обеспечение правовых условий для предоставления дополнительных мер жилищной поддержки гражданам, являющимся собственниками квартир в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям и расположенным в границах территории комплексного развития, в первую очередь гарантии предоставления равнозначного жилого помещения, то есть превышающего по общей площади освобождаемое жилое помещение¹² (гарантия предоставления равнозначного жилого помещения установлена в 21 субъекте Российской Федерации (25 %), а полный набор дополнительных мер поддержки – лишь в 6 субъектах Российской Федерации¹³ (7 %).

4. Среди проблемных вопросов регионального регулирования, которые могут затруднить принятие и реализацию решения о КРТ жилой застройки, представляется важным обратить внимание на следующие:

- практически все субъекты Российской Федерации признают приоритет решения о КРТ над документами территориального планирования (генеральным планом), градостроительного зонирования (правилами землепользования и застройки, далее также - ПЗЗ) территорий, что создает риски формирования

¹² Ч. 7 ст. 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

¹³ По всем дополнительным мерам жилищной поддержки (включая предоставление равнозначных жилых помещений, предоставление отдельной квартиры гражданам, переселяемым из коммунальной квартиры, предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке по нормам предоставления) приняты акты в Иркутской, Нижегородской, Пензенской и Свердловской областях, Пермском край и Чукотском автономном округе.

градостроительных дисбалансов в развитии территорий городов и иных поселений;

- во многих субъектах Российской Федерации не закреплено требование об обязательной подготовке архитектурно-градостроительной концепции (в некоторых регионах используется термин «мастер-план») комплексного развития территорий, проведении пространственно-экономического моделирования проектов КРТ жилой застройки в целях оценки эффективности такого проекта для правообладателей недвижимости, застройщика, бюджета и города в целом. При этом в условиях, когда решение о КРТ является документом, имеющим приоритет по отношению к генеральному плану и ПЗЗ, обоснование его содержания, в том числе в части показателей будущей застройки, имеет принципиально важное значение для обеспечения сбалансированного градостроительного развития;
- наблюдается низкое разнообразие устанавливаемых субъектами Российской Федерации предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, перечень которых должен быть установлен в решении о КРТ жилой застройки, что не может обеспечить необходимую комфортность новой застройки (особенно в условиях отсутствия утвержденной архитектурно-градостроительной концепции развития территории);
- субъекты Российской Федерации в большей мере защищают от преобразований в рамках КРТ земельные участки и другие объекты недвижимости, которые необходимы для реализации публичных полномочий, нежели нежилую недвижимость, находящуюся в частной собственности. Например, ни в одном из субъектов Российской Федерации не выявлен запрет на изъятие для государственных или муниципальных нужд для целей КРТ нежилых

объектов капитального строительства, которые не требуют сноса или реконструкции. Представляется, что такой подход несет в себе риск противодействия реализации проектов КРТ жилой застройки со стороны собственников таких объектов;

- незначительное число субъектов Российской Федерации, которыми закреплены дополнительные меры жилищной поддержки собственников квартир, переселяемых в рамках КРТ из многоквартирных домов, отвечающих установленным критериям (только 6 субъектов Российской Федерации), в силу чего существует угроза отсутствия поддержки такими гражданами проектов КРТ жилой застройки;
- несмотря на актуальность проблемы ликвидации ветхой низкоплотной застройки в центральных и срединных зонах городов, субъекты Российской Федерации пока не вполне готовы к реализации таких проектов КРТ жилой застройки на условиях, которые удовлетворяли бы собственников индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, которые отвечают установленным критериям. Пока же 52 субъекта Российской Федерации приняли акты, устанавливающие возможность изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ таких домов, что вряд ли устраивает их собственников;
- при установлении порядка определения начальной цены торгов в форме аукциона на право заключения договора о КРТ субъекты Российской Федерации преимущественно используют подход, который имеет слабую связь с оценкой инвестиционной эффективности проектов КРТ жилой застройки. На практике это приводит к тому, что право на заключение договора о КРТ зачастую торгуется за бесценок (подробнее см. раздел 3.1.2 настоящего анализа), и, следовательно, органы публичной власти не получают

справедливую часть земельной ренты от инвестиционно привлекательных проектов;

- отдельные регионы, установившие минимальные значения (от 30 до 35 дней) предельных сроков для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах (далее также – МКД), которые соответствуют установленным критериям, по вопросу включения их дома в решение о КРТ жилой застройки могут столкнуться с либо проблемой голосования против такого решения (в условиях отсутствия времени для обоснованного принятия каждым собственником положительного решения), либо к необходимости исключения многоквартирного дома из границ территории комплексного развития уже после принятия решения о КРТ¹⁴.

Более подробные выводы по итогам анализа реализации субъектами Российской Федерации отдельных регуляторных полномочий приведены в соответствующих разделах настоящего обзора.

1.2. Общие сведения о региональной практике регулирования комплексного развития территорий жилой застройки

С принятием Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее – Федеральный закон № 494-ФЗ) начался новый этап развития правовых условий для реализации комплексных градостроительных проектов. Особенностью такого нового законодательства стало предоставление субъектам Российской Федерации значительного объема полномочий по урегулированию отношений в сфере реализации комплексных градостроительных проектов как на свободных от застройки территориях, так и на застроенных территориях.

¹⁴ Такая возможность допускается по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме до дня утверждения документации по планировке территории комплексного развития.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее – ГрК РФ) Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федеральном законе № 494-ФЗ закреплены полномочия субъектов Российской Федерации по принятию нормативных правовых актов по 21 вопросу в сфере КРТ жилой застройки. При этом к полномочиям, которые являются обязательными для субъектов Российской Федерации, относятся 10 вопросов, остальные 11 вопросов относятся к факультативным полномочиям регионов (см. таблицу 1).

Таблица 1 - Обязательные и факультативные вопросы в сфере КРТ, подлежащие урегулированию субъектами Российской Федерации, и количество субъектов Российской Федерации, реализовавших свои полномочия по регулированию соответствующих вопросов по состоянию на март 2024 г.

Обязательные вопросы	Количество реализовавших полномочие субъектов РФ (в скобках для сравнения – по состоянию на февраль 2022 года)	Факультативные вопросы	Количество реализовавших полномочие субъектов РФ (в скобках для сравнения – по состоянию на февраль 2022 года)
1. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ жилой застройки (пункт 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ)	66 (58)	1. Установление требования о принятия решений о КРТ жилой застройки в отношении территории, которая определена в правилах землепользования и застройки в качестве такой территории (часть 5.2 статьи 30 ГрК РФ)	3 (4) ¹⁵
2. Порядок определения границ территории КРТ жилой застройки (пункт 2 части 5 статьи 66 ГрК РФ)	82 (81)	2. Состав иных сведений, подлежащих включению в состав решения о КРТ жилой застройки (пункт 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ)	26 (24)
3. Порядок реализации решения о КРТ жилой застройки (пункт 1 части 5 статьи 66 ГрК РФ)	84 (82)	3. Случаи принятия решения о КРТ жилой застройки в отношении несмежных территорий с заключением одного договора о КРТ жилой застройки (часть 9 статьи 66 ГрК РФ)	55 (46)

¹⁵ В период с февраля 2022 года по март 2024 года законодательством Архангельской области было исключено требование о принятии решений о КРТ в отношении территорий, которые в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанных решений определены в качестве таких территорий.

4. Порядок согласования с субъектом РФ проекта решения о КРТ жилой застройки, подготовленного главой местной администрации (часть 4 статьи 66 ГрК РФ)	81 (79)	4. Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в МКД и установление стандартов равнозначного жилого помещения (часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ)	21 (13)
5. Критерии в отношении МКД, которые могут быть расположены на территории КРТ жилой застройки, не признанных аварийными и подлежащих сносу или реконструкции (пункт 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ)	84 (80)	5. Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ)	0 (0)
6. Порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ)	79 (75)	6. Предоставление квартиры взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире (часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ)	16 (8)
7. Критерии, характеризующие высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки (пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ)	52 (39)	7. Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке (часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ)	12 (9)
8. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки (часть 5 статьи 69 ГрК РФ)	83 (80)	8. Состав иных объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки (пункт 4 части 8 статьи 65 ГрК РФ)	22 (19)

9. Срок проведения общих собраний в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки (пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ)	83 (80)	9. Дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки (часть 6 статьи 69 ГрК РФ)	10 (5)
10. Порядок передачи владельцем специального счета прав на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (часть 2.2 статьи 169 ЖК РФ)	78 (73)	10. Более ранний срок освобождения от взносов на капитальный ремонт МКД (часть 2.2 статьи 169 ЖК РФ)	3 (3)
		11. Определение юридического лица, созданного субъектом Российской Федерации и обеспечивающего реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ жилой застройки (часть 1 статьи 66 ГрК РФ)	15 (11)

* Федеральным законом от 25 декабря 2023 года «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» ГрК РФ был дополнен статьей 71, устанавливающей порядок реализации решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории. Кроме того, статья 1 ГрК РФ была дополнена определением понятия «оператор комплексного развития территорий», под которым понимается «юридическое лицо, определенное Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом и обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории».

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

По состоянию на март 2024 года 43 субъекта Российской Федерации реализовали все обязательные регуляторные полномочия (см. таблицу 2).

Таблица 2 - Сведения о количестве субъектов Российской Федерации, реализовавших все или отдельные полномочия по регулированию КРТ жилой застройки (по состоянию на февраль 2022 г. и март 2024 г.)

Группа субъектов РФ	Количество субъектов РФ (по состоянию на февраль 2022 г.)	Количество субъектов РФ (по состоянию на март 2024 г.)
Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и практически все факультативные полномочия ¹⁶	1 (Нижегородская область)	3 (Нижегородская, Свердловская области, Пермский край)
Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	35	40
Субъекты РФ, которыми реализованы отдельные обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	47	41
Субъекты РФ, которыми не реализованы ни обязательные, ни факультативные полномочия	1 (г. Москва)	1 (г. Москва)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

Следует отметить положительную динамику: за двухлетний период наблюдений (с февраля 2022 г. по март 2024 г.) еще 6 субъектов Российской Федерации реализовали все обязательные регуляторные полномочия. Кроме того, если в 2022 году Нижегородская область была единственным субъектом

¹⁶ Ни в 2022 г., ни в 2024 г. ни одним из субъектов Российской Федерации не было реализовано факультативное полномочие по установлению дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям (часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ). (В данном случае речь идет о дополнительных мерах, не указанных в федеральном законодательстве в качестве возможных мер, которые могут быть установлены субъектами Российской Федерации.)

Российской Федерации, который реализовал все обязательные и практически все факультативные полномочия, то теперь к нему добавились еще два субъекта Российской Федерации - Свердловская область и Пермский край. Также произошло увеличение количества субъектов Российской Федерации, которые урегулировали все обязательные и некоторые из факультативных полномочий.

Далее в обзоре представлены результаты анализа регулирования субъектами Российской Федерации указанных в таблице 1 полномочий. В разделах 1.3 - 1.9 настоящей главы приведены результаты анализа и оценки региональных нормативных правовых актов по урегулированию тех вопросов в сфере КРТ, которые, по нашему мнению, являются ключевыми с точки зрения обеспечения наиболее благоприятных правовых и экономических условий для успешной реализации проектов КРТ жилой застройки. Оценка таких актов осуществлялась в том числе с учетом Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки, которые были подготовлены Фондом «Институт экономики города» по заказу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства¹⁷ в 2022 году¹⁸. Такие Методические рекомендации предусматривают установление в региональных актах в сфере КРТ:

1) требования об обязательности внесения изменений в генеральный план, ПЗЗ в случаях, когда планируемые в целях КРТ параметры застройки не соответствуют указанным градостроительным документам на этапе, предшествующем принятию решения о КРТ;

2) требования о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и финансово-экономического обоснования планируемого к реализации проекта КРТ, а также определение ключевых предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

¹⁷ В настоящее время — Фонд развития территорий.

¹⁸ Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки, 2022. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/222080/> (дата обращения 17.04.2024).

капитального строительства, влияющих на качество планировочных решений и объектов капитального строительства при реализации проектов КРТ;

3) требования об обязательности проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плану) планируемого к реализации проекта КРТ;

4) дополнительных жилищных гарантий собственников квартир, переселяемых из МКД, соответствующих установленным критериям;

5) методики определения начальной цены торгов в форме аукциона на право заключения договора о КРТ, базирующейся на соотношении доходов и расходов от планируемого к реализации проекта КРТ;

6) запрета на изъятие для публичных нужд в целях КРТ нежилых объектов, не требующих сноса или реконструкции;

7) критериев в отношении МКД, которые могут быть включены в решение о КРТ жилой застройки по решению общего собрания собственников и расселены, и критериев в отношении объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, садовых домов, которые могут быть включены в решение о КРТ жилой застройки и изъяты в целях КРТ, которые не предусматривают применение только критерия отсутствия в таких домах одной или нескольких систем инженерно-технического обеспечения, а использование этого критерия в совокупности с иными критериями, характеризующими неудовлетворительное состояние таких домов.

В разделе 1.10 также дана оценка регионального регулирования по иным вопросам в сфере КРТ, которые обязательно или в факультативном порядке подлежат урегулированию на уровне субъектов Российской Федерации.

1.3. Регулирование субъектами Российской Федерации соотношения решений о КРТ и базовых документов градостроительного планирования

Согласно общему подходу ГрК РФ планирование градостроительного развития территорий муниципальных образований осуществляется на основании системы взаимосвязанных документов (см. рисунок 1):

генерального плана, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории (далее также – ДПТ).



Рисунок 1 - Иерархия базовых документов градостроительного регулирования на муниципальном уровне

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

Генеральный план является долгосрочным планом развития территории муниципального образования, определяющим приоритеты развития застройки и обеспечивающей ее инфраструктуры с учетом демографического прогноза и прогноза социально-экономического развития. Долгосрочные приоритеты, заложенные в генеральный план, реализуются посредством установления градостроительных регламентов в составе ПЗЗ, которыми определяются виды и предельные параметры разрешенного строительства (такие показатели могут реализовывать целевые долгосрочные показатели развития постепенно, в том числе с учетом бюджетных возможностей по развитию инфраструктуры). На этапе реализации конкретной проектной инициативы (девелопмент или редевелопмент территории, предполагающие создание комплексной застройки) разрабатывается ДПТ (в том числе проект планировки территории и проект межевания территории), которая призвана установить конкретные

планировочные параметры, обеспечить правовую основу для начала строительных процессов и формирования будущих объектов недвижимости как объектов гражданского оборота (установление границ земельных участков, территорий общего пользования и др.).

Однако при реализации проектов КРТ ГрК РФ допускает нарушение описанного основополагающего подхода к последовательности принятия градостроительных решений, а именно допускается:

1) принятие решения о КРТ в отношении территории, которая в соответствии с ПЗЗ на дату принятия решения о КРТ не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в ПЗЗ в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию (ч.5.2 ст. 30 ГрК РФ);

2) принятие решений о КРТ, предусматривающих основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение, которые могут не соответствовать ПЗЗ (п. 5 ч. 1 ст. 67 ГрК РФ);

3) внесение изменений в генеральный план, ПЗЗ после принятия решения о КРТ (внесение таких изменений «в целях реализации решения о КРТ» - см. ч. 2.1 ст. 24, ч. 3.4 ст. 33 ГрК РФ);

4) утверждение документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ до утверждения соответствующих изменений в генеральный план и ПЗЗ (ч. 10.2 ст. 45 ГрК РФ).

Другими словами, в соответствии с таким подходом решение уполномоченного органа о КРТ¹⁹ может заменять собой базовые документы градостроительного планирования и в таком случае является не просто распорядительным актом для начала реализации проекта КРТ, а по сути, приобретает более серьезное правовое значение. Такой подход представляется непоследовательным и имеющим серьезные риски для застройщика, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки. Такие риски связаны с ненулевой вероятностью неутверждения или затягивания утверждения необходимых изменений в генеральный план и (или) ПЗЗ представительным органом местного самоуправления²⁰, несмотря на наличие нормы ГрК РФ о предельных сроках внесения соответствующих изменений в такие документы градостроительного планирования²¹.

По поводу юридического статуса решения о КРТ, которого законодатель наделил такими исключительными особенностями, уже имеются различные правовые позиции. Так, в некоторых определениях судов общей юрисдикции указывается на отсутствие у решения о КРТ признаков нормативного правового акта²², с другой стороны, в определениях Верховного суда Российской Федерации этот вывод опровергнут и указано, что решение о КРТ является нормативным правовым актом, поскольку им определена территория, в границах которой предполагается установление особого правового режима,

¹⁹ В соответствии с ч. 2 ст. 66 ГрК РФ решение о КРТ в зависимости от определенных условий может приниматься Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации.

²⁰ В общем случае *изменения в ПЗЗ относятся к полномочиям представительных органов местного самоуправления*, за исключением случаев, когда законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрено утверждение ПЗЗ местной администрацией (ч. 1 ст. 32 ГрК РФ). ПЗЗ городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя утверждаются нормативными правовыми актами высшего исполнительного органа государственной власти субъектов Российской Федерации (ч. 4.1 ст. 63 ГрК РФ).

²¹ В соответствии с ч. 2.1 ст. 24, ч. 3.4 ст. 33 ГрК РФ в указанных случаях изменения в генеральный план, ПЗЗ должны быть внесены не позднее чем 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях КРТ.

²² См., например, Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 6 декабря 2021 года № 66а-5064/2021, в котором суд отметил, что решение о КРТ «не обладает признаками, характеризующими нормативный правовой акт, и имеет строго определенный субъектный состав. В решении перечислены кадастровые номера, адреса и площади конкретных объектов недвижимости, что является достаточным для определения субъектного состава их правообладателей, не подлежащего расширению за счет неопределенного круга лиц.

направленного на изменение или прекращение существующих правоотношений и комплексное градостроительное развитие данной территории, связанное, в том числе, с возможным сносом, строительством или реконструкцией объектов капитального строительства, находящихся в собственности *неопределенного круга лиц* или возможным принудительным ограничением и (или) изъятием этих объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ²³.

Частью 5.1 статьи 30 ГрК РФ предусмотрено, что «на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории». При этом уже сразу частью 5.2 этой же статьи установлено, 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». Однако последняя норма носит диспозитивный характер, поскольку предусмотрена оговорка — «если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации»²⁴.

Анализ показал, что на март 2024 года лишь 3 субъекта Российской Федерации (Владимирская, Нижегородская области и г. Санкт-Петербург) воспользовались предоставленным им правом по данному регуляторному вопросу и предусмотрели иное регулирование. Следует отметить, что в феврале 2022 года таких субъектов Российской Федерации было 4, однако в Архангельской области соответствующие требования были исключены из

²³ См. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 20 июля 2022 года № 5-КАД22-34-К2, а также Кассационное определение Верховного Суда РФ от 23 октября 2024 года № 5-КАД24-52-К2.

²⁴ См. часть 5.2 статьи 30 ГрК РФ.

нормативного правового акта, определяющего особенности реализации проектов КРТ на территории Архангельской области²⁵.

На март 2024 года в законодательстве г. Санкт-Петербурга предусмотрено:

1) «решение о комплексном развитии территории принимается в отношении территории, которая в соответствии с Правилами застройки Санкт-Петербурга, действующими на дату принятия указанного решения, определена в качестве территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, или в отношении части такой территории»²⁶;

2) «допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении территории, *границы* которой на дату принятия указанного решения *не совпадают* с границами территории, указанной в Правилах застройки Санкт-Петербурга в качестве территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, за исключением принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки»²⁷.

Таким образом, в Санкт-Петербурге запрещается принятие решений о КРТ в отношении территорий, не отраженных в ПЗЗ в качестве территорий, подлежащих комплексному развитию, но границы территории могут не совпадать с границами в ПЗЗ. Данное требование является общим для всех видов КРТ, предусматривающих принятие решения о КРТ (КРТ жилой/нежилой застройки и комплексное развитие незастроенной

²⁵ Постановлением Правительства Архангельской области от 4 октября 2022 года № 767-пп «О внесении изменений в постановление Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп» был исключен пункт 2 постановления Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп, который ранее предусматривал, что «Решение о комплексном развитии территории не 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».

²⁶ Абзац первый пункта 4 статьи 14-2 Закона Санкт-Петербурга от 24 ноября 2009 года № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

²⁷ Абзац второй пункта 4 статьи 14-2 Закона Санкт-Петербурга от 24 ноября 2009 года № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

территории). При этом предусмотрены особенности порядка определения границ КРТ жилой застройки в Санкт-Петербурге²⁸.

По состоянию на март 2024 года на территории Нижегородской области был закреплен подход, который состоял в следующем²⁹:

1) решение о КРТ принимается Правительством Нижегородской области или главой местной администрации «в отношении территорий, границы которых отображены в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию»³⁰;

2) «границы КРТ, предусмотренные согласованным мастер-планом, подлежат отображению на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте) правил землепользования и застройки»³¹;

3) «в случае, если мастер-план предусматривает изменение основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки, вопрос о внесении изменений в правила землепользования и застройки рассматривается одновременно с вопросом об отображении границ комплексного развития территории на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте)»³²;

²⁸ Статья 14-3 Закона Санкт-Петербурга от 24 ноября 2009 года № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Действие данной статьи приостановлено до конца 2024 года (см. Закон Санкт-Петербурга от 17 октября 2022 г. № 547-88 «О приостановлении действия отдельных положений Закона Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» в части комплексного развития территорий жилой застройки в Санкт-Петербурге»).

²⁹ Положение о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 года № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области» (далее - Положение о комплексном развитии территорий в Нижегородской области).

³⁰ См. пункт 3.1 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области.

³¹ См. пункт 2.7 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области.

³² См. пункт 2.7 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области.

4) «сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию» включаются в решение о КРТ в соответствии с ПЗЗ³³.

При этом следует отметить, что в мае 2024 года была утверждена новая редакция Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, в которой было отменено требование о принятии решения о КРТ Правительством Нижегородской области или главой местной администрации только в отношении территорий, границы которых отображены в ПЗЗ в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию³⁴.

Владимирская область использовала данное ей полномочие только в отношении *КРТ жилой застройки* на основании решений о КРТ жилой застройки, принятых главами администраций муниципальных образований Владимирской области, установив, что³⁵:

1) «решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в случае, если в правилах землепользования и застройки муниципального образования установлены территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории»³⁶;

2) решение о КРТ жилой застройки «может быть принято в отношении всей территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление комплексного развития территории, или части такой территории»³⁷.

Таким образом, можно заключить, что практически все субъекты Российской Федерации предпочитают использовать подход, предполагающий

³³ См. подпункт 1 пункта 3.2 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области.

³⁴ Новая редакция Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области была утверждена постановлением Правительства Нижегородской области от 24 мая 2024 года № 278.

³⁵ См. пункт 1.1 и 1.4 Порядка реализации решения о комплексном развитии территории, порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории, утв. постановлением Департамента архитектуры и строительства Владимирской области от 7 июля 2021 года № 12 (далее – Порядок реализации решения о КРТ жилой застройки во Владимирской области).

³⁶ Пункт 1.2 Порядка реализации решения о КРТ жилой застройки во Владимирской области.

³⁷ Пункт 1.3 Порядка реализации решения о КРТ жилой застройки во Владимирской области.

приоритет решения о КРТ над генеральным планом и ПЗЗ, что, на наш взгляд, создает возможные риски дисбалансов в градостроительном развитии территорий городов и риски нереализации договоров о КРТ.

1.4. Определение регионами порядка подготовки и реализации решений о КРТ жилой застройки

В части 5 статьи 66 ГрК РФ предусмотрено, что в целях принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом требований ГрК РФ, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливаются *порядок реализации решения о КРТ*, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, иные требования к КРТ в соответствии с ГрК РФ. Хотя в этом случае ГрК РФ прямо не указано полномочие субъекта Российской Федерации определять *порядок подготовки решения о КРТ*, но все субъекты Российской Федерации установили именно *порядок принятия и реализации решения о КРТ* (отметим, что если в феврале 2022 года такой порядок был установлен в 82 субъектах Российской Федерации, то в марте 2024 году — уже во всех проанализированных 84 субъектах Российской Федерации³⁸). Считаем, что в данном случае субъекты Российской Федерации не превысили своих полномочий.

Градостроительная подготовка решения о КРТ жилой застройки

В Методических рекомендациях по подготовке и реализации проектов КРТ жилой застройки³⁹ представлены детальные рекомендации по этапам подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки, в том числе отмечена важность нормативного закрепления субъектами Российской Федерации:

³⁸ За указанный период соответствующий порядок был установлен в г. Санкт-Петербурге и Сахалинской области.

³⁹ Методические рекомендации по реализации проектов комплексного развития территорий, 2022. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/222080/> (Дата обращения: 17.04.2024).

1) включения в состав мероприятий по предварительной градостроительной оценке территории планируемого комплексного развития мероприятий, направленных на:

- оценку целесообразности принятия решения о КРТ жилой застройки путем проведения анализа градостроительных условий, иных особенностей соответствующей территории и пространственно-экономического моделирования;

- разработку архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки;

2) требования о включении в решение о КРТ жилой застройки дополнительных сведений, предусмотренных основными параметрами архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки⁴⁰, а также требования о соблюдении указанных параметров при реализации решения о КРТ, в том числе при разработке и утверждении документации по планировке территории.

Ключевым этапом подготовки решения о КРТ жилой застройки является анализ территории, на которой планируется реализовать проект КРТ жилой застройки, подробная регламентация процесса подготовки решения о КРТ жилой застройки является весьма важным и необходимым этапом (см. рисунок 2).

⁴⁰ Дополнительные сведения могут быть включены на основании п. 7 ч. 1 ст. 67 ГрК РФ. Рекомендуется включать следующие дополнительные сведения:

- 1) основные технико-экономические показатели планируемой застройки;
- 2) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории комплексного развития объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;
- 3) перечень видов, состава и технико-экономических характеристик объектов инфраструктуры, планируемых к строительству/реконструкции в ходе реализации проекта КРТ жилой застройки;
- 4) границы частей территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с указанием этапов реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении таких частей.

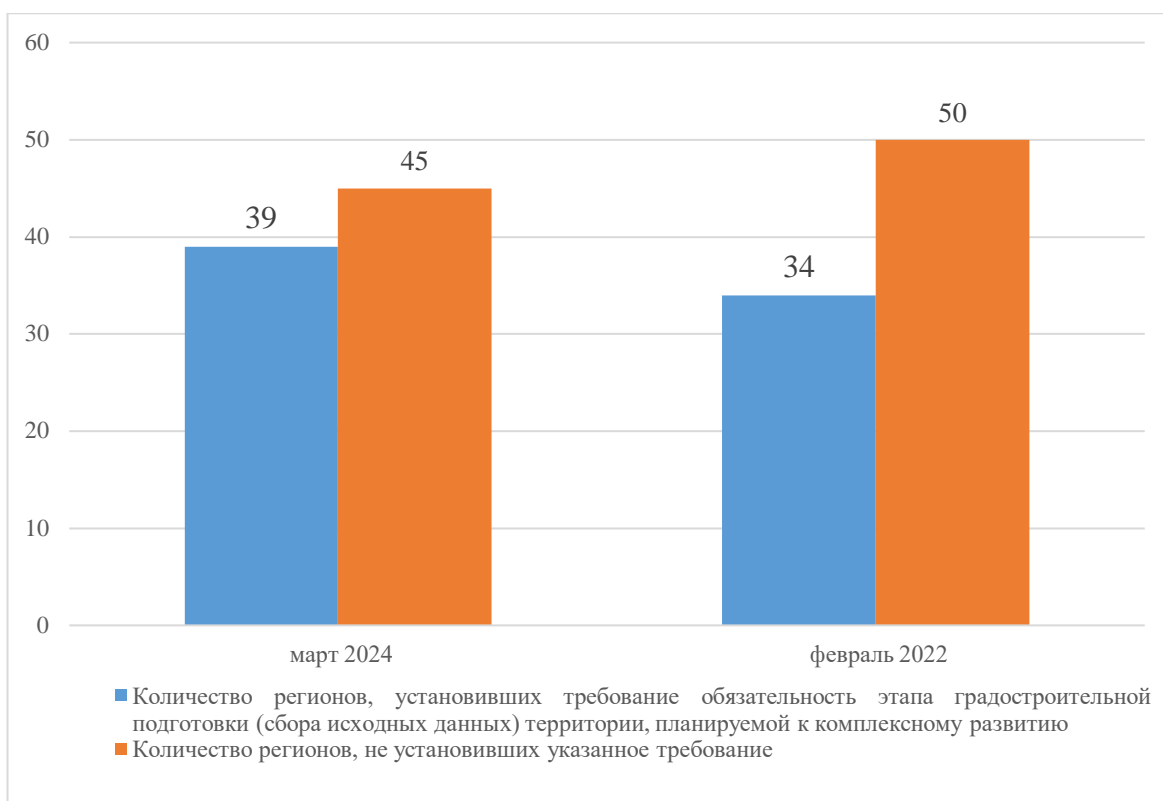


Рисунок 2 - Сведения о количестве субъектов Российской Федерации, в которых нормативно установлена или не установлена обязательность этапа предварительной градостроительной подготовки территории (сбора исходных данных), планируемой к комплексному развитию (по состоянию на февраль 2022 г. и на март 2024 г.)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

По состоянию на март 2024 года 39 субъектов Российской Федерации установили требование о градостроительном обследовании (сборе исходных данных) относительно территории, в отношении которой планируется принятие решения о КРТ.

В качестве одной из лучших практик можно привести опыт Камчатского края⁴¹, где установлено, что в целях подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки осуществляется предварительный анализ существующего

⁴¹ Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Камчатском крае (утв. постановлением Правительства Камчатского края от 8 октября 2021 года № 428-П).

положения территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе путем:

- сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, земельных участках;
- выявления существующих запретов и (или) ограничений на использование земельных участков, строительство;
- установления факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 2 и 3 статьи 65 ГрК РФ⁴²;
- подготовки предварительного расчета объемов планируемого размещения объектов капитального строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, а также описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, предназначенных для обеспечения данной территории, с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов;
- подготовки обоснования возможности принятия решения о КРТ.

В числе лучших практик следует также выделить включение в процесс подготовки решения о КРТ жилой застройки необходимость разработки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) в отношении территории комплексного развития. По состоянию на март 2024 года 28 субъектов Российской Федерации, или 33 % анализируемых регионов, нормативно закрепили требование об обязательной разработке таких концепций (см. рисунок 3).

⁴² Указанными нормами установлены требования к застроенной территории, в отношении которой принимается решение о КРТ жилой застройки, которые сводятся к наличию в границах такой территории аварийных многоквартирных домов и многоквартирных домов, соответствующих критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В соответствии с ч. 3 ст. 65 ГрК РФ установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в территории, в отношении которой принимается решение о КРТ жилой застройки, также могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, муниципального округа, городского округа (за исключением района), в котором расположены упомянутые выше многоквартирные дома.

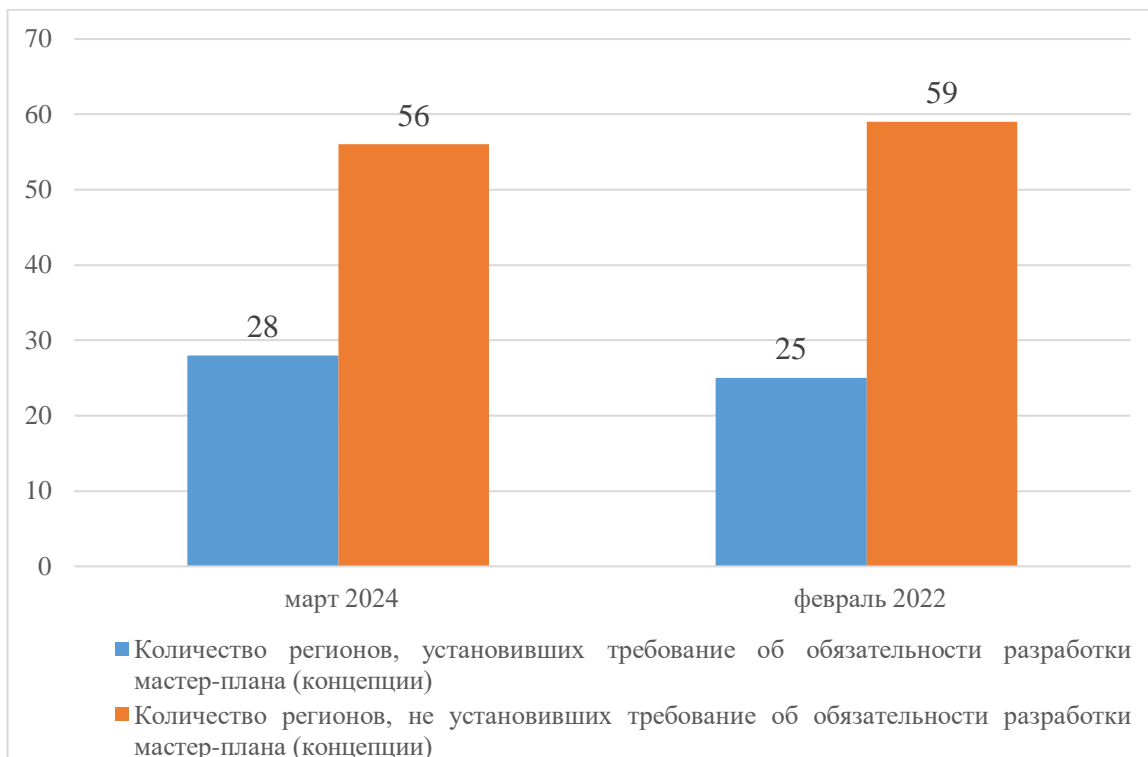


Рисунок 3 - Сведения о количестве субъектов Российской Федерации, в которых нормативно установлена или не установлена обязательность разработки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) развития территории, планируемой к комплексному развитию (по состоянию на февраль 2022 г. и на март 2024 г.)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

За период с февраля 2022 по март 2024 года число субъектов Российской Федерации, закрепивших требование об обязательной разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана), увеличилось с 25 до 28: соответствующие требования были закреплены в Брянской области, Пермском крае, Ханты-Мансийском и Ямало-Ненецком автономных округах. Единственный регион, в котором требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции было упразднено, - это Архангельская область.

На наш взгляд, нормативное закрепление приведенных выше требований, включая требование о фиксации в решении о КРТ основных параметров архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана),

является фактором, способствующим не только успешности реализации проекта КРТ, но и его градостроительной и экономической обоснованности.

Как уже указывалось выше, в Нижегородской области⁴³ мастер-плану отводится специальная и очень важная функция при подготовке и реализации решения о КРТ. В частности, подготовка мастер-плана осуществляется Министерством градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области на основании комплексного градостроительного анализа территории. Подготовленный мастер-план рассматривается на Архитектурном совете и согласовывается протокольным решением регионального штаба по градостроительному развитию территории Нижегородской области (при отрицательном решении мастер-план может быть доработан и представлен повторно). Предметом рассмотрения мастер-плана являются:

- соответствие мастер-плана критериям и условиям для формирования границ территории комплексного развития, ГрК РФ и Положению о комплексном развитии территорий в Нижегородской области⁴⁴;
- возможность изменения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных ПЗЗ.

В соответствии с Положением о комплексном развитии территорий в Нижегородской области в решение о КРТ и договор о КРТ наряду с условиями, предусмотренными ГрК РФ, включается условие о подготовке документации по планировке территории КРТ в соответствии с согласованным мастер-планом.

⁴³ Пункты 2.6 - 2.7 Порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 года № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области».

⁴⁴ Положение о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 года № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области».

На наш взгляд, нормативное закрепление приведенных выше требований, которые установлены в Нижегородской области, включая требование о фиксации в решении о КРТ основных параметров архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана), является весьма важным условием градостроительной и экономической обоснованности проекта КРТ.

Дополнительные сведения, подлежащие включению в решение о КРТ жилой застройки

ГрК РФ субъектам Российской Федерации предоставлено факультативное полномочие по установлению дополнительных сведений, включаемых в решение о КРТ (пункт 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ). Таким полномочием, по состоянию на март 2024 года, воспользовались 26 субъектов Российской Федерации, или 31 % анализируемых субъектов Российской Федерации (см. рисунок 4), в том числе в период февраль 2022 г. – март 2024 г. данный вопрос был урегулирован в Белгородской области и Чукотском автономном округе.

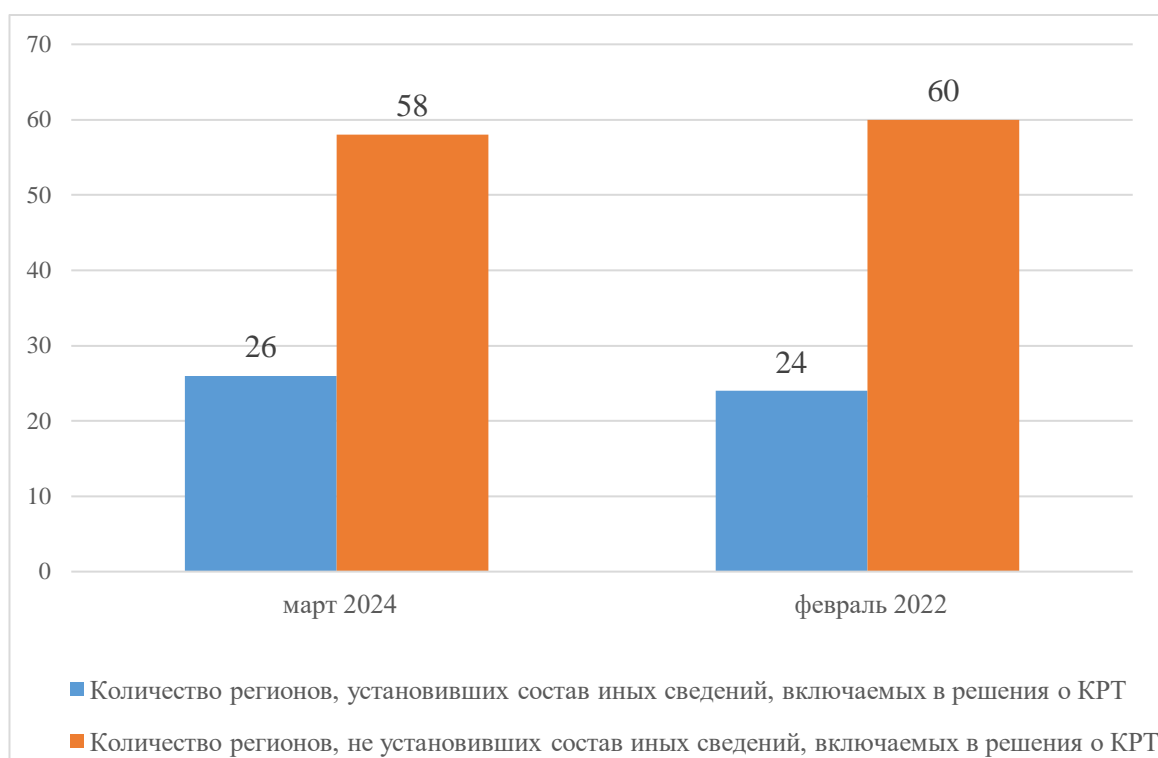


Рисунок 4 - Сведения о количестве субъектов Российской Федерации, в которых нормативно установлен или не установлен состав

иных сведений, включаемых в решения о КРТ жилой застройки (по состоянию на февраль 2022 г. и на март 2024 г.)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

В качестве лучших практик следует отметить, в частности, установление требования о включении в решение о КРТ жилой застройки следующих дополнительных сведений:

1) обоснование необходимости привлечения бюджетных средств и оценка их размера, планируемых сроков их предоставления в рамках региональных и муниципальных программ строительства объектов социальной инфраструктуры (Московская область⁴⁵);

2) льготы, меры государственной поддержки, субсидии на изъятие объектов капитального строительства и земельных участков, которые предоставляются лицу, заключившему договор о КРТ жилой застройки (Республика Бурятия⁴⁶);

3) описание планируемых элементов благоустройства территории жилой застройки, перечень видов работ по благоустройству территории жилой застройки (Иркутская область⁴⁷);

4) сведения мастер-плана (минимальный уровень жилищной обеспеченности и различные расчетные показатели) (Свердловская область⁴⁸);

⁴⁵ Пункт 6.2 Положения о комплексном развитии территорий в Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 26 января 2021 года № 29/3.

⁴⁶ Пункт 13.1 Порядка принятия и реализации решения о комплексном развитии жилой застройки, утвержденного постановлением Правительства Республики Бурятия от 26 августа 2021 года № 482.

⁴⁷ Пункт 3 иных сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории, принимаемое Правительством Иркутской области, главами местных администраций муниципальных образований Иркутской области, утвержденных постановлением Правительства Иркутской области от 23 апреля 2021 года № 293-пп.

⁴⁸ Пункт 5 требований к комплексному развитию территории жилой застройки в целях принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Свердловской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области, утвержденных постановлением Правительства Свердловской области от 23 сентября 2021 года № 619-ПП.

5) условие о необходимости подготовки документации по планировке территории в соответствии с мастер-планом (Нижегородская, Московская и Ярославская области⁴⁹).

Определение перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ жилой застройки

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ, определяется субъектом Российской Федерации. По состоянию на март 2024 года полномочие по установлению перечня предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ, реализовали 66 субъектов Российской Федерации (по состоянию на февраль 2022 года данный вопрос был урегулировано в 58 субъектах Российской Федерации).

Анализ региональных актов показал низкое разнообразие устанавливаемых субъектами Российской Федерации предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ жилой застройки. Субъекты Российской Федерации в основном включают в такой перечень все или некоторые из предельных параметров, указанных в пунктах 2 – 4 части 1 статьи 38 ГрК РФ. Из числа дополнительных предельных параметров наиболее часто в такой перечень включается параметр «максимальный процент/коэффициент застройки» (см. рисунок 5).

⁴⁹ См. подпункт 11 пункта 3.2 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 года № 601, пункт 6.3 Положения о комплексном развитии территорий в Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 26 января 2021 года № 29/3, пункт 9 Порядка реализации решения о комплексном развитии территории, утвержденного постановлением Правительства Ярославской области от 1 июля 2021 года № 429-п.



Рисунок 5 – Сведения о частоте установления субъектами Российской Федерации отдельных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решениях о КРТ (по состоянию на февраль 2022 г. и на март 2024 г.)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

Обращает на себя внимание тот факт, что только 11 субъектов Российской Федерации, или 13 % от их числа, предусмотрели в качестве предельного параметра минимальные и максимальные размеры земельного участка в границах территории комплексного развития, тогда как данный предельный параметр является, на наш взгляд, принципиально важным для принятия качественных планировочных решений при реализации проектов КРТ, в том числе КРТ жилой застройки.

Интересна динамика данного регулирования субъектами Российской Федерации: число субъектов Российской Федерации, устанавливающих многие предельные параметры, хотя и незначительно, но увеличивается, за исключением следующих параметров: минимальные / максимальные размеры земельного участка, требования к архитектурному облику / цветовому

решению объектов капитального строительства и требования к ограждениям земельного участка.

В силу необходимости обеспечения высокого качества городской среды в результате комплексного преобразования территорий рекомендуется устанавливать некоторые дополнительные предельные параметры (например, требования к цветовому решению внешнего облика (фасаду), к строительным материалам, объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объектов капитального строительства, озеленению земельных участков (территорий). Значения таких предельных параметров рекомендуется обосновывать в архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плане) КРТ жилой застройки.

1.5. Установление обязательности проведения публичных слушаний/общественных обсуждений при подготовке и реализации проектов КРТ жилой застройки

Проекты КРТ, включая проекты КРТ жилой застройки, являются общественно значимыми градостроительными проектами, в связи с чем такие проекты должны быть обоснованы с точки зрения необходимости преобразования деградирующих территорий с ветхой застройкой и получить поддержку жителей территорий, планируемых к преобразованию. Чем прозрачнее будет процесс подготовки и реализации проекта КРТ жилой застройки, тем ниже будет вероятность градостроительных конфликтов.

Инструментом, способствующим снижению градостроительной конфликтности, выступают публичные слушания или общественные обсуждения. В этой связи хотелось бы обратить внимание на важность их проведения не только по вопросам внесения изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки (как того требует законодатель на основании части 1 статьи 5.1 ГрК РФ), но и в отношении архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки.

Публичное представление и обсуждение планируемого развития территории на самой ранней стадии подготовки проекта КРТ жилой застройки позволяет обосновать необходимость такого развития, наглядно представить образ будущей территории и условий проживания на ней граждан. Это необходимо в целях обеспечения общественной поддержки такого проекта КРТ как гражданами, которых предлагается переселить из сносимого жилья, так и гражданами, проживающими на смежных территориях. В случаях, когда проект КРТ жилой застройки планируется реализовать на особо значимых для всех горожан территориях, например в центре города, к такому обсуждению необходимо привлекать максимально широкий состав участников (не только правообладателей недвижимости, расположенной в границах территории, в отношении которой планируется принятие решения о КРТ⁵⁰, но и правообладателей недвижимости, расположенной на территориях, являющихся смежными к территории КРТ).

В настоящее время, ГрК РФ предусматривает необходимость организации публичных слушаний, общественных обсуждений только при внесении изменений в ПЗЗ (за рядом исключений, когда это не требуется) и в генеральный план. Однако, выше уже отмечалось, что закон допускает принятие решений о КРТ, не соответствующих ПЗЗ и генеральному плану. В таком случае организация публичных слушаний, общественных обсуждений уже после принятия решения о КРТ, которое уже содержит параметры будущей застройки, не имеет смысла. Кроме того, многие субъекты

⁵⁰ Для случаев внесения изменений в генеральный план, ПЗЗ в связи с принятием решения о КРТ допускается проведение публичных слушаний, общественных обсуждений только в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ (см. часть 3.1 статьи 28, часть 14 статьи 31 ГрК РФ).

Российской Федерации воспользовались мерой антикризисной поддержки⁵¹ и вовсе отменили необходимость таких процедур⁵².

К сожалению, на сегодняшний день требование о необходимости выносить на публичные слушания, общественные обсуждения проект решения о КРТ (даже когда такой проект не соответствует ПЗЗ), архитектурно-градостроительную концепцию проектов КРТ жилой застройки по-прежнему нормативно не закреплено ни в одном из субъектов Российской Федерации (хотя это, на наш взгляд, вполне может быть предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации или муниципальным правовым актом).

Следует отметить также, что федеральное законодательство не ограничивает органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления в применении иных инструментов организации общественной дискуссии и выявления мнения граждан в отношении планируемого проекта КРТ жилой застройки. Например, могут быть проведены онлайн или очные опросы мнений, фокус-группы, публичные презентации архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки, организованы иные формы взаимодействия с гражданами, направленные на информирование о планируемых преобразованиях, о жилищных и имущественных гарантиях правообладателей недвижимости и выявление общественного мнения⁵³. Так, например,

⁵¹ В соответствии с п. 2 ст. 7 Федерального закона от 14 марта 2022 года № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в 2022-2024 годах при осуществлении градостроительной деятельности нормативными правовыми актами высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации наряду со случаями, предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности, могут быть установлены случаи утверждения указанных актов, в том числе изменений в указанные акты, без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

⁵² По состоянию на март 2024 года 22 субъекта Российской Федерации исключили необходимость проведения публичных слушаний/общественных обсуждений в случаях внесения изменений в генеральный план, ПЗЗ, ДПТ при реализации проектов КРТ, что, на наш взгляд, является фактором, способствующим росту числа градостроительных конфликтов.

⁵³ Фондом «Институт экономики города» в рамках проекта «Комплексное развитие территорий жилой застройки: содействие гражданам в принятии решений», реализованного в 2023-2024 гг. с использованием средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов, были подготовлены Рекомендации по вовлечению некоммерческих организаций в информационно-разъяснительную деятельность по вопросам комплексного развития территорий жилой застройки и защиты

насколько нам известно, при подготовке и реализации проектов КРТ на территории Нижегородской области применяется практика формирования «тепловых карт», отражающих результаты опросов граждан о заинтересованности в участии в конкретных проектах КРТ жилой застройки, хотя это нормативно и не закреплено актами Нижегородской области.

В этой связи представляется правильным нормативно фиксировать соответствующий формат выявления общественного мнения относительно планируемых к реализации проектов КРТ жилой застройки, поскольку это, во-первых, снижает социальную напряженность, а, во-вторых, обеспечивает условия для принятия более взвешенных и обоснованных градостроительных и проектных решений.

Полный отказ от общественной презентации и обсуждения соответствующих концепций при реализации проектов КРТ жилой застройки может повлечь существенные риски возникновения градостроительных конфликтов и в результате привести к торможению процессов КРТ.

1.6. Предоставление дополнительных мер жилищной поддержки собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям

Базовые гарантии для собственников и нанимателей жилых помещений⁵⁴ в многоквартирных домах, отвечающих установленным критериям и включенных в границы подлежащей КРТ жилой застройки, закреплены частями 3, 4, 6 статьи 32.1 ЖК РФ. К таким базовым гарантиям относятся:

1) предоставление *собственникам* взамен освобождаемых ими жилых помещений равноценного возмещения, определяемого в соответствии с

жилищных прав граждан. URL: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/rekomendacii_po_vovlecheniyu_nko_.pdf. (Дата обращения 17.04.2024).

⁵⁴ В соответствии с частью 1 статьи 32.1 ЖК РФ под «нанимателями жилых помещений» в данной статье подразумеваются наниматели жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

частью 7 статьи 32 ЖК РФ или предоставление взамен освобождаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (по письменному заявлению собственника);

2) предоставление *нанимателю* взамен освобождаемого жилого помещения другого жилого помещения по договору социального найма, общая и жилая площади, количество комнат в котором не меньше общей и жилой площади, количества комнат в освобождаемом жилом помещении, или предоставление другого жилого помещения в собственность на основании договора передачи жилого помещения в собственность (по письменному заявлению нанимателя).

При этом статьей 32.1 ЖК РФ и Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ закреплено право субъектов Российской Федерации расширить такие базовые гарантии при расселении МКД, соответствующих установленным субъектам Российской Федерации критериям, путем установления региональным нормативным правовым актом:

1) предоставления равнозначного жилого помещения и стандартов равнозначного жилого помещения (часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ)⁵⁵;

2) предоставления дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ);

⁵⁵ В соответствии с частью 7 статьи 32.1 ЖК РФ под равнозначным «понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

1) жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию».

3) расселения коммунальных квартир, являющихся таковыми на 1 января 2021 года (часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ)⁵⁶;

4) предоставления жилого помещения очередникам во внеочередном порядке (часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ)⁵⁷;

5) порядка приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ).

Все такие полномочия, за исключением последнего, являются факультативными. Хотя ЖК РФ квалифицирует предоставление равнозначного помещения как факультативную региональную жилищную гарантию, с экономической точки зрения, предоставление такой гарантии является обязательным условием заинтересованности собственников жилых помещений в МКД, соответствующих критериям, в принятии положительного решения об участии в КРТ (голосовании «за» на общем собрании собственников в таких МКД по вопросу о включении дома в проект КРТ жилой застройки). Предоставление же собственникам освобождаемых жилых помещений другого жилого помещения, тем более, что в ЖК РФ не определены параметры такого жилого помещения, не обеспечивает никакой

⁵⁶ В соответствии с частью 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» «взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории многоквартирном доме ему может быть предоставлена в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и решением о комплексном развитии жилой территории».

⁵⁷ В соответствии с частью 13 статьи 32.1 ЖК РФ «гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной субъектом Российской Федерации, во внеочередном порядке, если это предусмотрено нормативным правовым актом такого субъекта Российской Федерации».

экономической заинтересованности собственников жилых помещений в предполагаемых к сносу МКД в участии в проекте КРТ.

Сведения об установлении субъектами Российской Федерации дополнительных жилищных гарантий представлены в сравнении с показателями 2022 года на рисунке 6.



Рисунок 6 - Сведения о количестве субъектов Российской Федерации, в которых нормативно установлены дополнительные жилищные гарантии при расселении многоквартирных домов, соответствующих установленным критериям, при реализации проектов КРТ жилой застройки (по состоянию на февраль 2022 г. и на март 2024 г.)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

Несмотря на тот факт, что в период 2022-2024 гг. количество субъектов Российской Федерации, урегулировавших возможность предоставления дополнительных жилищных гарантий при реализации проектов КРТ жилой застройки, увеличилось, все равно их количество остается крайне незначительным. При этом только 7 субъектов Российской Федерации (Иркутская, Костромская, Нижегородская, Пензенская, Свердловская области,

Пермский край и Чукотский автономный округ) закрепили одновременно три следующие базовые жилищные гарантии:

- предоставление равнозначного жилого помещения;
- предоставление отдельной квартиры взамен комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года;
- предоставление очередникам жилых помещений по норме предоставления во внеочередном порядке.

Как видно на рисунке 6, полномочие по установлению права собственников, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения реализовано только 21 субъектом Российской Федерации (8 из них установили такое право в период февраль 2022 г. — март 2024 г.). В качестве стандартов качества равнозначных жилых помещений в Нижегородской, Свердловской областях применены условия стандартного жилья, утвержденные Минстроем России⁵⁸. В других из указанных субъектов Российской Федерации установлены собственные стандарты качества (требования к отделке) равнозначных жилых помещений. Так, например, в Архангельской области⁵⁹ соответствующие стандарты содержат базовые требования к отделке равнозначных жилых помещений, помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие жилые помещения, и требования к отделке соответствующих элементов здания.

Полномочие по расселению коммунальных квартир реализовано лишь 16 субъектами Российской Федерации (при этом за последние 2 года их число удвоилось). Например, в Московской области⁶⁰ установлено, что взамен

⁵⁸ Приказ Минстроя России от 29 апреля 2020 года № 237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью».

⁵⁹ Базовые требования (стандарты) к отделке жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие жилые помещения, а также в соответствии с пунктом 2 части 7 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп «О комплексном развитии территорий в Архангельской области»).

⁶⁰ Статья 3 Закона Московской области от 29 декабря 2021 года № 309/2021-ОЗ «Об обеспечении жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Московской области».

освобождаемого жилого помещения (комнаты) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, собственнику или нанимателю комнаты (комнат) в коммунальной квартире предоставляется отдельная благоустроенная квартира общей площадью, превышающей общую площадь освобождаемого жилого помещения (комнаты), а жилой площадью и количеством комнат в такой квартире - не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении в коммунальной квартире.

Полномочие по предоставлению жилого помещения очередникам во внеочередном порядке по нормам предоставления реализовано 12 субъектами Российской Федерации (в том числе 3 из них реализовали данное полномочие в период февраль 2022 г. - март 2024 г.). Например, в Нижегородской области⁶¹ установлена следующие нормы предоставления общей площади жилого помещения по договору социального найма:

- 1) не менее 30 кв. метров - для одиноко проживающих граждан;
- 2) не менее 42 кв. метров - на семью из 2 человек;
- 3) не менее 18 кв. метров - на каждого члена семьи при численности семьи 3 и более человек.

Обязательное полномочие по установлению порядка приобретения собственниками жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, реализовали 79 субъектов Российской Федерации (в феврале 2022 года их количество составляло 75). Само право собственников жилых помещений по их письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения,

⁶¹ См. часть 2 статьи 12 Закона Нижегородской области от 7 сентября 2007 года № 123-З «О жилищной политике в Нижегородской области».

гарантировано ЖК РФ⁶², но устанавливаемый субъектами Российской Федерации порядок в существенной степени определяет объем и содержание такого права. Несмотря на то, что указанное полномочие в соответствии с ЖК РФ затрагивает только собственников жилых помещений, например, в Забайкальском крае⁶³ и Архангельской области⁶⁴ правом приобретения жилых помещений с доплатой, наряду с собственниками жилых помещений, наделены также наниматели жилых помещений по договору социального найма. Такой подход представляется обоснованным, в том числе с учетом нормы части 6 статьи 32.1 ЖК РФ, которой предусмотрено право нанимателя по его заявлению получить другое жилое помещение в собственность.

Можно выделить два основных подхода, используемых субъектами Российской Федерации в целях расчета размера доплаты:

1) размер доплаты определяется путем умножения разницы между общей площадью жилого помещения, приобретаемого с доплатой, и общей площадью жилого помещения, которое предоставляется без доплаты, на стоимость 1 кв. м жилья;

2) размер доплаты определяется исходя из разницы стоимости таких жилых помещений.

В качестве негативного примера, когда в региональном порядке размер доплаты вообще не урегулирован и оставлен на усмотрение сторон договора

⁶² См. часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ.

⁶³ Пункты 3, 4 Порядка приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников (утвержден постановлением Правительства Забайкальского края от 14 декабря 2021 года № 500 «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Забайкальском крае»).

⁶⁴ Пункт 3 Порядка приобретения собственниками жилых помещений по письменному заявлению за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки (утвержден постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп «О комплексном развитии территорий в Архангельской области»).

мены, можно привести регулирование в Тамбовской области: «цена, порядок, сроки расчетов, а также иные условия передачи приобретаемого жилого помещения собственнику устанавливаются договором мены в соответствии с действующим законодательством»⁶⁵.

В качестве лучшей практики можно привести подход, предусмотренный в Архангельской области⁶⁶ и некоторых других субъектах Российской Федерации и устанавливающий, что размер доплаты по договору мены определяется как разница между общей площадью приобретаемого с доплатой жилого помещения и общей площадью предоставляемого равнозначного жилого помещения, умноженная на стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, приобретаемого с доплатой, согласно отчету об оценке рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения.

Считаем, что установление субъектами Российской Федерации дополнительных мер по обеспечению жилищных прав граждан при КРТ жилой застройки является важнейшим условием обеспечения их заинтересованности участия в таких проектах.

1.7. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки

В соответствии с частью 5 статьи 69 ГрК РФ «в случае, если решение о комплексном развитии территории принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации, указанная начальная цена <начальная цена торгов на право

⁶⁵ Пункт 8 Порядка приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, утв. постановлением администрации Тамбовской области от 15 декабря 2021 года № 924.

⁶⁶ Пункт 4 Порядка приобретения собственниками жилых помещений по письменному заявлению за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки (утвержден постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп).

заключения договора о комплексном развитии территории> определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации»⁶⁷. Данное обязательное полномочие по состоянию на март 2024 г. реализовано всеми рассмотренными 84 субъектами Российской Федерации, которыми выработано несколько подходов к порядку определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ.

Большинством субъектов Российской Федерации (48 из 84 анализируемых) установлено, что начальная цена торгов определяется равной годовому размеру арендной платы за земельные участки, которые будут предоставлены победителю торгов (единственному заявителю, единственному участнику торгов) с целью исполнения им договора о КРТ, а сам размер арендной платы определяется на основании рыночной оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Еще 25 субъектами Российской Федерации предусмотрен подход, согласно которому начальная цена торгов равна фиксированному проценту от совокупной кадастровой стоимости или рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития. В качестве такого фиксированного процента применяются различные значения – от 0,3 % до 1,5 %. Эти же значения обычно используются для установления размеров арендной платы за земельные участки в государственной или муниципальной собственности, а также в качестве ставок земельного налога в отношении земельных участков в частной собственности в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, вида правообладателя. Например, ставка земельного налога, устанавливаемая нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления и

⁶⁷ Следует отметить, что в соответствии с частью 1 статьи 69 ГрК РФ торги на право заключения договора о КРТ могут проводиться в форме конкурса или аукциона. Соответственно, начальная цена устанавливается только в случае проведения торгов в форме аукциона.

применяемая также при установлении арендной платы за земельные участки в государственной, муниципальной собственности и предназначенные для жилищного строительства, составляет не более 0,3 %⁶⁸.

То есть, как правило, в экономическом смысле начальная цена права реализовать проект КРТ (и получить прибыль от проекта) представляет собой эквивалент арендной платы за землю или платежа по земельному налогу. Выбор же в качестве базы для расчета кадастровой или рыночной стоимости земельных участков обусловлен скорее выбором между индивидуальной и массовой оценкой. Преимуществами использования индивидуальной оценки является более высокая точность и актуальность оценки (она проводится на момент появления такой необходимости), а преимуществами использования кадастровой оценки является отсутствие необходимости нести дополнительные затраты на оценку при подготовке торгов (можно использовать утвержденные результаты последней государственной кадастровой оценки).

Например, актом Самарской области⁶⁹ закреплено, что начальная цена торгов на право заключения договора о КРТ определяется по формуле:

$$\text{НЦПТ} = \sum_{k=1}^n \text{КС}_k \times 1,5\%, \text{ где:}$$

НЦПТ - начальная цена предмета торгов, рублей;

$\sum \text{КС}_k$ - сумма кадастровой стоимости всех земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой принято

⁶⁸ В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 394 Налогового кодекса Российской Федерации налоговые ставки по земельному налогу не могут превышать 0,3 процента в отношении земельных участков «занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности)». Например, выборочный анализ некоторых из муниципальных образований Московской области показал такие значения ставок земельного налога в отношении земельных участков с видом разрешенного использования, допускающим строительство средне- и многоэтажных многоквартирных домов, от кадастровой стоимости земельного участка.

⁶⁹ См. пункт 3 Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Самарской области или главой местной администрации, утвержденного постановлением Правительства Самарской области от 21 июля 2021 года № 505.

решение о комплексном развитии (далее - территория);

к - порядковый номер участка, стоимость которого определяется;

п - общее число всех земельных участков, в том числе частей земельных участков в случаях, предусмотренных законодательством, в границах территории, сумма площадей которых составляет площадь территории, указанной в решении о КРТ.

А, например, в Московской области⁷⁰ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора о КРТ жилой застройки определяется по следующей формуле:

$$\text{НЦА} = \text{РС} \times 0,003 \times \text{Пр}, \text{ где:}$$

НЦА – начальная цена аукциона, руб.;

РС - сумма рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития, руб.;

Пр - срок, на который заключается договор о комплексном развитии территории Московской области, лет.

На наш взгляд, описанные подходы не совсем полно учитывают экономическую суть цены права реализовать проекта КРТ. На торгах продается право получить доход или прибыль от проекта, которая зависит от объемов и видов будущей застройки, от цен на недвижимость, затрат на предоставление компенсаций собственникам сносимой недвижимости в денежной или в натуральной формах и других условий реализации проекта КРТ. Это означает, что начальная цена торгов должна зависеть от таких условий и параметров.

С другой стороны, понятно, что, устанавливая описанные выше правила для определения начальной цены, в большинстве случаев субъекты Российской Федерации исходят из того, что финальная цена права заключить (и реализовать) договор КРТ помимо перечисленных выше факторов определяется также степенью конкуренции между участниками торгов, и что

⁷⁰ Пункт 12.7 Положения о комплексном развитии территорий в Московской области (утв. постановлением Правительства Московской области от 26 января 2021 года № 29/3).

эффективная конкуренция за право реализовать договор КРТ позволит определить справедливую цену такого право по итогам торгов, которая и будет учитывать все факторы привлекательности проекта, определяющие его прибыльность.

В качестве более обоснованного, на наш взгляд, подхода, учитывающего указанные выше факторы, можно привести опыт регулирования в двух субъектах Российской Федерации – Нижегородской области и Удмуртской Республике. В Нижегородской области начальная цена торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки рассчитывается как 0,1 % от совокупной оценки рыночной стоимости объектов, которые будут построены в границах КРТ (условная будущая выручка от проекта)⁷¹.

В Удмуртии начальная цена предмета торгов на право заключения договора о КРТ определяется на основе рыночной стоимости предмета торгов, которая должна учитывать назначение участков по видам разрешенного использования, указанным в мастер-плане КРТ, затраты на изъятие объектов недвижимости, зарегистрированные обременения и права третьих лиц (то есть можно допустить, что учет перечисленных факторов и позволяет учесть потенциальную доходность инвестиций в реализацию проекта КРТ)⁷².

Еще в 9 субъектах Российской Федерации установлены иные порядки расчета начальной цены торгов, которым сложно дать содержательную оценку (например, просто указано, что оценка начальной цены торгов проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности⁷³).

⁷¹ Пункт 3 Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Нижегородской области или главой администрации муниципального образования Нижегородской области» (утвержден постановлением Правительства Нижегородской области от 30 сентября 2021 года № 871).

⁷² Пункты 2 и 3 Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (утвержден постановлением Правительства Удмуртской Республики от 30 сентября 2021 № 547).

⁷³ См., например, пункт 2 Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято правительством Тульской области или главой местной администрации муниципального образования Тульской области, утвержденного постановлением Правительства Тульской области от 8 октября 2021 года № 670.

1.8. Установление перечня дополнительных объектов недвижимости, не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории

Случаи, в которых при реализации проектов КРТ жилой застройки не допускается изъятие земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ, установлены в части 8 статьи 65 ГрК РФ. В пункте 4 указанной части предусмотрено, что Правительством Российской Федерации, субъектами Российской Федерации могут быть установлены иные объекты недвижимого имущества, которые не подлежат изъятию при КРТ жилой застройки. По состоянию на март 2024 года такие дополнительные виды объектов недвижимости определены 22 субъектами Российской Федерации (рассматриваемое региональное полномочие является факультативным). В феврале 2022 года их количество составляло 19, за указанный период соответствующие нормативные правовые акты приняли в Республике Коми⁷⁴, Краснодарском крае⁷⁵ и Оренбургской области⁷⁶ (см. рисунок 7).

⁷⁴ См. постановление Правительства Республики Коми от 9 июня 2022 года № 280 «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Республики Коми».

⁷⁵ См. постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 6 июля 2022 года № 409 «Об определении объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территорий жилой и нежилой застройки в Краснодарском крае».

⁷⁶ См. постановление Правительства Оренбургской области от 16 сентября 2022 года № 985-пп «Об определении объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой и нежилой застройки».

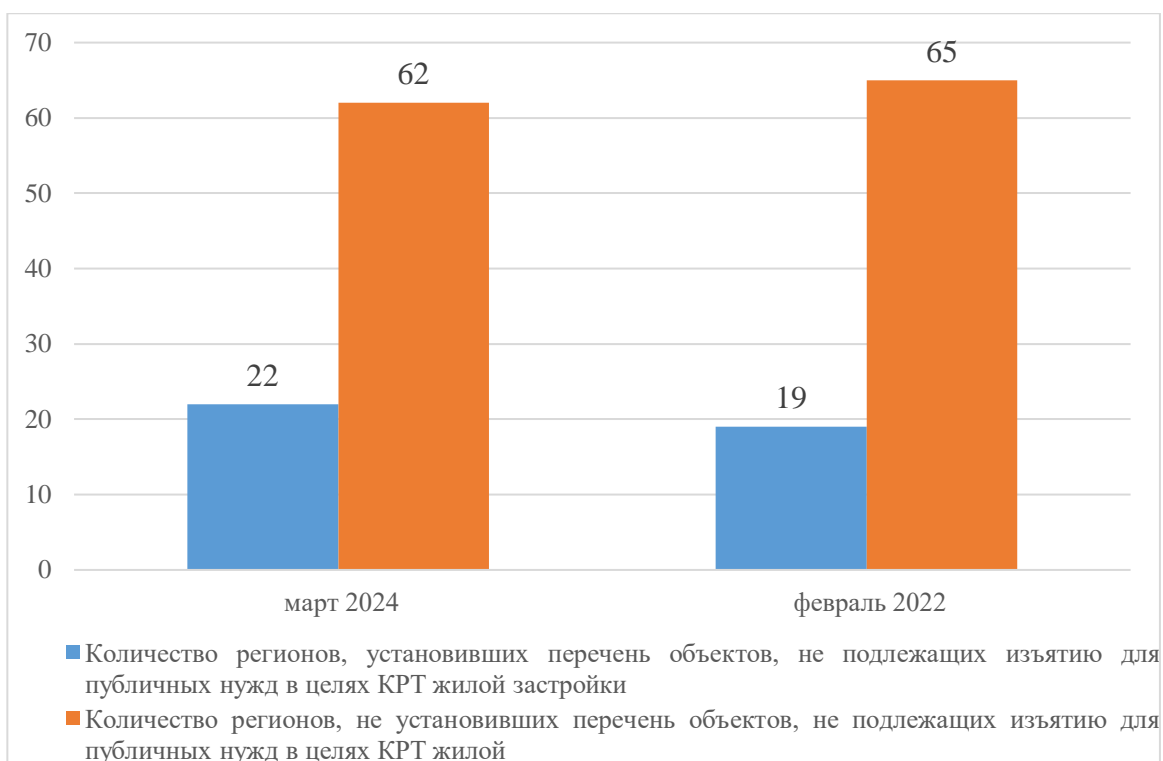


Рисунок 7 – Сведения о количестве субъектов Российской Федерации, в которых нормативно установлен или не установлен перечень объектов недвижимости, не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки (по состоянию на февраль 2022 г. и на март 2024 г.)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

Анализ показал, что субъекты Российской Федерации в качестве объектов недвижимости, не подлежащих изъятию, в основном используют два подхода:

1) выборочно дублируют отдельные объекты, наличие которых на территории предусмотрено в качестве оснований для отказа в согласовании проекта решения о КРТ постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности

Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности» (далее – постановление Правительства РФ № 579);

2) указывают дополнительные группы объектов недвижимости, в том числе из числа объектов, включение которых в границы КРТ предусмотрено в качестве оснований для отказа в согласовании проекта решения о КРТ, подготовленного главой местной администрации⁷⁷ (в частности, многими субъектами Российской Федерации установлена такая категория объектов, как земельные участки, ограниченные в обороте или изъятые из оборота).

Ни в одном субъекте Российской Федерации не удалось обнаружить запрет на изъятие в целях КРТ нежилых объектов капитального строительства, которые не требуют сноса или реконструкции. Представляется, что такой подход несет в себе риск противодействия реализации проектов КРТ жилой застройки со стороны собственников таких объектов. По совокупности норм законодательства и иных нормативных правовых актов можно сделать вывод, что как федеральный законодатель, так и субъекты Российской Федерации в большей мере защищают от преобразования в рамках КРТ земельные участки и другие объекты недвижимости, которые необходимы для реализации публичных полномочий, нежели нежилую недвижимость, находящуюся в частной собственности, используемую для коммерческих целей и находящуюся в хорошем состоянии (при этом жилая недвижимость в хорошем состоянии защищена законом в гораздо большей степени).

⁷⁷ В соответствии с частью 4 статьи 66 ГрК РФ проект решения о КРТ жилой застройки, подготовленный главой местной администрации, подлежат согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

1.9. Установление критериев в отношении многоквартирных домов, которые могут быть включены в решение о КРТ жилой застройки по решению собственников помещений в таких МКД, а также критериев к домам блокированной застройки, объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки

Пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ установлено полномочие субъектов Российской Федерации по определению требований (критериев) к МКД, которые могут быть расположены в границах КРТ жилой застройки при условии поддержки общим собранием собственников помещений в таких МКД⁷⁸. В соответствии с указанным обязательным полномочием субъектам Российской Федерации надлежит определить один или несколько из следующих критериев, которым должен соответствовать МКД:

1) предельное значение уровня физического износа основных конструктивных элементов МКД (крыши, стен, фундамента);

2) размер совокупной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов МКД и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений;

3) период индустриального домостроения, в который был построен МКД по типовому проекту, разработанному с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

4) перечень централизованных систем инженерно-технического обеспечения, отсутствующих в МКД.

⁷⁸ В соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ процедура принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки включает в себя в том числе этап проведения общих собраний собственников в МКД, соответствующих установленным критериям и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки, по вопросу включения МКД в решение о КРТ жилой застройки. Предельный срок для проведения таких общих собраний устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации и не может быть менее одного месяца.

По состоянию на март 2024 года указанное полномочие реализовано всеми проанализированными 84 субъектами Российской Федерации, тогда как в феврале 2022 года их количество составляло 80 (данное полномочие доурегулировали 4 субъекта Российской Федерации: г. Санкт-Петербург, Краснодарский край, Сахалинская область и Еврейская автономная область).

Анализ региональных актов показал, что в основном субъекты Российской Федерации выбирают такие критерии, как значение показателя физического износа основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, стены, фундамента) и отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (см. рисунок 8).

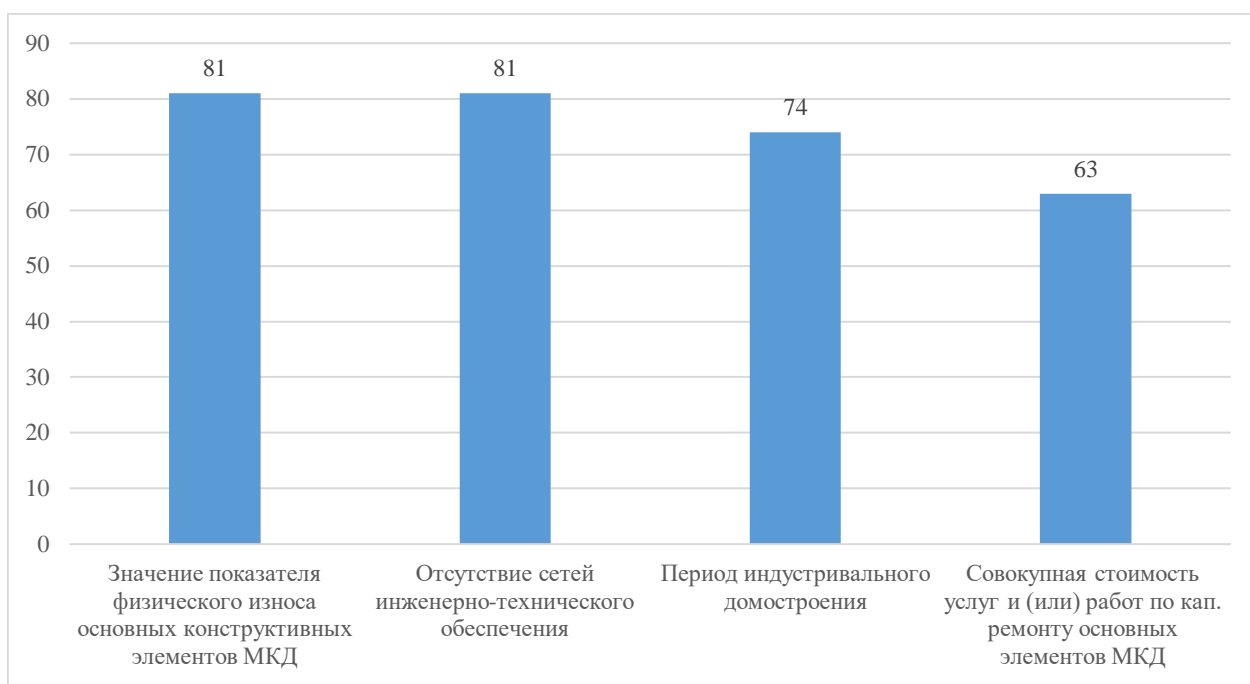


Рисунок 8 – Сведения о частоте установления субъектами Российской Федерации критериев к многоквартирным домам, которые могут быть включены в решение о КРТ жилой застройки по решению общего собрания собственников помещений в МКД (по состоянию на март 2024 года)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

По результатам анализа можно отметить следующие особенности критериев, наиболее часто используемых субъектами Российской Федерации.

По критерию физического износа основных конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент) субъектами Российской Федерации в основном устанавливается предельное значение в диапазоне от 40 % до 70 %. Большая часть субъектов федерации фиксирует указанное значение в диапазоне 60 – 70 %, что представляется оправданным с точки зрения определения МКД, имеющих наибольший износ (например, 60 % в Челябинской области⁷⁹, 65 % в Калининградской области⁸⁰). Считаем, что установление слишком низкого процента износа (например, 40 % в Республике Северная Осетия⁸¹) повышает вероятность необоснованного включения в границы территории комплексного развития МКД, находящихся в приемлемом состоянии и просто требующих капитального ремонта.

К лучшей практике при применении такого критерия по износу можно отнести установление дополнительного требования о подтверждении соответствия МКД такому критерию результатами обследования его фактического состояния согласно заключению специализированной организации (например, Республика Бурятия⁸², Удмуртия⁸³). Однако такой подход закреплен незначительным количеством субъектов Российской Федерации.

⁷⁹ См. статью 4 Закона Челябинской области от 15 апреля 2021 года № 382 «О комплексном развитии территорий в Челябинской области».

⁸⁰ См. постановление Правительства Калининградской области от 26 октября 2021 года № 713 «О порядке осуществления в Калининградской области комплексного развития территории».

⁸¹ См. постановление Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 10 ноября 2021 года № 383 «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Республике Северная Осетия-Алания».

⁸² См. Критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, не признанных аварийными, и в отношении которых может быть принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, утвержденные постановлением Правительства Республики Бурятия от 26 августа 2021 года № 482 «О некоторых вопросах комплексного развития территорий в Республике Бурятия».

⁸³ См. Критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, утвержденные постановлением Правительства Удмуртской Республики от 30 сентября 2021 года № 547 «О регулировании отдельных вопросов комплексного развития территорий в Удмуртской Республике».

При использовании критерия строительства МКД по типовому проекту в определенный период индустриального домостроения субъекты Российской Федерации определяют такой период в диапазоне от 1930 г. (в Красноярском крае⁸⁴) до 1990 г. (в Республике Северная Осетия⁸⁵). Представляется, что сам по себе период индустриального домостроения не может свидетельствовать о необходимости сноса или реконструкции МКД, а использование такого критерия должно подкрепляться критериями физического и (или) морального износа МКД. Например, при определении перечня МКД, входящих в программу реновации Москвы, был установлен не только период индустриального домостроения, но и конкретные типовые проекты, которые характеризуют физический и моральный износ таких МКД⁸⁶.

Отдельно хотелось бы сказать о критерии отсутствия в МКД систем инженерно-технического обеспечения. Субъектами Российской Федерации в основном определяются все или некоторые системы инженерно-технического обеспечения из следующего теоретически возможного перечня: горячее, холодное водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоотведение, газоснабжение. Например, в Тюменской области указаны все такие системы инженерно-технического обеспечения⁸⁷, в Магаданской

⁸⁴ См. статью 5 Закона Красноярского края от 8 июля 2021 года № 11-5320 «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий».

⁸⁵ См. Критерии соответствия многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, утвержденные постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 10 ноября 2021 года № 383 «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Республике Северная Осетия-Алания».

⁸⁶ Программа реновации жилищного фонда в городе Москве, утв. постановлением Правительства Москвы от 1 августа 2017 г. № 497-ПП.

⁸⁷ Пункт 2.4 Критериев включения многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в решения по комплексному развитию территории жилой застройки, утв. постановлением Правительства Тюменской области от 19 марта 2021 года № 135-п «О порядке осуществления комплексного развития территории».

области — все, кроме газоснабжения⁸⁸, а в Республике Саха (Якутия) — только холодное водоснабжение и (или) водоотведение⁸⁹.

В ряде случаев непонятно, отсутствие хотя бы одной или всех из указанных субъектом Российской Федерации систем инженерно-технического обеспечения применяется в качестве критерия⁹⁰. Рядом субъектов Российской Федерации из перечня случаев отсутствия централизованной системы теплоснабжения сделано исключение для случая, если теплоснабжение МКД обеспечивается местной/индивидуальной системой теплоснабжения от отдельного газового источника теплоты⁹¹, что представляется вполне логичным и обоснованным.

На наш взгляд, критерий отсутствия одной или нескольких инженерных систем в МКД целесообразно применять не в качестве самостоятельного критерия, а только по совокупности с другими критериями, указанными выше, поскольку организация обеспечения населения коммунальными услугами относится к полномочиям органов публичной власти и невыполнение публичными органами их обязательств не может быть основанием для сноса МКД.

Пунктом 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ предусмотрено обязательное⁹² полномочие субъектов Российской Федерации по установлению критериев,

⁸⁸ Постановление Правительства Магаданской области от 14 сентября 2021 года № 691-пп «Об установлении критериев многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки» (пункт 1.3)

⁸⁹ Пункт 2.2 Положения о комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия), утв. постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 26 августа 2021 года № 316 «О комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия)».

⁹⁰ Так, например, в соответствии с постановлением Правительства Камчатского края от 18 октября 2021 года № 442-П «Об установлении критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки» критерием является отсутствие в МКД централизованных систем инженерно-технического обеспечения горячего, холодного водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения (пункт 5)

⁹¹ Критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных на застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, утв. постановлением Главархитектуры Рязанской области от 18 ноября 2021 года № 525-п «Об отдельных вопросах осуществления комплексного развития территории в Рязанской области».

⁹² При анализе данное полномочие было отнесено к обязательным, поскольку нереализация данного полномочия серьезно затрудняет реализацию проекта КРТ жилой застройки при нахождении в границах преобразуемой территории низкоплотной жилой застройки.

характеризующих высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов далее также – дома низкоплотной жилой застройки), которые, в случае расположения в границах территории комплексного развития и соответствия таким критериям, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки. Полномочием по установлению таких критериев по состоянию на март 2024 года воспользовались 52 субъекта Российской Федерации), тогда как по состоянию на февраль 2022 года их количество составляло 39 (см. рисунок 9).

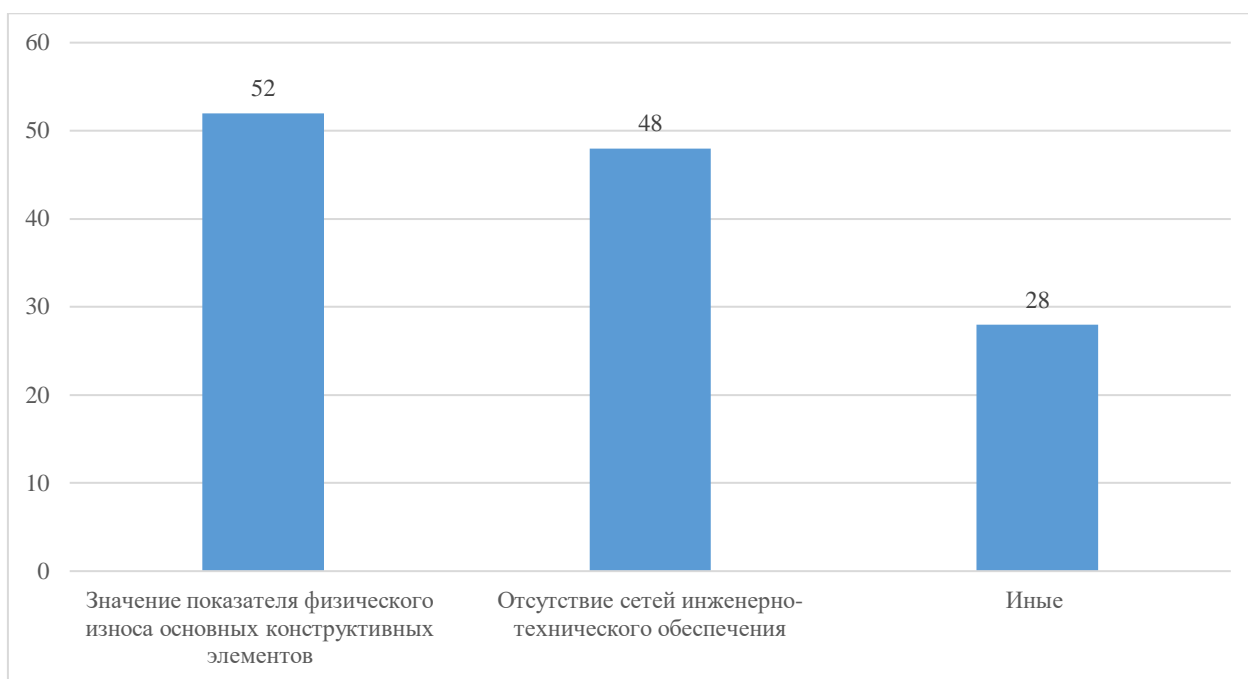


Рисунок 9 – Сведения о частоте закрепления субъектами Российской Федерации критериев, характеризующих высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые, в случае расположения в границах комплексного развития и соответствия таким критериям, могут быть изъяты для государственных или

муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки (по состоянию на март 2024 года)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

Анализ региональных актов показал, что, как и в отношении МКД, в основном субъекты Российской Федерации выбирают такие критерии, как значение показателя физического износа основных конструктивных элементов домов низкой плотности жилой застройки (значение указанного показателя определено всеми 52 субъектами Российской Федерации, реализовавшими рассматриваемое полномочие) и отсутствие одной или нескольких централизованных систем инженерно-технического обеспечения (такой критерий предусмотрели 48 субъектов Российской Федерации) (см. рис. 9).

Значения показателя физического износа определяются субъектами Российской Федерации в диапазоне от 50 до 80 % (для сравнения: по МКД — от 40 до 80 %). В ряде субъектов Российской Федерации показатели физического износа установлены только в отношении отдельных категорий домов низкой плотности жилой застройки⁹³ или дифференцированы по таким категориям. Например, в Нижегородской области значение физического износа для каменного жилого объекта составляет свыше 65 %; для деревянных жилых объектов — свыше 60 %⁹⁴. Также, в частности, в Республике Дагестан⁹⁵

⁹³ Например, пунктом 2.5 Положения о комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия), утв. постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 26 августа 2021 года № 316 «О комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия)», предусмотрена такая категория домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, как дома до 3 этажей с общей степенью износа от 70 процентов включительно и выше.

⁹⁴ Пункт 2.2 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 года № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области».

⁹⁵ Критерии, которым должны соответствовать жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома и характеризующие их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки в Республике Дагестан, утв. постановлением Правительства Республики Дагестан от 12 октября 2021 года № 277 «О порядке осуществления комплексного развития территории».

самостоятельной категорией жилых объектов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ, являются деревянные бараки, в том числе имеющие утепленные фасады. При установлении критерия отсутствия централизованных систем инженерно-технического обеспечения субъекты Российской Федерации используют в основном два разных подхода, которые можно оценить:

1) подход, учитывающий отсутствие отдельных наиболее важных систем (такой подход предусмотрен только 6 субъектами Российской Федерации, например, Нижегородской областью в качестве критерия предусмотрено отсутствие холодного водоснабжения, водоотведения⁹⁶; Свердловской областью⁹⁷ – отсутствие одной из инженерных систем: водоснабжения, электроснабжения или теплоснабжения);

2) сплошной подход в отношении отсутствия хотя бы одной из всех возможных систем (такой подход предусмотрен 32 субъектами Российской Федерации). Например, в Тюменской области⁹⁸ в качестве критерия предусмотрено отсутствие хотя бы одной из инженерных систем: водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплоснабжения и (или) газоснабжения.

Последний подход представляется не вполне обоснованным, поскольку, жилые объекты могут быть обеспечены индивидуальными системами, например, индивидуальным газовым отоплением. В конце концов, задача

⁹⁶ Пункт 2.2 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 года № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области».

⁹⁷ См. постановление Правительства Свердловской области от 29 апреля 2021 года № 261-ПП «Об установлении критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, и критериев, при соответствии которым домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов земельные участки, на которых расположены такие объекты, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории».

⁹⁸ См. Критерии, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, утвержденные постановлением Правительства Тюменской области от 19 марта 2021 года № 135-п «О порядке осуществления комплексного развития территории».

обеспечения низкоплотной жилой застройки централизованными системами инженерно-технического обеспечения – это задача властей, и не вина граждан, что власти не выполняют таких обязанностей.

28 субъектов Российской Федерации наряду с приведенными выше критериями предусмотрели в своих нормативных правовых актах критерии, которые на рис. 9 объединены в группу «иные» и включают, например:

- критерий, в соответствии с которым все жилые помещения, находящиеся в доме блокированной застройки, в объекте индивидуального жилищного строительства, садовом доме, признаны непригодными для проживания по основаниям и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации⁹⁹;

- объекты построены до 1970 года включительно, находятся в ненадлежащем техническом состоянии, а уровень физического износа основных конструктивных (если они не деревянные) элементов объектов превышает 70 %¹⁰⁰;

- уровень физического износа централизованных систем инженерно-технического обеспечения объектов превышает 70 %¹⁰¹.

⁹⁹ См., например, пункт 1 Критериев, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, характеризующих их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, утв. постановлением Правительства Вологодской области от 17 апреля 2023 года № 502.

¹⁰⁰ См., например, подпункт «а» пункта 1 постановления Кабинета Министров Чувашской Республики от 27 октября 2021 года № 529 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки».

¹⁰¹ См., например, подпункт 3 пункта 1 постановления Правительства Орловской области от 5 октября 2022 года № 596 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, характеризующих их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения».

1.10. Иные полномочия субъектов Российской Федерации в сфере комплексного развития территорий

Порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

В соответствии с п. 2 ч. 5 ст. 66 ГрК РФ в целях принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки, принятого высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации или главой местной администрации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации устанавливается порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию.

Рассматриваемое обязательное полномочие по установлению порядка определения границ реализовано, по состоянию на март 2024 года, практически всеми субъектами Российской Федерации, за исключением Архангельской и Ярославской областей. Можно выделить лучшие практики такого регулирования, например, в Нижегородской области¹⁰², где границы определяются на основании подготовленного мастер-плана, Астраханской¹⁰³, Орловской¹⁰⁴ и Свердловской областях¹⁰⁵, где границы определяются по результатам предварительного анализа и обследования территории.

При установлении порядка определения границ территории комплексного развития субъектами Российской Федерации, как правило, регламентируются следующие аспекты:

1) перечень границ/линий, по которым определяются (устанавливаются) границы территории (например, границы территориальных зон, элементов планировочной структуры, населенных пунктов, природных объектов);

¹⁰² Положение о комплексном развитии территорий в Нижегородской области» (утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 года № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области»).

¹⁰³ Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки (утв. постановлением Правительства Астраханской области от 26 ноября 2021 года № 547-П «О комплексном развитии территории»).

¹⁰⁴ Порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (утв. постановлением Правительства Орловской области от 13 сентября 2021 года № 561).

¹⁰⁵ Порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (утверждено постановлением Правительства Свердловской области от 23 сентября 2021 года № 619-ПП).

2) перечень факторов/критериев, подлежащих учету при определении границ территории (например, сложившаяся планировка территории и существующее землепользование, наличие планируемой и существующей инфраструктуры, ограничения использования территории, недопустимость пересечения границ земельных участков и границ территории комплексного развития);

3) технические требования к формату/масштабу установления границ территории (например, описание местоположения границ территории осуществляется в системе координат, установленной для ведения ЕГРН).

Установление порядка согласования субъектом Российской Федерации проекта решения о КРТ жилой застройки, подготовленного главой местной администрации

Предусмотренное частью 4 статьи 66 ГрК РФ обязательное полномочие субъектов Российской Федерации по установлению порядка согласования проекта решения о КРТ, в том числе КРТ жилой застройки, подготовленного главой местной администрации, реализовано практически всеми субъектами Российской Федерации, лишь за некоторыми исключениями¹⁰⁶.

Субъектами Российской Федерации устанавливается достаточно схожий порядок согласования проекта решения о КРТ, включающий следующие действия:

1) направление проекта решения о КРТ в адрес уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

2) направление уполномоченным органом проекта решения о КРТ на согласование в отраслевые региональные органы исполнительной власти и рассмотрение ими проекта решения¹⁰⁷;

¹⁰⁶ В частности, указанное полномочие не реализовано в Ненецком автономном округе, в Удмуртской Республике (в связи с перераспределением полномочия по принятию решений о КРТ на региональный уровень), а также в Санкт-Петербурге, где решение о КРТ жилой застройки принимается исключительно Правительством Санкт-Петербурга.

¹⁰⁷ В некоторых субъектах Российской Федерации, в частности, Республиках Ингушетия, Марий Эл участие отраслевых органов в процедуре согласования проекта решения о КРТ, подготовленного главой местной администрации, не предусматривается, а решение о согласовании или об отказе в согласовании проекта решения о КРТ принимается исключительно на основании позиции уполномоченного органа.

3) направление отраслевыми органами в уполномоченный орган заключения о согласии или несогласии с проектом решения о КРТ по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения;

4) рассмотрение проекта решения о КРТ и заключений отраслевых органов уполномоченным органом и подготовка заключения (решения) о согласовании проекта решения о КРТ или об отказе в согласовании проекта решения о КРТ с указанием причин отказа;

5) направление принятого решения администрации муниципального образования.

К лучшей практике можно отнести подход отдельных субъектов Российской Федерации, предполагающий возможность проведения согласительного совещания (например, такие совещания предусмотрены в Амурской¹⁰⁸, Астраханской¹⁰⁹ и Новгородской¹¹⁰ областях) с тем, чтобы устранить причины отклонения проекта решения о КРТ по формальным основаниям.

Субъекты Российской Федерации, устанавливая перечень оснований для отказа в согласовании проекта решения о КРТ, в большинстве своем предусматривают отдельные основания, установленные постановлением Правительства РФ № 579. Это приводит к тому, что в границы территории КРТ жилой застройки практически запрещено (за редкими исключениями) включение земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в публичной собственности, что, в

¹⁰⁸ См. п. 4 Порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории, утвержденного постановлением Правительства Амурской области от 1 июля 2021 года № 422 «О комплексном развитии территорий в Амурской области».

¹⁰⁹ См. п. 6 Порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Астраханской области, утв. постановление Правительства Астраханской области от 26 ноября 2021 года. № 547-П «О комплексном развитии территории».

¹¹⁰ См. п.8.2 Порядка согласования с уполномоченным органом исполнительной власти Новгородской области проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных Главой местной администрации муниципального образования Новгородской области, утв. постановление Правительства Новгородской области от 16 ноября 2021 года № 405 «О регулировании отдельных вопросов осуществления комплексного развития территории».

свою очередь, препятствует проведению действительно комплексного преобразования территорий.

В некоторых случаях такие перечни включают достаточно широкие дополнительные основания для отказа в согласовании границ территории КРТ жилой застройки, которые не всегда прозрачны и понятны. Например, в Оренбургской области¹¹¹ в качестве основания для отказа в согласовании проекта решения о КРТ закреплено установление в границах территории (части территории), подлежащей комплексному развитию, запретов и (или) ограничений, соблюдение которых не обеспечивается при реализации мероприятий по комплексному развитию территории. В данном случае не ясно, какие именно ограничения имеются в виду.

В Смоленской области¹¹² основанием для отказа в согласовании границ территории КРТ жилой застройки является факт включения в границы КРТ 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 в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ. Установление такого основания, на наш взгляд, с одной стороны, нарушает требования и условия ГрК РФ: такие земельные участки и дома могут быть включены в границы территории, в отношении которой принимается решение о КРТ жилой застройки при условии,

¹¹¹ См. подпункт 8 п. 9 Порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, утвержденного постановлением Правительства Оренбургской области от 16 сентября 2021 года № 815-пп.

¹¹² См. подпункт 7 пункта 9 Порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проекта решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовленных главой местной администрации, утв. постановлением Администрации Смоленской области от 23 ноября 2021 года № 74.

указанном в части 3 статьи 65 ГрК РФ¹¹³, но такие земельные участки и дома не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории (пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ). Однако, с другой стороны, можно предположить, что субъекты Российской Федерации вправе установить такие ограничения в рамках данных им полномочий по установлению порядка согласования границ территории комплексного развития.

Установление срока проведения общих собраний в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям, по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки

Предусмотренное пунктом 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ обязательное полномочие по установлению срока (не менее месяца) проведения общих собраний в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям, по вопросу о включении таких домов в проект решения о КРТ жилой застройки реализовано всеми субъектами Российской Федерации, за исключением Карачаево-Черкесской Республики (см. рисунок 10).

Из нормы, предусмотренной пунктом 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ, не вполне понятна точка отсчета предельного срока, а также какое событие является завершением такого срока. Можно лишь предположить, что такой срок исчисляется от даты опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки¹¹⁴ до даты окончания голосования, установленной в информационном сообщении о его проведении¹¹⁵. Указанная неопределенность подтверждается результатами анализа актов субъектов Российской Федерации.

¹¹³ При условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, муниципального округа, городского округа (за исключением района), в котором расположены аварийные и соответствующие критериям многоквартирные дома.

¹¹⁴ См. п. 2 ч. 6 ст. 66 ГрК РФ.

¹¹⁵ См. п. 3 ч. 5 ст. 45 ЖК РФ.

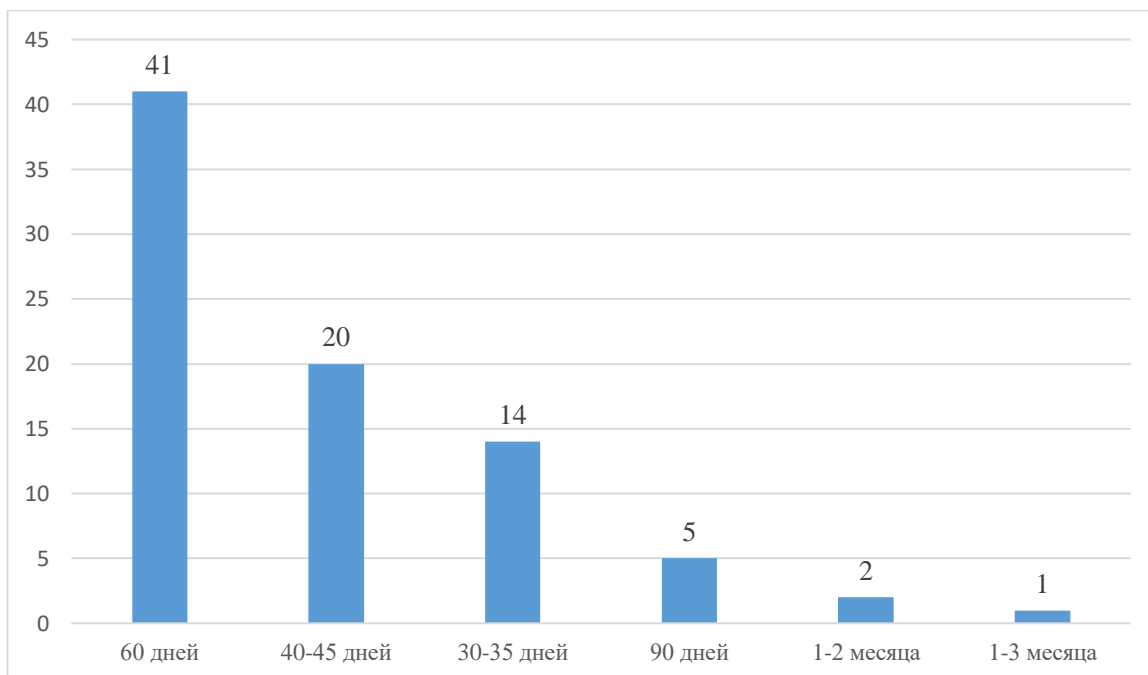


Рисунок 10 - Количество субъектов Российской Федерации, установивших различные сроки проведения общих собраний в соответствующих установленным критериям МКД (по состоянию на март 2024 года)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в СПС «Консультант Плюс».

Наиболее часто регионами устанавливается срок, равный 60 календарным дням (2 месяцам), что соответствует минимальной рекомендуемой продолжительности таких собраний в целях предоставления собственникам жилых помещений полной информации о проекте решения о КРТ жилой застройки, о правилах расселения многоквартирных домов, об условиях обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении КРТ жилой застройки.

К лучшим практикам¹¹⁶ можно отнести регулирование в Новосибирской, Омской, Свердловской областях и г. Санкт-Петербурге, где не просто

¹¹⁶ См., например, приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 17 июня 2021 года № 105 «Об установлении предельного срока для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки».

установлен максимальный по сравнению с другими регионами предельный срок для проведения общего собрания (3 месяца), но и установлено, что указанный срок подлежит исчислению со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки (хотя событие, с которым связано окончание срока, не определено).

Есть примеры регионов, закрепивших значение сроков проведения общих собраний в соответствующих критериям МКД в диапазонных значениях (от 1 до 2 месяцев – в Кабардино-Балкарской Республике и Пермском крае; от 1 до 3 месяцев во Владимирской области).

Минимальные сроки для проведения общего собрания предусмотрены в 14 субъектах Российской Федерации, например, в Курской области – 30 календарных дней; в Тверской области - 31 календарный день. Установление столь коротких предельных сроков может привести к отрицательным последствиям, поскольку в условиях неполной информации и отсутствия времени для ее осознания собственники жилых помещений могут не проголосовать за принятие решения о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки.

Установление более раннего срока освобождения от взносов на капитальный ремонт соответствующего критериям многоквартирного дома и порядка передачи владельцем специального счета прав на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию

Полномочие по установлению более раннего срока освобождения от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в соответствующем критериям МКД, предусмотренное частью 2.2 статьи 169 ЖК РФ, носит для субъектов Российской Федерации факультативный

характер и реализовано лишь 3 субъектами Российской Федерации (Белгородская, Свердловская, Тюменская области)¹¹⁷.

Полномочие по установлению порядка передачи владельцем специального счета прав на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию является обязательным также в соответствии с частью 2.2 статьи 169 ЖК РФ, однако по состоянию на март 2024 года реализовано лишь 78 субъектами Российской Федерации (в феврале 2022 года их было 73). Представляется, что установленный субъектами Российской Федерации порядок передачи владельцем специального счета прав на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию носит исключительно административный характер.

Случаи принятия решения о КРТ жилой застройки в отношении несмежных территорий

Факультативное полномочие по установлению случаев принятия решения о КРТ жилой застройки в отношении несмежных территорий, предусмотренное частью 9 статьи 66 ГрК РФ, по состоянию на март 2024 года реализовано 55 субъектами Российской Федерации (в феврале 2022 года количество их количество составляло 49). Большинство регионов такие случаи определяются через цели реализации проектов КРТ в соответствии с одной или несколькими из целей, предусмотренных частью 1 статьи 64 ГрК РФ, то есть фактически такие случаи никак не ограничиваются.

Кроме того, в ГрК РФ до конца не прояснен следующий вопрос: должна ли каждая несмежная территория относиться к одному виду КРТ (жилой застройки, нежилой застройки, незастроенной территории) или несмежные территории могут относиться к разным видам. Пока лишь некоторыми субъектами Российской Федерации указано, что несмежные территории

¹¹⁷ Общее правило, установленное ч. 2.2 ст. 169 ЖК РФ, предусматривает следующий срок: начиная с первого месяца года, в котором предполагается начать переселение собственников их таких МКД в соответствии с решением о КРТ жилой застройки.

должны относиться к одному виду КРТ (например, Воронежская¹¹⁸, Псковская области¹¹⁹, Республики Алтай¹²⁰, Коми¹²¹), а другими этот вопрос оставлен без прояснения.

На наш взгляд, правильным представляется подход, при котором необходимость принятия решения о КРТ жилой застройки в отношении несмежных территории обосновывалась бы в мастер-плане территории комплексного развития, а в качестве критериев такого обоснования рассматривались бы такие показатели, как, например, повышение инвестиционной эффективности проекта КРТ, или организация «волнового» переселения граждан.

Определение юридического лица, созданного субъектом Российской Федерации и обеспечивающего реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ жилой застройки, или оператора комплексного развития территорий

В соответствии с частью 1 статьи 66 ГрК РФ 15 субъектов Российской Федерации определили такое юридическое лицо или такого оператора (по сравнению с 11 субъектами Российской Федерации по состоянию на февраль 2022 года), при этом подходы к определению такого юридического лица (оператора) и его организационно-правовая форма различаются.

¹¹⁸ См. п. 2 Перечня случаев, 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, утвержденного Указом Губернатора Воронежской области от 2 сентября 2021 года № 165-у «О комплексном развитии территорий в Воронежской области».

¹¹⁹ См. постановление Администрации Псковской области от 19 ноября 2021 года № 419 «Об установлении случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий в Псковской области, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий».

¹²⁰ См. п. 9 Порядка определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в Республике Алтай, утвержденного постановлением Правительства Республики Алтай от 3 ноября 2021 года № 340.

¹²¹ См. п. 4 Перечня случаев, 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, утвержденного постановлением Правительства Республики Коми от 19 октября 2021 года № 499 «О некоторых вопросах комплексного развития территорий жилой застройки в Республике Коми».

Необходимо также отметить, что Федеральным законом от 25 декабря 2023 года № 627-ФЗ в статью 1 ГрК РФ был внесено понятие «оператор комплексного развития территории», а в новой статье 71 ГрК РФ закреплён порядок осуществления деятельности оператора КРТ. Операторы КРТ наделены правом проведения торгов в целях заключения договора о КРТ, а также правом передачи в субаренду государственных и муниципальных земельных участков, предоставленных такому оператору в аренду, а также некоторыми иными полномочиями¹²². Кроме того, в соответствии с частями 5 и 7 статьи 71 ГрК РФ, субъекты Российской Федерации наделены полномочием по установлению случаев, содержания, порядка заключения и реализации соглашений, заключаемых в целях реализации решения о КРТ, принимаемого высшим исполнительным органом власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, однако по состоянию на март 2024 года указанное полномочие не реализовано ни одним из субъектов Российской Федерации.

При этом остается не проясненным вопрос: являются ли ранее определенные субъектами Российской Федерации юридические лица операторами комплексного развития территорий с точки зрения статьи 71 ГрК РФ или нет. К сожалению, переходных положений на этот счет закон не предусматривает.

В 14 регионах приняты специальные постановления/распоряжения, посвященные только вопросу определения такого юридического лица¹²³ или оператора КРТ¹²⁴. В Новосибирской области такое юридическое лицо указано

¹²² Вместе с тем указанным Федеральным законом не восполняется пробел в части требований к таким юридическим лицам (к их профессиональному опыту, к отсутствию конфликта интересов и т. п.), к их обязанностям и ответственности при реализации решений о КРТ, к возможностям предоставления им средств бюджетов для реализации таких решений.

¹²³ См., например, постановление Администрации Курской области от 16 марта 2022 года № 241-па «Об определении юридического лица, уполномоченного на реализацию решений о комплексном развитии территорий Курской области», распоряжение Правительства Белгородской обл. от 04 мая 2022 № 313-рп «Об определении юридического лица, уполномоченного на реализацию решений о комплексном развитии территории в Белгородской области».

¹²⁴ В связи со вступлением в силу Федерального закона от 25 декабря 2023 года № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» термин «юридическое лицо, обеспечивающее реализацию принятого решения о

непосредственно в решениях о КРТ жилой застройки, принятых Правительством Новосибирской области¹²⁵.

Определенные субъектами Российской Федерации юридические лица, операторы КРТ имеют различную организационно-правовую форму: в Нижегородской области, Удмуртской Республике, Республике Мордовия и Хабаровском крае — это акционерные общества; в Мурманской и Белгородской областях – автономные некоммерческие организации; в Ямало-Ненецком автономном округе – некоммерческая организация в форме фонда.

КРТ», замене термином «оператор КРТ». Поэтому нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, начиная с 25 декабря 2023 года, обязаны определять такое юридическое лицо в терминологии ГрК РФ, т.е. как оператора КРТ. См., например, распоряжение Правительства Хабаровского края от 29 декабря 2023 года № 983-рп «Об определении операторов комплексного развития территории, обеспечивающих реализацию решения о комплексном развитии территории, принятого мэром города Хабаровска», постановление Правительства Республики Мордовия от 6 марта 2024 года № 191 «Об определении Акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» оператором комплексного развития территории Республики Мордовия». Таким образом термины «юридические лица, определенные Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации» (см., например, ч. 1 ст. 66 ГрК РФ) и термин «операторы комплексного развития территории» являются тождественными.

¹²⁵ См., например, постановление Правительства Новосибирской области от 11 июля 2023 года № 299-п «О комплексном развитии незастроенной территории по Бердскому шоссе (устье реки Ини) в Октябрьском и Первомайском районах города Новосибирска Новосибирской области», которым определено, что решение о КРТ подлежит реализации акционерным обществом «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области».

2. Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки в российских городах

Реализация проектов комплексного развития территорий позволяет одновременно добиться нескольких положительных эффектов:

- улучшение городской среды и экологических, архитектурных, планировочных и иных характеристик преобразуемых территорий;
- привлечение частного финансирования для решения проблемы расселения аварийного жилищного фонда, улучшения жилищных условий граждан, проживающих в ветхой, деградирующей жилой застройке;
- создание условий для роста капитализации недвижимости на преобразованных территориях и получение выгод всеми стейкхолдерами (городом, жителями и бизнесом).

Решения о КРТ являются ключевыми документами, которые содержат полные сведения об условиях и ограничениях реализации таких проектов. Их качественная содержательная проработка является залогом успешности градостроительных преобразований территорий. Кроме того, решение о КРТ может заменять собой основополагающие документы градостроительного проектирования— генеральный план и ПЗЗ, поэтому важность обоснования градостроительных параметров будущей застройки и иных показателей, условий и сведений, включаемых в решение о КРТ, сложно переоценить.

Частью 1 статьи 67 ГрК РФ закреплён общий для всех видов КРТ перечень сведений, которые подлежат включению в решение о КРТ:

- 1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;
- 2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;
- 3) предельный срок реализации решения о КРТ;
- 4) сведения о самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием решения о

КРТ или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации;

5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение;

6) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации решения о КРТ (при наличии указанных объектов);

7) сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие (при наличии такой документации);

8) иные сведения, определенные Правительством Российской Федерации¹²⁶, нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Включение сведений, указанных в пунктах 1 – 7, в решение о КРТ является **обязательным**.

Частью 6 статьи 69 ГрК РФ предусмотрено включение в решение о КРТ показателя «объем строительства» (для подтверждения опыта) в случае, если решение о КРТ будет реализовываться лицом, с которым будет заключен договор о КРТ¹²⁷.

¹²⁶ По состоянию на 15 мая 2024 года Правительством Российской Федерации не установлены дополнительные сведения, подлежащие включению в решение о КРТ.

¹²⁷ Частью 6 статьи 69 ГрК РФ установлено, что участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник) или любое из его дочерних обществ имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ.

Еще одной группой сведений, подлежащей включению в решение о КРТ, согласно части 2.2 статьи 169 ЖК РФ¹²⁸, является информация о сроках переселения собственников жилых помещений в МКД, соответствующих критериям субъекта Российской Федерации.

Сведения, которые законодатель обозначил в качестве **факультативных**, относятся сведения, предусмотренные частью 2 статьи 67 ГрК РФ:

- о необходимости строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в решении от КРТ жилой застройки минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью;

- о строительстве наемного дома.

В настоящей главе представлены актуализированные результаты количественной оценки решений о КРТ жилой и нежилой застройки, незастроенных территорий¹²⁹, принятых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в 2021–мае 2024 гг. (раздел 2.1), а также более углубленная оценка решений о КРТ жилой застройки применительно к следующим группам обязательных сведений (раздел 2.2):

1) сведения о площади и иных характеристиках КРТ жилой застройки;

¹²⁸ Указанной нормой предусмотрено, что «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, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 субъекта Российской Федерации.».

¹²⁹ В соответствии со частями 3, 4 статьи 70 ГрК РФ КРТ по инициативе правообладателей осуществляется на основании договора о КРТ, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. Для заключения указанного договора принятие решения о КРТ не требуется. Сведения, подлежащие включению в решение о КРТ, подлежат включению в такой договор.

2) сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах КРТ жилой застройки;

3) сведения о предельном сроке реализации решения о КРТ жилой застройки;

4) сведения о механизме реализации решения о КРТ жилой застройки;

5) сведения об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ жилой застройки, а также о предельных параметрах разрешенного строительства.

По итогам проведенного анализа можно сделать следующие краткие выводы:

1. По состоянию на 15 мая 2024 г. в открытом доступе выявлено 258 решений о КРТ, принятых на территории 50 субъектов Российской Федерации. Из них решений о КРТ жилой застройки – 131, или 51 % (на территории 35 субъектов Российской Федерации), решений о КРТ нежилой застройки – 55 или 21 % (на территории 10 субъектов Российской Федерации), решений о КРТ незастроенных территорий – 72, или 28 % (на территории 24 субъектов Российской Федерации)¹³⁰.

2. В 43 из 50 регионов, в которых были выявлены решения о КРТ, приняты решения о КРТ в отношении одной – двух территорий. На наш взгляд, такое количество вполне достаточно для отработки нового правового, экономического и градостроительного инструментария работы с застроенными территориями. Реализация планов развития территории в заданные в решении о КРТ сроки требует проведения значительной работы по подготовке проекта решения о КРТ. Быстрое принятие массовых и плохо проработанных решений о КРТ не может способствовать, по нашему мнению, достижению целей сбалансированного развития территорий с соблюдением прав и с учетом интересов всех участников проектов КРТ.

¹³⁰ В соответствии с частью 4 статьи 70 ГрК РФ реализация проектов КРТ по инициативе правообладателей осуществляется на основании договора о КРТ, а принятие решений о КРТ не требуется.

3. В 103 из 131 проанализированного решения о КРТ жилой застройки (79 %) указана информация о том, что такие решения подлежат реализации по результатам торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, в 15 решениях о КРТ жилой застройки предусмотрена их реализация юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, а в 13 решениях о КРТ жилой застройки не указан субъект реализации решения¹³¹.

4. Среди выявленных решений о КРТ жилой застройки, которыми предусмотрено заключение договора о КРТ жилой застройки (103 решения), сведения об объеме строительства, являющиеся применительно к рассматриваемым решениям обязательными в соответствии с частью 6 статьи 69 ГрК РФ, включены только в 75 решений (73 %).

5. Включение в решения о КРТ жилой застройки дополнительных сведений, конкретизирующих требования к развитию территорий (например, основных параметров архитектурно-градостроительной концепции или мастер-плана), практически не осуществляется, несмотря на наличие в 28 субъектах Российской Федерации нормативных правовых актов, которыми предусмотрена разработка архитектурно-градостроительных концепций или мастер-планов проектов КРТ. К лучшей практике можно отнести, решения о КРТ жилой застройки, принятые в Нижегородской области, в которых зафиксирована обязанность лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, разработать документацию по планировке территории в соответствии с мастер-планом. Есть примеры включения в решения о КРТ жилой застройки только технико-экономических показателей жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, что также представляется обоснованным. Например, в состав принятых на территории Свердловской

¹³¹ Можно предположить, что в данном случае также предполагается проведение торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, поскольку в соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 67 ГрК РФ в решении о КРТ должны быть указаны только «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».

области решений о КРТ жилой застройки включены сведения в отношении градостроительного видения преобразования территорий (расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности инфраструктурой, технико-экономические показатели планируемого строительства), полученные в результате предварительных расчетов планируемого размещения объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки, в отношении которой планируется осуществление комплексного развития, и предварительного расчета объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на территории жилой застройки.

6. 56 решений о КРТ жилой застройки (43 %) приняты в отношении территорий площадью от 2 до 10 га (среднее значение площади территории в таких решениях составляет 6,5 га), что позволяет реализовать полноценный градостроительный проект. Среди проанализированных решений о КРТ жилой застройки есть решение, в котором в границы небольшой по площади территории комплексного развития (0,25 га) включается только один аварийный многоквартирный дом и 3 объекта индивидуального жилищного строительства.

7. В 108 из 131 проанализированных решений о КРТ жилой застройки (82 %) предусмотрена одноконтурная граница территории, то есть единая территория без исключения из нее каких-либо земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости. Такой подход позволяет разработать различные планировочные решения в рамках КРТ, но не всегда возможен в силу ограничений на включение в границы территории отдельных видов земельных участков и объектов.

8. Возможность принятия решения о КРТ жилой застройки в отношении территорий, на которых расположены только аварийные многоквартирные дома и нет многоквартирных домов, соответствующих установленным критериям, или наоборот, является спорным вопросом. При этом на сегодняшний день принято 80 решений о КРТ жилой застройки (61 %) в

отношении территорий, на которых расположены только аварийные многоквартирные дома и отсутствуют многоквартирные дома, соответствующие установленным критериям. В отдельных решениях о КРТ жилой застройки в перечень объектов капитального строительства на территории включены МКД, однако не уточнен их тип и иные характеристики. Такого рода неопределенности впоследствии неизбежно приведут к дополнительным издержкам по восполнению или уточнению соответствующей информации, что, в конечном счете, может повлечь за собой риски реализации проекта КРТ жилой застройки.

9. Проанализированными решениями о КРТ жилой застройки предусматриваются различные сроки реализации решения (например, в диапазоне от 3 лет до 19 лет в г. Новосибирске, в диапазоне от 7 до 10 лет в Пермском крае). Наибольшей долей решений о КРТ жилой застройки (34 %) предусмотрен срок реализации решения, равный 10 годам.

10. В 108 проанализированных решениях о КРТ жилой застройки (82 %) определяется преимущественно самый минимальный набор предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных частью 1 статьи 38 ГрК РФ. Во многих решениях указано, что не подлежат установлению такие важные предельные параметры, как минимальный и максимальный размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка. Совсем редко встречаются «средовые» параметры, такие как процент озеленения земельного участка или требования к архитектурному облику.

11. В состав решений о КРТ жилой застройки в основном включаются виды разрешенного использования, ориентированные на средне- и многоэтажную жилую застройку и создание сопутствующей инфраструктуры. Привязка и дифференциация предельных параметров и их значений применительно к каждому из видов разрешенного использования осуществляется в решениях далеко не всегда: такие предельные параметры и их значения часто устанавливаются как общие для всех видов разрешенного использования, что представляется некорректным. Предельные параметры

разрешенного строительства и их конкретные значения должны учитывать специфику использования частей территории, которые могут иметь различную функциональную роль, инфраструктурную нагрузку, а также не должны порождать условий для бесконтрольной (неограниченной) застройки территорий комплексного развития.

2.1. Оценка количества решений о комплексном развитии территории, принятых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в 2021 – мае 2024 гг.

Выборка и анализ решений о КРТ осуществлялись с учетом следующих методологических допущений:

1) в выборке представлены решения о КРТ, принятые после 30 декабря 2020 года (даты вступления в силу Федерального закона № 494-ФЗ) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации в соответствии с пунктами 2 и 3 части 2 статьи 66 ГрК РФ;

2) анализ проведен в отношении решений о КРТ, находящихся в открытом доступе, а именно в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления.

Таким образом, совокупный объем найденных решений о КРТ может отличаться от объема фактически принятых решений о КРТ, в том числе по данным Минстроя России (в случаях, если такие решения не размещены в открытом доступе)¹³².

Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе по состоянию на 15 мая 2024 г., были выявлены в отношении территорий 50

¹³² «Мониторинг реализации механизма комплексного развития территорий субъектами Российской Федерации», 2024. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy/1-monitoring-realizatsii-mekhanizma-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-subektami-rossiyskoy-federatsii/> (Дата обращения: 17.04.2024).

субъектов Российской Федерации. Общее количество таких решений – 258¹³³, в том числе принято 131 решение о КРТ жилой застройки (см. рисунок 11).

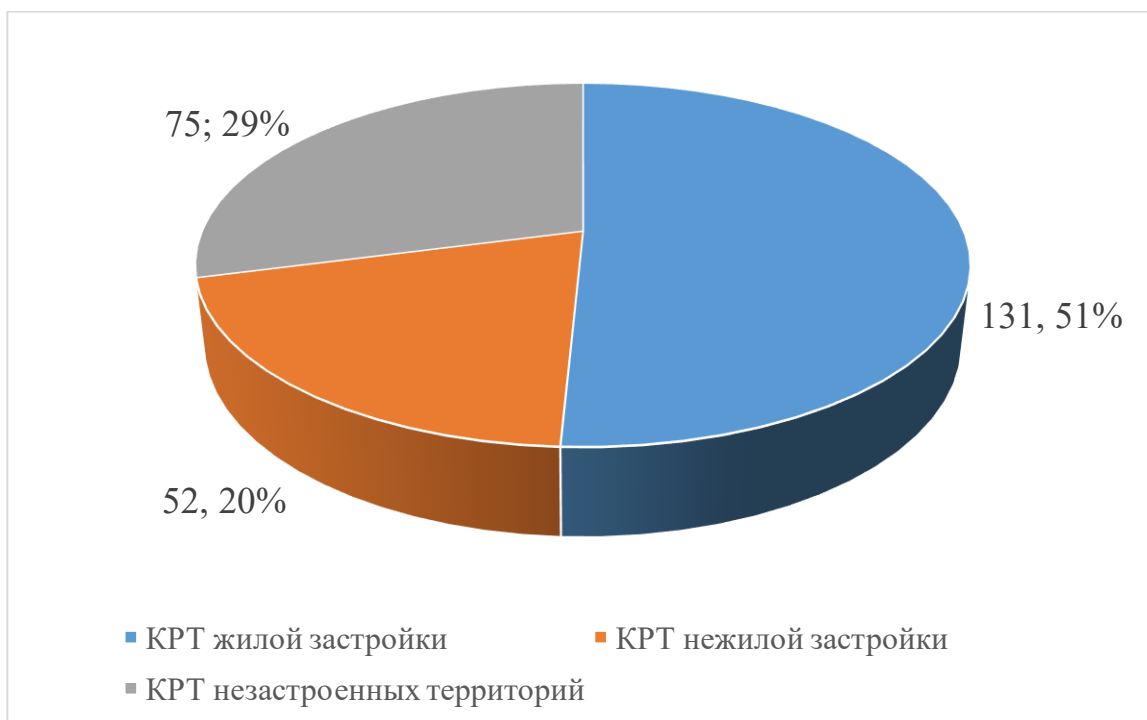


Рисунок 11 - Распределение решений о КРТ по видам (жилой застройки, нежилой застройки, незастроенных территорий¹³⁴), количество и % (по состоянию на май 2024 г.)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

Таким образом, примерно половина принятых решения о КРТ относится к КРТ жилой застройки и половина – к иным видам КРТ.

В таблице 3 представлены сведения о соотношении решений о КРТ жилой застройки, нежилой застройки и решений о комплексном развитии незастроенной территории в разрезе субъектов Российской Федерации.

¹³³ Перечень выявленных в открытом доступе решений о КРТ жилой застройки приведен в приложении 1 к настоящему аналитическому материалу.

¹³⁴ В соответствии с частью 4 статьи 70 ГрК РФ реализация проектов КРТ по инициативе правообладателей осуществляется на основании договора о КРТ, а принятие решений о КРТ не требуется, в связи с чем в анализе решений о КРТ данный вид КРТ не представлен.

Таблица 3 - Количество принятых решений о КРТ жилой застройки, решений о КРТ нежилой застройки и решений о комплексном развитии незастроенной территории в разрезе субъектов Российской Федерации, по которым выявлена соответствующая информация в открытом доступе (по состоянию на 15 мая 2024 г.)

№ п/п	Регион	КРТ жилой застройки	КРТ нежилой застройки	КРТ незастроенной территории	Итого принято на территории субъекта Российской Федерации
1.	Республика Адыгея	0	0	3	3
2.	Архангельская область	4	0	0	4
3.	Амурская область	1	0	0	1
4.	Республика Башкортостан	6	0	0	6
5.	Белгородская область	2	0	0	2
6.	Брянская область	1	0	0	1
7.	Республика Бурятия	1	0	0	1
8.	Воронежская область	2	0	0	2
9.	Республика Дагестан	0	1	0	1
10.	Кабардино-Балкарская Республика	0	0	8	8
11.	Ивановская область	0	1	0	1
12.	Калужская область	1	0	6	7
13.	Костромская область	1	0	0	1
14.	Кемеровская область	7	0	1	8
15.	Кировская область	1	0	2	3
16.	Курганская область	8	1	7	16
17.	Курская область	0	0	2	2
18.	Красноярский край	1	1	3	5
19.	Липецкая область	10	0	0	10
20.	Орловская область	1	0	0	1

21.	Мурманская область	1	0	0	1
22.	Республика Марий Эл	3	0	0	3
23.	Новгородская область	0	0	3	3
24.	Нижегородская область	5	0	2	7
25.	Пермский край	4	2	2	8
26.	Ростовская область	0	1	1	2
27.	Саратовская область	0	0	1	1
28.	Самарская область	3	0	0	3
29.	Сахалинская область	0	0	2	2
30.	Ставропольский край	0	0	8	8
31.	г. Севастополь	0	1	0	1
32.	Рязанская область	3	0	0	3
33.	Республика Саха (Якутия)	2	0	0	2
34.	Республика Тыва	0	0	1	1
35.	Республика Хакасия	1	0	0	1
36.	Республика Чечня	3	0	0	3
37.	Ярославская область	0	0	5	5
38.	Республика Карелия	3	0	0	3
39.	Республика Коми	2	0	1	3
40.	Иркутская область	1	0	3	4
41.	Новосибирская область	12	0	3	15
42.	Омская область	1	0	0	1
43.	Свердловская область	7	0	0	7
44.	Томская область	0	0	3	3
45.	Тюменская область	15	1	0	16
46.	Челябинская область	1	2	1	4
47.	Хабаровский край	12	0	3	15
48.	Ханты-Мансийский автономный округ	3	0	1	4
49.	Ямало-Ненецкий автономный округ	2	0	0	2

50.	г. Москва	0	44	0	44
Итого		131	55	72	258

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

По количеству решений о КРТ все регионы, в отношении территорий которых выявлены такие решения, можно условно разделить на 4 группы (см. рисунок 12).



Рисунок 12 - Распределение количества субъектов Российской Федерации по числу принятых решений о КРТ всех видов (по состоянию на 15 мая 2024 г.)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

В качестве примеров регионов, в отношении территорий которых принято одно или два решения о КРТ, можно привести Амурскую, Брянскую, Ивановскую, Орловскую области (по 1 решению), Воронежскую, Курскую области, Ямало-Ненецкий автономный округ (по 2 решения). От трех до пяти решений о КРТ принято, например, в Кировской, Новгородской, Рязанской областях, Республике Марий Эл (по 3 решения), Ярославской области (по 5 решений).

В 14 регионах принято более 5 решений о КРТ. Среди лидеров по количеству принятых решений о КРТ можно отметить Москву (44 решения), Курганскую, Тюменскую области (по 16 решений), а также Новосибирскую

область и Хабаровский край (по 15 решений). В упомянутых регионах (за исключением г. Москвы) преобладают решения о КРТ жилой застройки.

Больше всего решений о КРТ нежилой застройки принято в Москве (44 решения), Пермской крае (2) и Челябинской области (2). Больше всего решений о комплексном развитии незастроенной территории принято в Кабардино-Балкарской Республике и Ставропольском крае (по 8), а также в Курганской области (7).

Следует отметить, что в Москве все решения о КРТ приняты в отношении территорий нежилой застройки, поскольку преобразование территорий жилой застройки осуществляется в рамках Программы реновации жилищного фонда в г. Москве на основании специального федерального законодательства¹³⁵. На территории г. Москвы проекты КРТ нежилой застройки реализуются в рамках программы «Индустриальные кварталы»¹³⁶, которая нацелена на реализацию масштабных проектов преобразования бывших промышленных территорий и предусматривает привлечение частных инвестиций и создание многофункциональной застройки.

В 20 из 50 субъектов Российской Федерации, в отношении территорий которых выявлены решения о КРТ, решения о КРТ приняты в отношении одной, максимум двух, территорий. Это может говорить об ответственном подходе к подготовке решений о КРТ. Кроме того, следует отметить, что проекты КРТ – это сложные градостроительные проекты, предусматривающие большое количество участников, затрагивающие права и интересы множества лиц. Такие проекты и должны, на наш взгляд, носить эксклюзивный характер, а основные процессы городских преобразований должны протекать естественно, то есть путем пообъектного преобразования (в том числе путем капитального ремонта, реконструкции).

¹³⁵ Закон Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации».

¹³⁶ Постановление Правительства г. Москвы № 331-ПП от 23 марта 2021 г. «О мерах по реализации проектов комплексного развития территорий нежилой застройки города Москвы».

Из 50 субъектов Российской Федерации в отношении территорий которых в открытом доступе были выявлены решения о КРТ (см. рисунок 13):

- в 13 субъектах Российской Федерации решения о КРТ приняты исключительно высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (г. Москва, Белгородская, Ивановская, Курская, Мурманская, Нижегородская, Ростовская и Саратовская области, Пермский край, Республики Бурятия, Коми, Тыва и Саха (Якутия));
- в 31 субъекте Российской Федерации решения о КРТ приняты исключительно главой местной администрации (например, в Архангельской, Кемеровской областях);
- в 6 субъектах Российской Федерации решения о КРТ приняты как высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, так и главой местной администрации (Иркутская, Кемеровская, Новосибирская и Тюменская области, Красноярский край, Ямало-Ненецкий автономный округ).



Рисунок 13 - Распределение количества субъектов Российской Федерации, в которых выявлены принятые решения о КРТ, по лицам, которыми приняты такие решения (по состоянию на 15 мая 2024 г.)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

Число решений о КРТ жилой застройки, нежилой застройки, о комплексном развитии незастроенных территорий, принятых на муниципальном уровне (227 решений о КРТ, или 88% от общего количества проанализированных решений о КРТ), значительно превышает число соответствующих решений, принятых на региональном уровне (31 решение о КРТ, или 12% от общего количества проанализированных решений о КРТ).

Как было отмечено выше, всего было выявлено 131 решение о КРТ жилой застройки. Из 50 регионов, в которых были проанализированы решения о КРТ, решения о КРТ жилой застройки выявлены в 35 регионах. Регионами-лидерами по количеству решений о КРТ жилой застройки являются Тюменская область (15), Новосибирская область и Хабаровский край (12), а также Липецкая и Курганская области (10). На рисунке 14 представлено распределение количества субъектов Российской Федерации по числу принятых решений о КРТ жилой застройки.



Рисунок 14 - Распределение количества субъектов Российской Федерации по числу принятых решений о КРТ жилой застройки (по состоянию на май 2024 г.)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

2.2. Анализ содержания сведений, включаемых в решения КРТ жилой застройки

Важным этапом подготовки решения о КРТ жилой застройки является предварительный анализ территории, на которой планируется реализовать проект КРТ жилой застройки, и разработка градостроительного видения результатов преобразования территории. Такой предварительный этап можно разделить на следующие стадии:

1) сбор сведений (исходных данных) о территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию;

2) выполнение по результатам сбора сведений предварительного пространственно-экономического моделирования проекта КРТ жилой застройки в целях принятия решения о целесообразности дальнейшего детального анализа территории и проведения ее обследования;

3) в случае получения положительных результатов предварительного пространственно-экономического моделирования проекта КРТ жилой застройки (проект обоснован с экономической и градостроительной точек зрения) – проведение более детального натурного обследования территории, планируемой к комплексному развитию;

4) разработка мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции) КРТ жилой застройки и подготовка его финансово-экономического обоснования на основе результатов уточненного пространственно-экономического моделирования (с учетом данных, полученных по итогам обследования) для подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки.

Сбор сведений (исходных данных) о территории, планируемой к комплексному развитию, предполагает получение достоверной и актуальной информации о состоянии территории, примерный состав которой представлен на рисунке 15.

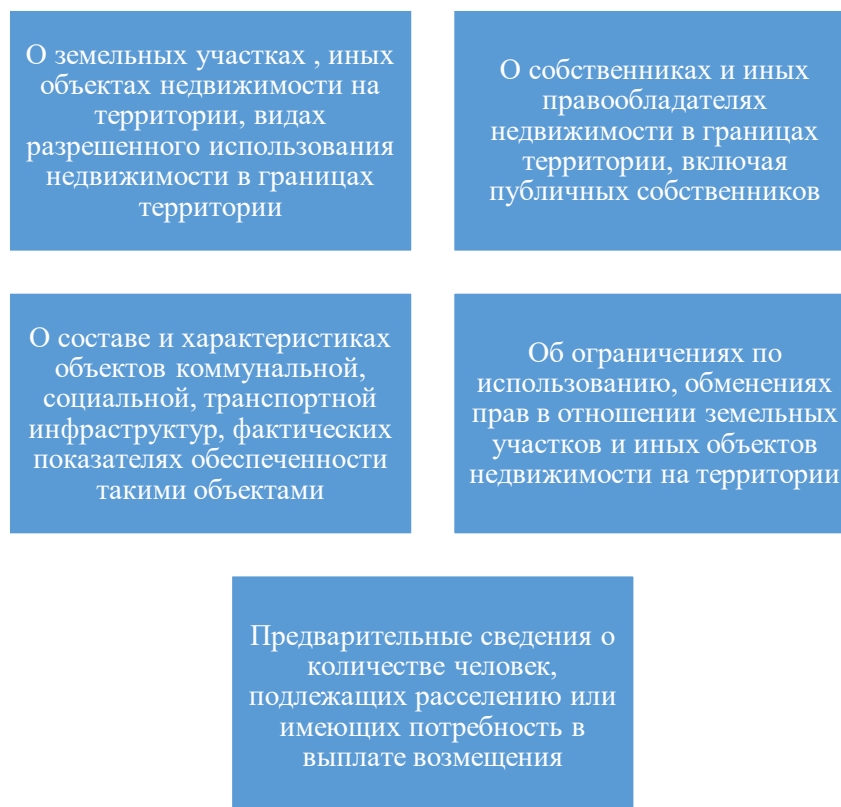


Рисунок 15 - Примерный состав сведений (исходных данных) о территории, планируемой к комплексному развитию жилой застройки

Источник: Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки, разработанные Фондом «Институт экономики города» по заказу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (в настоящее время – Фонд развития территорий).

Пространственно-экономическое моделирование проекта КРТ жилой застройки на предварительном этапе (после сбора сведений (исходных данных) о территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию) не требует проведения специальных градостроительных проработок и может проводиться на основе общих данных о характеристиках потенциальной территории развития, требований документов градостроительного проектирования, а также данных о рынке недвижимости

и других данных, имеющихся либо в открытых источниках, либо в муниципальных, региональных источниках.

Основной целью проведения пространственно-экономического моделирования на предварительном этапе является получение *примерной оценки инвестиционной эффективности* проекта КРТ жилой застройки для принятия решения о целесообразности или нецелесообразности реализации такого проекта. Для этого на предварительном этапе в рамках пространственно-экономического моделирования необходимо провести расчеты и оценки:

1) возможных общих градостроительных показателей планируемой к развитию территории жилой застройки;

2) возможного объема размещения объектов капитального строительства на развиваемой территории, в том числе жилого и нежилого назначения;

3) объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на развиваемой территории жилых зданий, подлежащих расселению;

4) необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории;

5) необходимого объема финансирования для реализации проекта КРТ жилой застройки, в том числе потребности во внебюджетных средствах, в средствах местного бюджета и (или) бюджета субъекта Российской Федерации;

6) сроков реализации проекта КРТ жилой застройки.

Проведение детального «натурного» обследования территории, в отношении которой предварительное пространственно-экономического моделирование показало возможность реализации проекта КРТ жилой застройки, необходимо в целях:

1) оценки технических характеристик зданий, строений, сооружений на планируемой к развитию территории, включая оценку технического состояния таких объектов и их конструктивных элементов, в том числе в целях определения соответствия жилых зданий, подлежащих расселению, установленным критериям;

2) уточнения данных о количестве и площади жилых зданий, подлежащих расселению, жилых и нежилых помещений в таких жилых зданиях.

Сбор и анализ таких градостроительных сведений, сведений о правах и ограничениях, проведение обследования территории позволят:

1) установить факт соответствия (несоответствия) планируемой к развитию территории требованиям части 2 статьи 65 ГрК РФ;

2) выявить существующие запреты и (или) ограничения на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах планируемой к развитию территории;

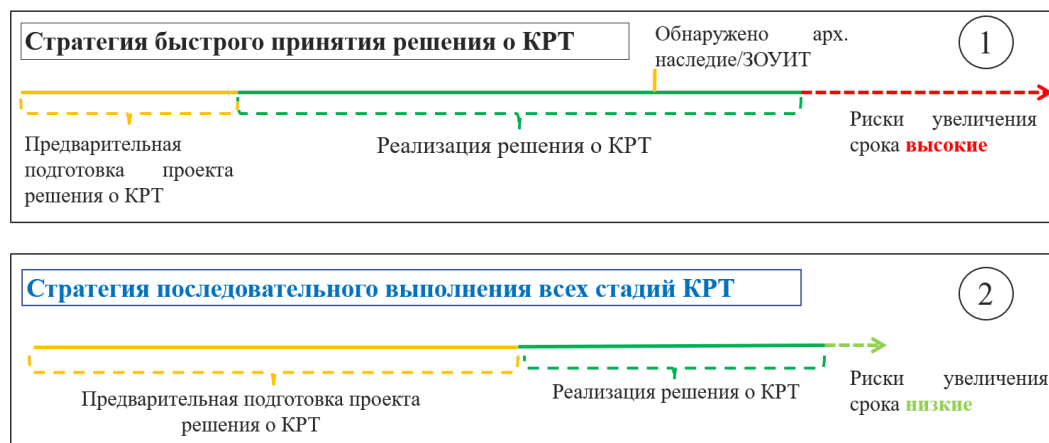
3) собрать исходные данные, необходимые для проведения пространственно-экономического моделирования и подготовки мастер-плана.

Чем больше сведений о территории будет получено до принятия решения о КРТ жилой застройки, тем меньше рисков будет впоследствии при реализации проекта, в том числе в рамках реализации договора о КРТ жилой застройки. Возникновение таких рисков в ходе реализации проекта может, как минимум, привести к непредвиденному увеличению сроков его реализации, а как максимум – к невозможности его реализации.

Например, в случае недостаточной проработки имеющихся градостроительных ограничений на стадии подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки в ходе реализации такого решения могут обнаружиться выявленные объекты культурного наследия, требующие впоследствии установления защитной зоны или зоны охраны объектов культурного

наследия¹³⁷, либо иные зоны с особыми условиями территории¹³⁸, сведения о которых не были внесены в ЕГРН или документы территориального планирования, градостроительного зонирования. В этом случае выявленные новые градостроительные ограничения могут препятствовать реализации проекта и приведут либо к существенному увеличению сроков реализации проекта, либо к росту затрат на реализацию проекта, что снизит показатели его инвестиционной эффективности, а также иные показатели эффективности¹³⁹. Минимизация таких рисков реализации проекта КРТ жилой застройки и является целью сбора и анализа информации о территории, в том числе существующих ограничениях развития территории.

Другими словами, минимизация усилий и времени на предварительную проработку проекта КРТ жилой застройки может обернуться увеличением сроков реализации самого проекта (от момента принятия решения о КРТ до момента завершения всех мероприятий проекта) (см. рисунок 16).



¹³⁷ См. статьи 34, 34¹ Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

¹³⁸ См. статью 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

¹³⁹ Иные показатели эффективности: 1) показатели эффективности для бюджета города и для экономики города (поток будущих налоговых доходов бюджета города, бюджета субъекта Российской Федерации, совокупные доходы резидентов территории и их спрос на товары и услуги на территории); 2) распределение выгод (капитализации) от проекта между стейкхолдерами (переселяемые граждане, застройщик, бюджет); 3) показатели эффективности расходов на переселение из аварийного жилья (в том числе за счет средств Фонда развития территорий, средств долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов). См. подробнее «Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки», 2022. URL: <https://minstroyf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitiye-territorii/4-metodicheskie-rekomendatsii-po-realizatsii-proektov-kompleksnogo-razvitiya-territorii/> (дата обращения: 17.04.2024).

Рисунок 16 – Стратегии принятия решений о КРТ жилой застройки

Источник: подготовлено на основе Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки, разработанных экспертами Фонда «Институт экономики города» по заказу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (в настоящее время – Фонд развития территорий).

Наконец, целью разработки мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции) КРТ жилой застройки и его финансово-экономического обоснования на основе результатов уточненного пространственно-экономического моделирования (с учетом данных, полученных по итогам обследования) является комплексная градостроительная и пространственно-экономическая проработка проекта для обоснованного принятия решения о КРТ жилой застройки. В ходе разработки мастер-плана рекомендуется в том числе учитывать смежные территории, которые могут быть затронуты градостроительными процессами на территории комплексного развития, а также влияние реализации мастер-плана на социально-экономическое развитие муниципального образования, в границах которого планируется реализация проекта КРТ жилой застройки. По результатам разработки мастер-плана и подготовки его финансово-экономического обоснования становится возможным отразить перспективное градостроительное видение такой территории в решении о КРТ жилой застройки.

Дальнейший анализ решений о КРТ жилой застройки производился исходя из указанного подхода, который авторами представляется наиболее рациональным.

Следует сразу отметить, что во всех проанализированных 131 решении о КРТ жилой застройки представлены все предусмотренные частью 1 статьи 67 ГрК РФ сведения, подлежащие обязательному включению в состав решения о КРТ. Среди выявленных решений о КРТ жилой застройки, которыми предусмотрено заключение договора о КРТ жилой застройки (103 решения), сведения об объеме строительства, являющиеся применительно к

рассматриваемым решениям обязательными в соответствии с частью 6 статьи 69 ГрК РФ, включены только в 75 решений.

Факультативные сведения, указанные в части 2 статьи 67 ГрК РФ, представлены только в одном решении о КРТ жилой застройки в г. Самаре¹⁴⁰, которое предусматривает условие о необходимости строительства многоквартирных домов, в которых не менее 10% жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным Минстроем России¹⁴¹.

Сведения о ранее принятой документации по планировке территории (при ее наличии), в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие (в соответствии с пунктом 6.1 части 1 статьи 67 ГрК РФ), не были выявлены ни в одном из 131 проанализированного решения о КРТ жилой застройки.

В отдельные решения о КРТ жилой застройки включаются иные дополнительные сведения (см. таблицу 4).

Таблица 4 - Примеры дополнительных сведений, включаемых в решения о КРТ жилой застройки

Наименование сведений, включаемых в решение о КРТ жилой застройки	Город, в отношении территории которого принято решение о КРТ жилой застройки, количество решений
Значения показателя жилищной обеспеченности, а также показателя расчетной плотности населения в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	г. Тюмень (13 решений) ¹⁴²
Требование об обязательном учете при разработке документации по планировке территории необходимости	г. Рязань (3 решения) ¹⁴³

¹⁴⁰ См. постановление Администрации городского округа Самара от 13 июня 2022 года № 442 «О комплексном развитии двух несмежных территорий жилой застройки, расположенных в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, Советской в Кировском внутригородском районе городского округа Самара».

¹⁴¹ Приказ Минстроя России от 29 апреля 2020 года № 237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью».

¹⁴² См., например, постановление Главы города Тюмени от 22 июня 2022 года № 40-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Береговая - Мысовская - Газовиков города Тюмени».

¹⁴³ См., например, постановление Администрации города Рязани от 21 октября 2022 года № 8458 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц: Коломенская, 1-й Коломенский проезд,

размещения объектов социальной инфраструктуры определенной вместимости	
Сведения, обосновывающие границы территории жилой застройки	г. Архангельск (1 решение) ¹⁴⁴
Общие технико-экономические показатели планируемого строительства (общая площадь застройки, площадь зданий, строительный объем, продолжительность строительно-монтажных работ и др.)	г. Брянск (1 решение) ¹⁴⁵ , г. Красноярск (2 решения) ¹⁴⁶
Требования о представлении взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 г, в собственность или по договору социального найма отдельной квартиры	г. Самара (1 решение) ¹⁴⁷
Требования об осуществлении за счет собственных средств застройщика, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, подготовки проектной документации и строительства в границах территории комплексного развития отдельно стоящего объекта социальной инфраструктуры с последующей безвозмездной передачей указанного объекта и земельного участка, занятого таких объектом, в муниципальную собственность	г. Екатеринбург (1 решение) ¹⁴⁸
Требование о безвозмездной передаче в муниципальную собственность квартир в течение определенного периода с даты заключения договора о КРТ, к их количеству, минимальной площади, количеству комнат и отделке таких квартир	г. Хабаровск (6 решений) ¹⁴⁹
Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной,	г. Кемерово (7 решений) ¹⁵⁰

Сельскохозяйственный переулок, Сельскохозяйственная, Сельскохозяйственный переулок, 6-й Коломенский проезд в Московском районе города Рязани».

¹⁴⁴ См. постановление главы администрации г. Архангельска от 18 марта 2022 года № 557 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в границах ул. Попова, просп. Обводный канал, ул. Логинова, ул. Г. Суфтина».

¹⁴⁵ См. постановление Брянской городской администрации от 30 декабря 2021 года № 4306-п «О комплексном развитии территории жилой застройки по инициативе Брянской городской администрации, расположенной на двух смежных земельных участках по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Дуки, 46, ул. Бондаренко».

¹⁴⁶ См., например, постановление администрации г. Красноярска от 13 мая 2022 года № 383 «О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки жилого района по ул. Семафорная - ул. Академика Вавилова города Красноярска».

¹⁴⁷ См. постановление Администрации городского округа Самара от 26 июня 2023 года № 629 «О комплексном развитии двух несмежных территорий жилой застройки: территории, расположенной в границах улиц Советской, Нагорной, переулка Ташкентского, проспекта Юных Пионеров в Кировском внутригородском районе городского округа Самара; территории, расположенной в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, внутриворотового проезда в Кировском внутригородском районе городского округа Самара».

¹⁴⁸ См. постановление Администрации города Екатеринбурга от 21 декабря 2023 года № 3431 «О комплексном развитии территории жилой застройки в квартале улиц Патриса Лумумбы – Мусоргского – переулка Газорезчиков».

¹⁴⁹ См., например, постановление Администрации города Хабаровска от 15 декабря 2023 года № 4978 «О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Совхозная».

¹⁵⁰ См., например, постановление администрации г. Кемерово от 26 сентября 2023 года № 3025 «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона 58В Ленинского района города Кемерово».

транспортной и социальной инфраструктуры и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения	
Требования к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим решениям объектов капитального строительства (тип кровли зданий, процент остекления, пропорции проемов и др.)	Белгородская область (2 решения) ¹⁵¹
Этапы реализации решения о КРТ жилой застройки и сроки их исполнения	Тюменская область (1 решение) ¹⁵²
Характеристики территории, детализующие ограничения по ее использованию, в том числе:	
1) сведения о расположении территории комплексного развития жилой застройки в границах приаэродромной территории	г. Белгород (1 решение) ¹⁵³ , г. Воронеж (1 решение) ¹⁵⁴ , г. Брянск (1 решение) ¹⁵⁵
2) сведения о расположении территории комплексного развития жилой застройки в поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	г. Брянск (1 решение) ¹⁵⁶
3) сведения о расположении территории комплексного развития жилой застройки в границах территории объектов культурного наследия	г. Улан-Удэ (1 решение) ¹⁵⁷ , г. Абакан (1 решение) ¹⁵⁸ , г. Новосибирск (1 решение) ¹⁵⁹

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

¹⁵¹ См., например, постановление Правительства Белгородской обл. от 5 декабря 2022 № 711-пп «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки квартала в границах Свято-Троицкого бульвара, пр. Славы, ул. 50-летия Белгородской области, пр. Б. Хмельницкого - Белого квартала в городском округе «Город Белгород».

¹⁵² См. постановление Правительства Тюменской области от 12 сентября 2022 года № 669-п «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Красноармейская-Заозерная-2-я, Луговая-Береговая города Тюмени».

¹⁵³ См. приказ управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 21 августа 2023 года № 272-ОД-Н «О комплексном развитии территории жилой застройки».

¹⁵⁴ См. постановление Администрации городского округа город Воронеж от 16 ноября 2022 года № 1175 «О комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной переулком Солнечный, улицей Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к улице Беговая и переулку Солнечный, в городском округе город Воронеж».

¹⁵⁵ См. постановление Брянской городской администрации от 30 декабря 2021 года № 4306-п «О комплексном развитии территории жилой застройки по инициативе Брянской городской администрации, расположенной на двух смежных земельных участках по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Дуки, 46, ул. Бондаренко».

¹⁵⁶ Там же.

¹⁵⁷ См. приказ Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия от 12 октября 2023 года № 06-пр225 «О проведении конкурса в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки центральной части г. Улан-Удэ».

¹⁵⁸ См. постановление Администрации г. Абакана от 15 апреля 2022 года № 772 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в IV жилом районе города Абакана в границах просп. Ленина, ул. Маршала Жукова, ул. Советская, ул. Тараса Шевченко».

¹⁵⁹ См. постановление мэрии города Новосибирска от 19 июня 2023 года № 3110 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Грибоедова, ул. Кирова, ул. Автогенной, ул. Коммунарской, ул. III Интернационала в Октябрьском районе».

Анализ региональных нормативных правовых актов по вопросам КРТ жилой застройки показал¹⁶⁰, что 28 субъектами Российской Федерации предусмотрена разработка мастер-планов проектов КРТ. В некоторых из них предусматривается согласование проекта решения о КРТ вместе с мастер-планом, включение основных параметров мастер-плана в приложение к решению о КРТ и т. д. Однако анализ принятых решений о КРТ жилой застройки показал, что в лучшем случае в такие решения включаются лишь указанные выше отдельные фрагментарные дополнительные сведения. Единственный субъект Российской Федерации, в решениях о КРТ жилой застройки которого установлена четкая связь между такими решениями и мастер-планом, является Нижегородская область. В решениях о КРТ жилой застройки, принятых в Нижегородской области, предусмотрено, что подготовка документации по планировке территории в рамках реализации договора о КРТ жилой застройки, заключенного по результатам торгов, осуществляется в соответствии с согласованным мастер-планом¹⁶¹. Такой подход, на наш взгляд, обеспечивает учет параметров мастер-плана при подготовке и реализации документации по планировке территории в границах КРТ жилой застройки.

Таким образом, проанализированные решения о КРТ жилой застройки соответствуют обязательным требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 67 ГрК РФ. Однако, к сожалению, включение в состав таких решений дополнительных сведений, которые в первую очередь должны быть направлены на конкретизацию параметров планируемого развития территории (например, параметров мастер-плана) осуществляется весьма редко.

Далее в подразделах 2.2.1 - 2.2.5 дана оценка содержания проанализированных решений о КРТ жилой застройки на предмет следующих включаемых в них групп сведений:

¹⁶⁰ См. раздел 1.1 настоящего аналитического материала.

¹⁶¹ См., например, постановление Правительства Нижегородской области от 14 сентября 2023 года № 836 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Дальняя, ул. Большая Перекрестная г. Нижнего Новгорода».

- 1) сведений о площади и иных характеристиках КРТ жилой застройки;
- 2) сведений об /объектах капитального строительства, расположенных в границах КРТ жилой застройки, где в том числе представлена информация о включении в состав некоторых решений о КРТ сведений об объектах культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации решения о КРТ;
- 3) сведений о предельном сроке реализации решений о КРТ жилой застройки;
- 4) сведений о механизме реализации решений о КРТ жилой застройки;
- 5) сведений об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решений о КРТ жилой застройки, а также о предельных параметрах разрешенного строительства.

2.2.1. Сведения о площади и иных характеристиках территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки

Площадь территории комплексного развития жилой застройки

В соответствии со статьей 65 ГрК РФ, решение о КРТ принимается в отношении территории в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры или их частей¹⁶². Указанное правило нацелено на обеспечение обоснованных (оптимальных) размеров и целостности территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии.

Обоснованными (оптимальными) можно считать такие размеры территории, которые обеспечивают возможность ее сбалансированного развития и застройки, то есть не являются ни слишком маленькими (чтобы не возникала точечная застройка в окружении сохраняющейся деградирующей застройки и была возможность осуществить перепланировку территории в целях создания нового качества городской среды и новой морфологии застройки), ни чрезмерно большими по площади (чтобы не создавать риски, связанные с слишком долгой реализацией проекта). Однако вывод об оптимальном размере конкретной территории можно сделать только на основе пространственно-экономического моделирования проекта КРТ в отношении конкретной территории.

Анализ решений о КРТ жилой застройки показал, что в регионах используются различные подходы к выбору территорий, в отношении которых приняты такие решения, в том числе их местоположению и размерам.

Если говорить о площади таких территорий, то все проанализированные решения о КРТ жилой застройки условно можно разбить на 3 группы: до 2 га, от 2 до 10 га, более 10 га (см. рисунок 17).

¹⁶² 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».

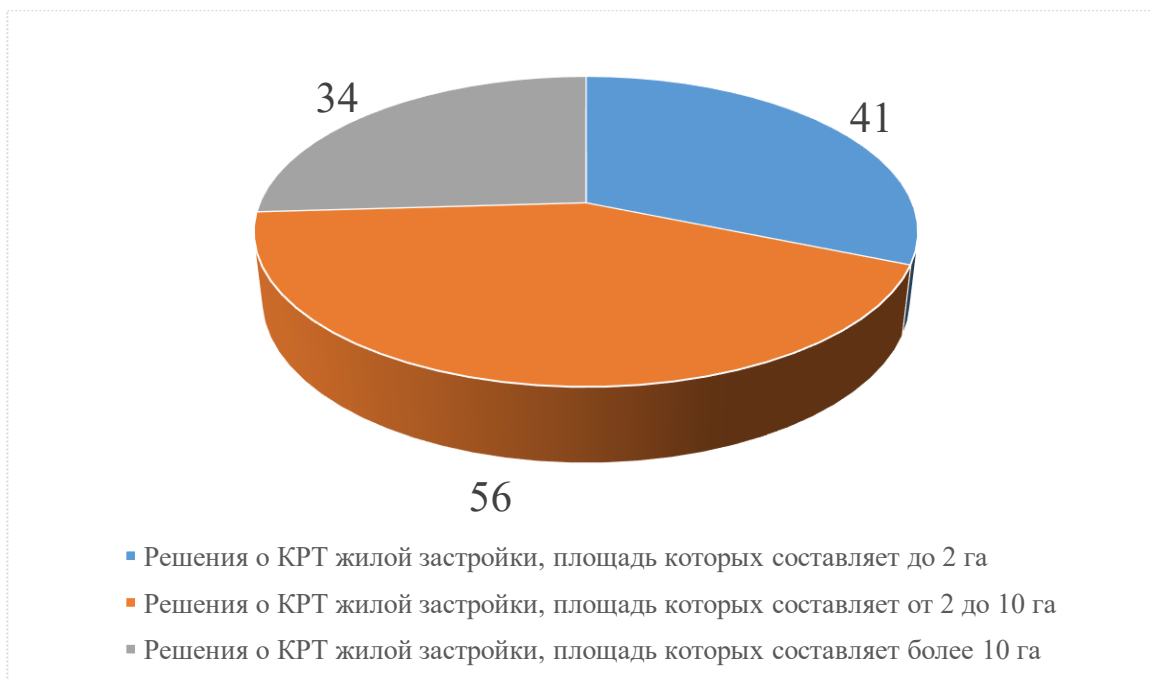


Рисунок 17 – Распределение решений о КРТ жилой застройки по размеру территорий, в отношении которых приняты такие решения, ед. (по состоянию на 15 мая 2024 г.)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

Из рисунка 17 следует, что большая часть решений о КРТ жилой застройки принята в отношении «средних» по площади территорий с площадью от 2 до 10 га (среднее значение площади таких территорий составляет 6,5 га). Большинство решений о КРТ жилой застройки, относящихся к указанной группе, принято в отношении территорий, площадь которых варьируется в диапазоне 4-8 га, что является оптимальным значением с точки зрения условий для реализации полноценного градостроительного проекта.

41 из 131 (31 %) проанализированного решения о КРТ жилой застройки приняты в отношении небольших по площади территорий (до 2 га). 34 решения о КРТ жилой застройки приняты в отношении территорий, площадь которых превышает 10 га. При этом есть примеры, когда решениями о КРТ жилой застройки предусматриваются достаточно значительные по площади

территории. Так, например, в Новосибирской области решением о КРТ жилой застройки предусмотрена территория площадью 205 га¹⁶³, в Республике Карелия - площадью 60 га¹⁶⁴, в Тюменской области - площадью 37,8 га¹⁶⁵.

Следует отметить, что предельные сроки реализации решения о КРТ жилой застройки обычно не зависят от площади территории, а зависят от других условий (в частности, от объема сноса объектов и переселения граждан). Так, например, в Липецкой области в один день были приняты два решения о КРТ жилой застройки с одинаковым предельным сроком их реализации (10 лет), тогда как площадь одной территории составляла 1,5 га, а другой – 9,5 га¹⁶⁶.

Границы территории комплексного развития жилой застройки

Границы территории комплексного развития могут устанавливаться:

- 1) в виде одного контура (одноконтурная граница);
- 2) в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница). Внутренние контуры многоконтурной границы устанавливаются в целях исключения из территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, не подлежащих включению в границы такой территории.

Также границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут быть прерывистыми в случае, когда решение о КРТ принимается в отношении двух и более несмежных территорий (в случае, указанном в части 9 статьи 66 ГрК РФ).

¹⁶³ См. постановление Правительства Новосибирской области от 30 ноября 2022 года № 564-п «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона Клюквенный (ул. Подневича) в Калининском районе города Новосибирска Новосибирской области».

¹⁶⁴ См. постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 16 августа 2023 года № 3114 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки кварталов».

¹⁶⁵ См. постановление Правительства Тюменской области от 12 сентября 2022 года № 669-п «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Красноармейская-Заозерная-2-я, Луговая-Береговая города Тюмени».

¹⁶⁶ См. постановление администрации города Липецка от 18 марта 2022 года №509 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в районе ул. Калинина и ул. Радиаторной в городе Липецке», постановление администрации города Липецка от 25 апреля 2022 года №869 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. И. Франко, ул. Ушинского, пер. Курако в городе Липецке».

В 108 из 131 проанализированных решений о КРТ жилой застройки (82 %) установлены одноконтурные границы, то есть предусмотрено формирование единой (цельной) территории без исключения из нее каких-либо земельных участков и (или) расположенных в их границах объектов недвижимости (см. рисунок 18). Такой подход представляется наиболее удобным с точки зрения возможности разработки планировочных решений в рамках КРТ, однако не всегда реализуем в силу установленных ограничений на включение в границы территории комплексного развития отдельных объектов.



Рисунок 18 - Соотношение количества решений о КРТ жилой застройки, которыми установлены одноконтурные и многоконтурные границы территории, подлежащей комплексному развитию

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

Рядом решений о КРТ жилой застройки предусмотрена территория, имеющая многоконтурные границы. Так, например, решением о КРТ жилой

застройки в г. Архангельске предусмотрена территория, имеющая единый внешний контур границ и несколько внутренних контуров¹⁶⁷ (см. рисунок 19).



Рисунок 19 - Фрагмент схемы границ территории комплексного развития жилой застройки г. Архангельска

Источник: <https://www.arhcity.ru/?page=26/15425> (дата обращения 13.05.2024).

На рисунке 19 видно, что из границ территории КРТ жилой застройки в силу различных причин исключены три земельных участка с расположенными на них объектами капитального строительства.

Аналогичным образом определены границы в одном из решений о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории г. Липецка¹⁶⁸ (см. рисунок 20), а также в некоторых иных решениях о КРТ жилой застройки.

¹⁶⁷ См. постановление главы администрации г. Архангельска от 18 марта 2022 года № 557 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в границах ул. Попова, просп. Обводный канал, ул. Логинова, ул. Г. Суфтина».

¹⁶⁸ См. постановление администрации города Липецка от 18 марта 2022 года № 508 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. И. Франко, ул. Ушинского, пер. Курако в городе Липецке».

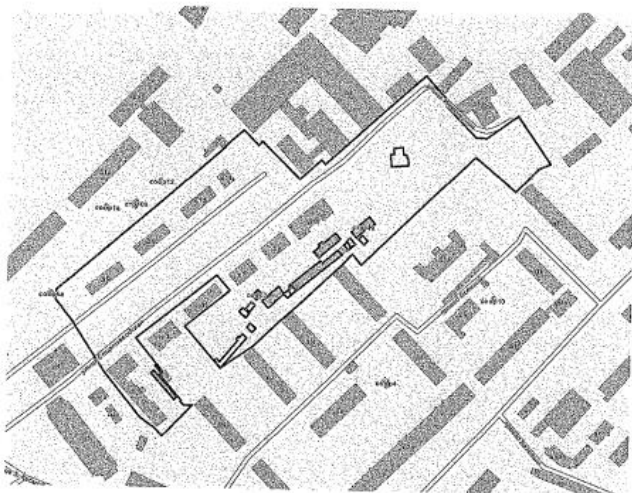
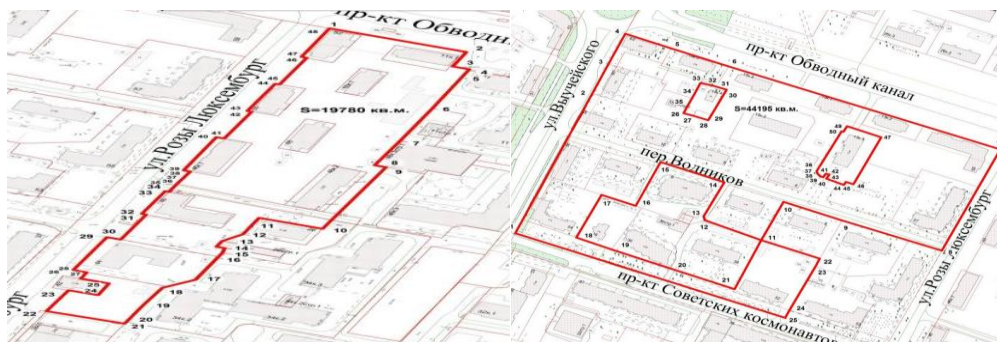


Рисунок 20 - Границы территории комплексного развития жилой застройки в районе ул. Спиртзаводской города Липецка

Источник: https://lipetskcity.ru/upload/news_img/2022/March/2003/post507.pdf (Дата обращения 13.05.2024).

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 КРТ в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по КРТ, с заключением одного договора о КРТ. Примеры таких несмежных территорий представлены на рисунке 21.



1.*

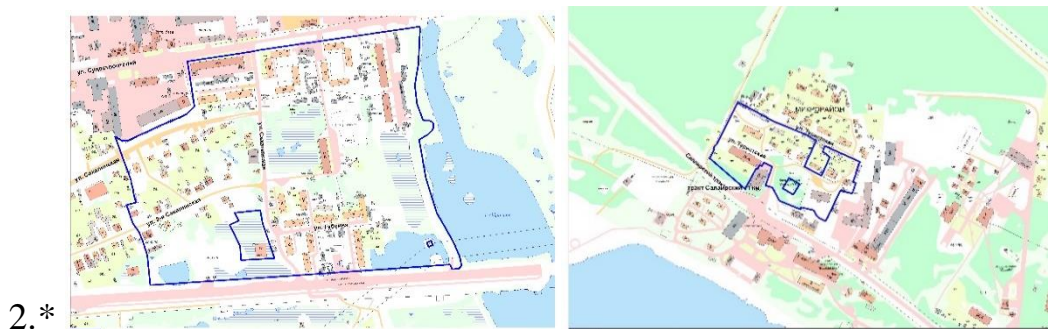


Рисунок 21 - Пример границ несмежных территорий жилой застройки, в отношении которых принято решение о КРТ жилой застройки*

- *1 - В г. Архангельске Архангельской области (границы КРТ выделены красным цветом);
- *2 - В г. Тюмени Тюменской области (границы КРТ выделены синим цветом).

Источники: <https://www.arhcity.ru/?page=2886/11>, <https://www.tyumendoc.ru/docs/postanovleniya/view-14280> (дата обращения 18.04.24).

В приведенных на рисунке 21 в качестве примеров субъектах Российской Федерации (Архангельской и Тюменской областях) приняты соответствующие нормативные правовые акты, устанавливающие случаи принятия решений о КРТ в отношении несмежных территорий.

2.2.2. Сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 67 ГрК РФ, в состав решения о КРТ жилой застройки включаются сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома.

Такие сведения должны включать сведения о всех объектах, которые в соответствии с частями 2 и 3 статьи 65 ГрК РФ должны или могут быть

расположены на территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, а именно:

1) о многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) о многоквартирных домах, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) об иных объектах недвижимого имущества при условии, что такие объекты расположены в границах элемента планировочной структуры (за исключением района) поселения, городского округа, в котором расположены указанные МКД.

В связи с требованиями, предусмотренными пунктами 1 и 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ, остается вопрос, не проясненный в ГрК РФ: является ли обязательным условием принятия решения о КРТ жилой застройки наличие в границах территории обоих типов МКД (и аварийных, и соответствующих критериям) или же допускается принятие решения о КРТ жилой застройки в условиях отсутствия на территории МКД одного из таких типов МКД.

Результаты анализа решений о КРТ жилой застройки показали, что на 15 мая 2024 года принято 80 решений о КРТ жилой застройки (61 % проанализированных решений о КРТ жилой застройки), которые включают только аварийные МКД и не включают МКД, соответствующие критериям (см. рисунок 22).



Рисунок 22 - Количество проанализированных решений о КРТ жилой застройки в зависимости от указания в них типов МКД, расположенных в границах территории комплексного развития

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

В частности, ряд решений о КРТ жилой застройки, принятых в отношении территорий в г. Кургане, включают сведения только об аварийных МКД¹⁶⁹. В одном из решений о КРТ жилой застройки, принятых в отношении территории в г. Новосибирске, также представлены сведения только об аварийных МКД¹⁷⁰. 33 решения о КРТ жилой застройки содержат сведения как об аварийных, так и о «ветхих» МКД.

В решениях о КРТ жилой застройки в отношении территорий отдельных городов (г. Кемерово¹⁷¹, г. Абакан¹⁷²) в перечень объектов капитального

¹⁶⁹ См. постановление Главы города Кургана от 21 февраля 2023 года № 9-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в границах улиц: Куйбышева, Красина, Климова в городе Кургане».

¹⁷⁰ См. постановление мэрии города Новосибирска от 14 марта 2022 года № 772 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Грибоедова в Октябрьском районе».

¹⁷¹ См. постановление администрации г. Кемерово от 22 июля 2022 года № 2078 «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона 12А/2 Заводского района города Кемерово».

¹⁷² См. постановление Администрации г. Абакана от 15 апреля 2022 года № 772 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в IV жилом районе города Абакана в границах просп. Ленина, ул. Маршала Жукова, ул. Советская, ул. Тараса Шевченко».

строительства включены сведения о расположенных в границах территории МКД, однако не уточнен их тип, что не дает возможности установить, идет ли речь об аварийных МКД или о «ветхих» МКД (а возможно, и о тех, и о других). Такого рода неопределенности впоследствии неизбежно приведут к дополнительным издержкам по уточнению соответствующей информации и дополнительным рискам реализации проекта КРТ.

Хотелось бы отметить ряд лучших, на наш взгляд, подходов к конкретизации сведений об объектах, когда в решениях о КРТ жилой застройки приведены детализированные сведения по каждому из расположенных в границах территории объекту капитального строительства, в том числе аварийному МКД и МКД, соответствующему критериям. Например, в решении о КРТ жилой застройки в отношении территории в г. Мурманске отдельно приведены¹⁷³:

- 1) перечень аварийных МКД;
- 2) перечень МКД, соответствующих критериям;
- 3) перечень объектов капитального строительства нежилого назначения (нежилых зданий);
- 4) перечень объектов инженерной инфраструктуры, а также их характеристики.

Аналогичный подход отмечается в решениях о КРТ жилой застройки, принятых в отношении территорий в г. Самаре¹⁷⁴ и в г. Тюмени¹⁷⁵.

¹⁷³ См. постановление Правительства Мурманской области от 31 декабря 2021 года № 1036-ПП «О комплексном развитии территории жилой застройки города Мурманска, включающей улицы Академика Павлова, Радищева, Полухина, Чехова, Генерала Фролова, Куйбышева, проезд Рылеева, переулок Дальний (Больничный район и I микрорайон)».

¹⁷⁴ См. постановление Администрации городского округа Самара от 23 июня 2022 года № 442 «О комплексном развитии двух несмежных территорий жилой застройки, расположенных в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, Советской в Кировском внутригородском районе городского округа Самара», в котором применительно к каждому аварийному МКД приведены реквизиты документа о признании его аварийным.

¹⁷⁵ См. постановление Главы города Тюмени от 11 августа 2022 года № 56-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Герцена - Семакова - Урицкого города Тюмени».

В одном из решений о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории в г. Липецке¹⁷⁶, не только приведены отдельно перечни аварийных МКД и МКД, соответствующих критериям, но также уточнено, какому именно критерию соответствуют МКД, включенные в решение, и указано значение указанного критерия (в рассматриваемом случае указано, что физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 60 %¹⁷⁷).

В качестве одной из лучших практик можно отметить подход, примененный в решении о КРТ жилой застройки в г. Екатеринбурге¹⁷⁸, где:

- в отношении каждого земельного участка в границах территории комплексного развития указывается его кадастровый номер, местоположение, площадь, вид разрешенного использования, а также форма собственности;

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

Некоторыми решениями о КРТ жилой застройки предусмотрено включение в границы территории комплексного развития, наряду с аварийными МКД, значительного числа объектов индивидуального жилищного строительства. В частности, в решении о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории в г. Тюмени, содержатся сведения о

¹⁷⁶ См. постановление администрации города Липецка от 25 апреля 2022 года № 869 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. И. Франко, ул. Ушинского, пер. Курако в городе Липецке».

¹⁷⁷ Указанное значение соответствует значению данного параметра, предусмотренному постановлением администрации Липецкой области от 28 июля 2021 года № 285 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки».

¹⁷⁸ См. постановление Администрации города Екатеринбурга от 30 июня 2023 года № 1623 «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Кварцевой».

расположении в границах территории 153 объектов индивидуального жилищного строительства и объекта капитального строительства вспомогательного использования¹⁷⁹.

В решении о КРТ жилой застройки в отношении территории в г. Кемерово¹⁸⁰ представлены сведения о расположении 232 объектов индивидуального жилищного строительства, причем уточнено, что такие объекты подлежат сносу, но не указано, что такие дома соответствуют критериям, характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения в объектах индивидуальной жилой застройки¹⁸¹.

Представляется, что чем более детализированной является информация об объектах недвижимости в решении о КРТ жилой застройки, тем меньше рисков и затрат в дальнейшем будет возникать в связи с необходимостью получения/уточнения соответствующих данных в процессе реализации проекта.

2.2.3. Сведения о предельном сроке реализации решения о КРТ жилой застройки

Проанализированными решениями о КРТ жилой застройки предусматриваются различные сроки реализации решения: в диапазоне от 3 лет¹⁸² до 19 лет¹⁸³ (оба решения приняты в г. Новосибирске). Как правило,

¹⁷⁹ См. постановление Главы города Тюмени от 22 июня 2022 года № 40-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Береговая - Мысовская - Газовиков города Тюмени».

¹⁸⁰ См. постановление администрации г. Кемерово от 22 июля 2022 года № 2078 «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона 12А/2 Заводского района города Кемерово».

¹⁸¹ См. постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 30 сентября 2021 года № 587 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и критериев, которым должны соответствовать жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

¹⁸² См. постановление мэрии города Новосибирска от 13 сентября 2022 года № 3282 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Игарской в Калининском районе».

¹⁸³ См. постановление мэрии города Новосибирска от 19 июня 2023 года № 3110 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Грибоедова, ул. Кирова, ул. Автогенной, ул. Коммунарской, ул. III Интернационала в Октябрьском районе».

решениями о КРТ жилой застройки предусматриваются предельные сроки их реализации 5, 7 или 10 лет (см. рисунок 23).

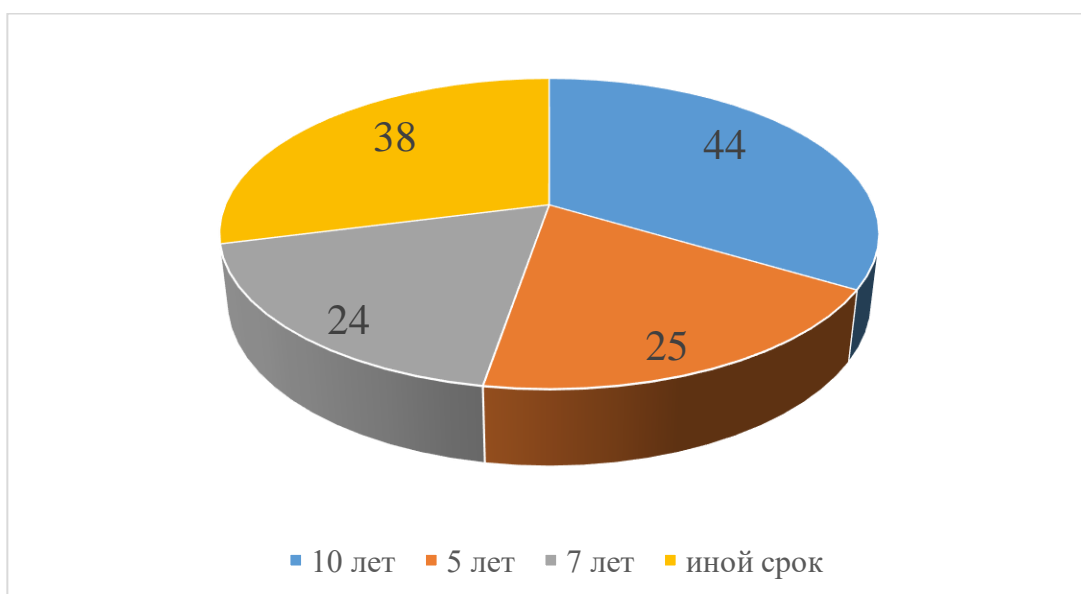


Рисунок 23 - Сведения о частоте фиксации в решениях о КРТ жилой застройке различных значений предельных сроков их реализации

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

Большим числом решений о КРТ жилой застройки (44 решения из 131) предусмотрен срок реализации решения, равный 10 годам; 25 решений предусматривают срок реализации решения о КРТ жилой застройки, равный 5 годам; 24 решения – 7 лет; остальные 38 решений предусматривают другие различные сроки реализации. При этом, как показали результаты анализа, предельный срок реализации решения о КРТ жилой застройки устанавливается вне зависимости от площади территории, подлежащей комплексному развитию (см. таблицу 5). И хотя в теории такая взаимосвязь должна прослеживаться, на практике все-таки проекты КРТ жилой застройки предусматривают большое количество иных условий, которые могут оказывать более существенное влияние на сроки реализации проекта, чем просто площадь территории (например, территория небольшой площади может иметь более высокую плотности застройки, на ней может проживать

больше граждан, которых необходимо переселить, чем на территории большей площади).

Таблица 5 - Примеры соотношения сроков реализации решений о КРТ жилой застройки с площадью территорий, в отношении которых приняты такие решения

Количество решений о КРТ	Срок реализации решения о КРТ	Площадь территории комплексного развития
9	7 лет	10-20 га
10	10 лет	1-6 га
4	15 лет	до 1 га
2	12 лет	3-4 га

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

В некоторых решениях о КРТ жилой застройки, наряду с указанием предельного срока реализации решения, отдельно устанавливается предельный срок подготовки документации по планировке территории, продолжительность которого составляет 6 месяцев (например, в г. Мурманске¹⁸⁴, г. Грозный¹⁸⁵) или 12 месяцев (например, в г. Брянске¹⁸⁶) и исчисляется с момента заключения договора о КРТ жилой застройки.

2.2.4. Сведения о способе реализации решения о КРТ жилой застройки

Пунктом 4 части 1 статьи 67 ГрК РФ предусмотрено, что в решение о КРТ включаются сведения о самостоятельной реализации решения о КРТ Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным

¹⁸⁴ См. постановление Правительства Мурманской области от 31 декабря 2021 года № 1036-ПП «О комплексном развитии территории жилой застройки города Мурманска, включающей улицы Академика Павлова, Радищева, Полухина, Чехова, Генерала Фролова, Куйбышева, проезд Рылеева, переулок Дальний (Больничный район и 1 микрорайон)».

¹⁸⁵ См. постановление Мэрии г. Грозного от 5 октября 2022 года № 110 «О комплексном развитии жилой застройки в муниципальном образовании «Городской округ «Город Грозный» по ул. Сайханова в Байсангуровском районе».

¹⁸⁶ См. постановление Брянской городской администрации от 30 декабря 2021 года № 4306-п «О комплексном развитии территории жилой застройки по инициативе Брянской городской администрации, расположенной на двух смежных земельных участках по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Дуки, 46, ул. Бондаренко».

образованием или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации. При этом пунктом 5 части 6 статьи 66 ГрК РФ предусмотрено, что реализация решения о КРТ жилой застройки может осуществляться на основании договора о КРТ, который заключается по результатам торгов¹⁸⁷. Во избежание вопросов предоставляется необходимым отражать в решении о КРТ жилой застройки выбранный способ реализации такого решения, в том числе на основании заключения договора о КРТ жилой застройки (см. рисунок 24).



Рисунок 24 - Структура принятых решений о КРТ по способам их реализации

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

В 103 из проанализированных решений о КРТ жилой застройки (79 %) указываются сведения о том, что решение о КРТ реализуется по результатам торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки. Таким образом,

¹⁸⁷ 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.

публично объявляется о том, что субъект Российской Федерации или муниципальное образование, принимающие такое решение, заинтересованы в поиске инвестора для реализации проекта КРТ жилой застройки и намерены определить такого субъекта по результатам конкурентной процедуры (в форме аукциона или конкурса).

В 13 решениях о КРТ жилой застройки, принятых на муниципальном уровне, включено уточнение о том, что самостоятельная реализация соответствующим муниципальным образованием решения о КРТ не предусмотрена¹⁸⁸. При этом в таких решениях отсутствуют сведения о реализации решения путем заключения договора о КРТ жилой застройки на торгах.

В 15 решениях о КРТ жилой застройки, принятых субъектами Российской Федерации, предусмотрена реализация решения о КРТ юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации¹⁸⁹. Среди них есть решения, в которых уточняется, что их реализация будет осуществляться одним (Мурманская¹⁹⁰, Иркутская¹⁹¹ области, Республика Коми¹⁹²) или несколькими (Ямало-Ненецкий автономный округ¹⁹³) юридическими лицами, определенными субъектом Российской Федерации.

Необходимо отметить, что все решения о КРТ жилой застройки, принятые субъектом Российской Федерации и предусматривающие, что их

¹⁸⁸ См., например, постановление Главы города Тюмени от 6 июля 2022 года № 46-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Горпищекомбинатовская города Тюмени».

¹⁸⁹ См., например, постановление Правительства Новосибирской области от 30 ноября 2022 года № 564-п «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона Клюквенный (ул. Подневича) в Калининском районе города Новосибирска Новосибирской области».

¹⁹⁰ См. постановление Правительства Мурманской области от 31 декабря 2021 года № 1036-ПП «О комплексном развитии территории жилой застройки города Мурманска, включающей улицы Академика Павлова, Радищева, Полухина, Чехова, Генерала Фролова, Куйбышева, проезд Рылеева, переулок Дальний (Больничный район и 1 микрорайон)».

¹⁹¹ См. распоряжение Правительства Иркутской области от 2 июля 2021 года № 389-рп «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в муниципальном образовании «город Усолье-Сибирское».

¹⁹² См. постановление Правительства Республики Коми от 21 августа 2023 года № 405 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар».

¹⁹³ См. постановление Администрации г. Ноябрьска от 19 августа 2021 года № П-1534 «О комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона Б города Ноябрьска».

реализация будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, являются в достаточной степени детализированными: фиксируются конкретные мероприятия (обязательства), которые должны быть выполнены таким юридическим лицом; этапы и сроки реализации соответствующих мероприятий.

Так, например, в решении о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории в г. Мурманске¹⁹⁴, определен перечень мероприятий, запланированных на территории жилой застройки, включающий в себя в том числе следующие мероприятия, обязанность по выполнению которых возложена на юридическое лицо, созданное Правительством Мурманской области (Автономная некоммерческая организация «Центр содействия жилищному строительству Мурманской области»):

- выполнение инженерных изысканий;
- межевание территории в соответствии с проектом планировки территории;
- проектирование и строительство домов в целях расселения домов, соответствующих критериям, и аварийных домов, признанных таковыми после 01.01.2017 и др.

В качестве другого примера в таблице 6 представлен состав мероприятий, которые должны осуществляться двумя юридическими лицами, определенными Ямало-Ненецким автономным округом и обеспечивающими реализацию одного из решений о КРТ жилой застройки¹⁹⁵. Функции двух таких юридических лиц разделены следующим образом:

- 1) управленческие и организационные функции закреплены за Фондом жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа;

¹⁹⁴ См. постановление Правительства Мурманской области от 31 декабря 2021 года № 1036-ПП «О комплексном развитии территории жилой застройки города Мурманска, включающей улицы Академика Павлова, Радищева, Полухина, Чехова, Генерала Фролова, Куйбышева, проезд Рылеева, переулок Дальний (Больничный район и 1 микрорайон)».

¹⁹⁵ См. распоряжение Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 24 марта 2022 года № 224-РП «О комплексном развитии территории жилой застройки в городе Салехарде, расположенной в границах планировочного квартала 01:15:01».

2) функции по выполнению проектирования и строительства закреплены за Дирекцией капитального строительства и инвестиций Ямало-Ненецкого автономного округа.

Таблица 6 - Состав мероприятий, которые осуществляются юридическими лицами, обеспечивающими реализацию решения о КРТ жилой застройки в соответствии с распоряжением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 24 марта 2022 года № 224-РП «О комплексном развитии территории жилой застройки в городе Салехарде, расположенной в границах планировочного квартала 01:15:01»

Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа»	Государственное казенное учреждение «Дирекция капитального строительства и инвестиций Ямало-Ненецкого автономного округа»
Проведение общих собраний собственников многоквартирного дома <...>, не признанного аварийным и подлежащим сносу и включенного в проект решения о КРТ жилой застройки, по вопросу включения данного многоквартирного дома в решение о КРТ	Выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории
Обеспечение (при необходимости) внесения изменений в документацию по планировке территории	Проведение кадастровых работ (при необходимости) в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (проектом межевания территории)
Обращение в департамент имущественных отношений ЯНАО с ходатайством об изъятии земельных участков, находящихся в границах территории, и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд	Иные мероприятия по вопросам, находящимся в компетенции Дирекции капитального строительства и необходимым для реализации решения о КРТ
Организация мероприятий, связанных с выкупом у собственников жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах либо являющихся индивидуальными жилыми домами, не признанными аварийными и подлежащими сносу, а также мероприятий, связанных с изъятием земельных участков, находящихся в границах территории, и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд, в целях КРТ	
Осуществление иных мероприятий по вопросам, находящимся в компетенции Фонда жилищного строительства и необходимым для реализации решения о КРТ	

Источник: составлено авторами по результатам анализа распоряжения Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 24 марта 2022 года № 224-РП «О комплексном развитии территории жилой застройки в городе Салехарде, расположенной в границах планировочного квартала 01:15:01».

2.2.5. Сведения об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ жилой застройки, о предельных параметрах разрешенного строительства

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ в решениях о КРТ жилой застройки должны быть определены основные виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства/реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение.

Во всех проанализированных решениях о КРТ жилой застройки сведения о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ, представлены в том или ином формате (см. рисунок 25). Во всех решениях о КРТ жилой застройки используется терминология и нумерация видов разрешенного использования, предусмотренная Классификатором видов разрешенного использования¹⁹⁶.

¹⁹⁶ См. приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».



Рисунок 25 - Структура принятых решений КРТ жилой застройки по основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ жилой застройки

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе (в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления).

В состав большей части проанализированных решений о КРТ жилой застройки (64 %) включаются виды разрешенного использования, ориентированные на средне- и многоэтажную жилую застройку и создание сопутствующей инфраструктуры. В 45 решениях о КРТ жилой застройки (34 %) среди основных видов разрешенного использования представлены как разрешающие жилищное, так и общественно-деловое строительство (многофункциональная застройка).

Исключением являются отдельные решения о КРТ жилой застройки, предполагающие только виды разрешенного использования, ориентированные на создание общественно-деловой застройки, то есть не предполагающие строительство жилья¹⁹⁷.

¹⁹⁷ См., например, пункт 130 приложения к настоящему аналитическому материалу.

В большинстве проанализированных решений о КРТ жилой застройки предусмотрен достаточно узкий перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусматривающий жилищное строительство и сопутствующие виды строительства, которые условно могут быть разделены:

1) на виды разрешенного использования, предполагающие жилую застройку (как правило, в решениях о КРТ жилой застройки представлены несколько видов разрешенного использования, предполагающих жилую застройку: многоэтажная, среднеэтажная и малоэтажная жилые застройки);

2) на виды разрешенного использования, связанные с жилой застройкой, к которым в том числе относятся:

- хранение автотранспорта;
- коммунальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- амбулаторно- поликлиническое обслуживание;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование; магазины и др.

Частью решений о КРТ жилой застройки предусмотрен подход, согласно которому в решениях представлены состав и описание основных видов разрешенного использования в отношении всей территории, подлежащей комплексному развитию.

Только в 8 решениях о КРТ жилой застройки (6 %) прослеживается подход к более разнообразному набору видов разрешенного использования, когда такие виды установлены в отношении территориальных зон, которые предполагается установить в границах территории комплексного развития, и предусматривают в том числе зоны обслуживания и деловой активности, рекреационные зоны и другие.

Например, в одном из решений о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории г. Обнинска Калужской области, предусмотрены

основные виды разрешенного использования в отношении каждой из 5 территориальных зон¹⁹⁸:

- Ж-3 (зоны застройки многоэтажными жилыми домами);
- Ж-2 (зоны застройки среднеэтажными жилыми домами);
- ОД-2 (зоны обслуживания и деловой активности местного значения);
- Р-2 (зоны рекреационных объектов - скверов, парков, бульваров, городских садов, лесопарков);
- ПК-3 (зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры).

Также крайне важным представляется определение в решениях о КРТ жилой застройки и дифференциация применительно к каждому из видов разрешенного использования в границах территориальной зоны предельных параметров разрешенного строительства/реконструкции объектов капитального строительства, а также значений соответствующих предельных параметров.

В соответствии с частью 1 статьи 38 ГрК РФ, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

¹⁹⁸ См. постановление Администрации г. Обнинска от 21 марта 2022 года № 517-п «Решение о комплексном развитии территории жилой застройки в границах 26 микрорайона города Обнинска».

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В 108 из проанализированных решений о КРТ жилой застройки (82 %) определяются преимущественно «классические» предельные параметры, однако зачастую их наличие представляется сугубо номинальным. Так, во многих решениях о КРТ жилой застройки указано, что такой важный предельный параметр, как минимальный и максимальный размер земельного участка, не подлежит установлению¹⁹⁹. Указанный подход представляется ошибочным, поскольку такой предельный параметр является принципиально важным с точки зрения определения типа будущей планировки территории и морфологии застройки. В решении о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории в г. Самаре, предусмотрены нулевые значения отступа от границ земельного участка с целью размещения объектов капитального строительства²⁰⁰, а в г. Перми не установлена предельная высотность (этажность) планируемой застройки²⁰¹.

Также вызывает озабоченность подход к определению значений отдельных предельных параметров разрешенного строительства в Свердловской области, где в решениях о КРТ жилой застройки устанавливается процент застройки земельного участка, равный 100 %²⁰², что может привести к дефициту свободных пространств в границах территории комплексного развития и поставить под угрозу базовые цели реализации

¹⁹⁹ См., например, постановление Главы города Кургана от 13 июля 2022 года № 56-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в границах улиц: Комиссаров, Чкалова и оз. Черное в городе Кургане».

²⁰⁰ См. постановление Администрации городского округа Самара от 23 июня 2022 года № 442 «О комплексном развитии двух несмежных территорий жилой застройки, расположенных в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, Советской в Кировском внутригородском районе городского округа Самара».

²⁰¹ См. приказ Министерства строительства Пермского края от 29 декабря 2023 года № 35-01-12-389 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в микрорайоне «Дом культуры железнодорожников» в Дзержинском районе города Перми».

²⁰² См., например, постановление Администрации города Екатеринбурга от 30 июня 2023 года № 1622 «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Летчиков».

проектов КРТ - создание благоприятных условий проживания граждан и формирование комфортной городской среды.

В проанализированных решениях о КРТ жилой застройки есть примеры включения, наряду с уже упомянутыми «классическими» параметрами, следующих дополнительных предельных параметров:

1) минимальный процент (доля) озеленения территории - установление такого параметра является широко распространенной международной практикой (например, в решениях о КРТ жилой застройки, принятых в отношении территорий в г. Архангельске²⁰³, в г. Липецке²⁰⁴);

2) коэффициент плотности застройки земельного участка (например, в решениях о КРТ жилой застройки, принятых в отношении территорий в г. Самаре²⁰⁵);

3) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором о КРТ, и требование о расположении таких нежилых помещений на первых надземных этажах многоквартирных домов (г. Нижний Новгород²⁰⁶, Хабаровск²⁰⁷);

4) количество машиномест в расчете на одну квартиру (г. Ноябрьск²⁰⁸);

5) доля общественных пространств от общей площади территории и не занятой дворами жилых домов, требования к цветовому решению внешнего

²⁰³ См. постановление главы администрации г. Архангельска от 18 марта 2022 года № 557 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в границах ул. Попова, просп. Обводный канал, ул. Логинова, ул. Г. Суфтина».

²⁰⁴ См., например, постановление администрации города Липецка от 18 марта 2022 года № 509 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в районе ул. Калинина и ул. Радиаторной в городе Липецке».

²⁰⁵ См. постановление Администрации городского округа Самара от 23 июня 2022 года № 442 «О комплексном развитии двух несмежных территорий жилой застройки, расположенных в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, Советской в Кировском внутригородском районе городского округа Самара».

²⁰⁶ См. постановление Правительства Нижегородской области от 3 февраля 2023 года № 89 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Правды, ул. Чонгарская, ул. Менделеева г. Нижнего Новгорода».

²⁰⁷ См. постановление Администрации города Хабаровска от 11 августа 2022 года № 2845 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Лазо - ул. Большой - ул. Невской в Железнодорожном районе г. Хабаровска».

²⁰⁸ См. постановление Администрации г. Ноябрьска от 19 августа 2021 года № П-1534 «О комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона Б города Ноябрьска».

облика объектов капитального строительства, требования к строительным материалам, определяющим такой облик, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства, влияющего на его внешний вид, на композицию и (или) силуэт застройки (тип кровли здания, процент остекления, пропорции проемов, высота окон, ориентация входов, длина фасадов по линии застройки и др. (г. Белгород²⁰⁹);

б) обязательство по обеспечению территории комплексного развития объектами обслуживания, в том числе за счет размещения в нежилых помещениях на первых этажах строящихся многоквартирных домов строительства нового дошкольного образовательного учреждения (г. Нижний Новгород²¹⁰).

В проанализированных решениях о КРТ жилой застройки используются следующие основные подходы к определению предельных параметров разрешенного строительства и их значений:

1) предельные параметры и их значения определяются применительно к каждому из основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (дифференцированно) в отношении территориальных зон, планируемых к формированию в границах территории комплексного развития;

2) предельные параметры определяются в виде общих значений по отношению ко всем основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (недифференцированно).

Первый подход, на наш взгляд, является более обоснованным, поскольку и сами предельные параметры разрешенного строительства, и их конкретные значения должны учитывать специфику использования территорий, которые

²⁰⁹ См. приказ управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 21 августа 2023 года № 272-ОД-Н «О комплексном развитии территории жилой застройки».

²¹⁰ См. постановление Правительства Нижегородской области от 1 декабря 2023 года № 1040 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжерейная в Советском районе г. Нижнего Новгорода».

могут иметь различную функциональную роль или инфраструктурную нагрузку.

Можно привести один пример второго подхода, который говорит о недостаточной обоснованности значений предельных параметров в решении о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории в г. Новосибирске²¹¹. Так, в отношении таких видов разрешенного использования, как социальное обслуживание, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, установлено такое же значение предельной этажности (30 этажей), как и в территориальной зоне многоэтажных домов. Предельный параметр строительства, предусматривающий возведение 30-этажных зданий, в указанном решении приведен даже в отношении территорий общего пользования, улично-дорожной сети – территорий, в отношении земельных участков которых в силу части 4 статьи 36 ГрК РФ действие градостроительных регламентов не распространяется.

²¹¹ См. постановление мэрии города Новосибирска от 28 декабря 2021 года № 4745 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Объединения в Калининском районе».

3. Результаты анализа документации о торгах на право заключения договоров о комплексном развитии территории жилой застройки

В соответствии с частью 6 статьи 66 ГрК РФ одним из этапов процедуры принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки является заключение договора о КРТ²¹², которое осуществляется по результатам торгов, проводимых в форме конкурса или аукциона.

Правила проведения торгов на право заключения договора о КРТ (далее – Правила проведения торгов) установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме и установлении случаев проведения торгов на право заключения 2 и более договоров о комплексном развитии территорий» (далее также – Правила проведения торгов).

В целях анализа документации о торгах на право заключения договора о КРТ жилой застройки была использована следующая методология поиска и формирования базы исходных данных об аукционной/конкурсной документации проектов КРТ жилой застройки:

1) на площадке www.torgi.gov.ru в разделе «реестр лотов» проводилась фильтрация сведений о торгах путем выставления фильтра «вид торгов» (выбиралась позиция «комплексное развитие территории»), а также фильтра «субъект местонахождения имущества» (выбиралась позиция соответствующего субъекта Российской Федерации, в котором ранее были

²¹² Исключения составляют случаи самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о КРТ жилой застройки, реализации такого решения юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации/оператором КРТ.

выявлены и проанализированы решения о КРТ жилой застройки, в том числе принятые на муниципальной уровне);

2) среди отфильтрованных позиций с учетом имеющихся сведений о реквизитах решений о КРТ жилой застройки, проанализированных в подразделе 2.2 настоящего аналитического материала²¹³, осуществлялся поиск информации о торгах применительно к соответствующим территориям;

3) в отношении решений о КРТ жилой застройки, применительно к которым на указанной площадке выявлялась информация о проведении торгов, осуществлялся анализ соответствующей информации. В отношении решений о КРТ жилой застройки, применительно к которым информация о проведении торгов не была выявлена, анализ не проводился.

С учетом указанной методологии был проведен анализ конкурсной/аукционной документации в отношении 71 проекта КРТ жилой застройки на территории 24 субъектов Российской Федерации (см. перечень таких субъектов в приложении 2 к настоящему аналитическому материалу).

Анализ конкурсной/аукционной документации для реализации решений о КРТ жилой застройки, в отношении которых такая документация была выявлена на площадке www.torgi.gov.ru, проводился по следующим позициям:

- оценка доли решений о КРТ жилой застройки, в отношении которой была подготовлена аукционная/конкурсная документация и проведены торги;

- оценка информации, представленной в извещениях о проведении торгов (диапазон начальной цены/шага аукциона, условий торгов, размера задатка, наличие/отсутствие зависимости указанных характеристик от площади территории комплексного развития/срока реализации решения о КРТ жилой застройки);

- оценка сведений о результатах торгов (признаны состоявшимися/несостоявшимися; оценка степени повышения цены права заключить договор о КРТ по отношению к начальной цене аукциона);

²¹³ См. также приложение 1 к настоящему аналитическому материалу.

- оценка сведений, содержащихся в проектах договоров о КРТ жилой застройки.

В разделе 5 Методических рекомендаций по подготовке и реализации проектов КРТ жилой застройки²¹⁴ представлены рекомендации по подготовке проектов документов для принятия и реализации решений о КРТ жилой застройки, в том числе представлены проекты соответствующих документов, включая:

- проект решения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки;
- проект извещения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки;
- проект договора о КРТ жилой застройки.

Анализ конкурсной/аукционной документации, результаты которого представлены в настоящем разделе, проведен с учетом указанных рекомендаций.

Правила проведения торгов устанавливают требования к информации, которая должна отражаться в извещении о проведении торгов. Такая информация включает в себя как сведения организационно-технического характера (место, дата и время начала проведения торгов, требования к содержанию и форме заявки на участие в торгах, порядок и срок отзыва заявок, перечень документов, содержащих сведения, подтверждающие соответствие участника торгов требованиям к таким участникам и т. п.), так и фактическую информацию, чрезвычайно важную с точки зрения обеспечения условий для успешной реализации решений о КРТ жилой застройки, в том числе следующие сведения:

- 1) сведения о предмете торгов, т. е. о праве заключения договора о КРТ в отношении конкретной территории с указанием границ и площади такой территории;

²¹⁴Методические рекомендации по реализации проектов комплексного развития территорий, 2022. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/222080/> (Дата обращения: 17.04.2024).

2) перечень и содержание ограничений использования земельных участков, обременений прав на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на территории, в отношении которой планируется заключение договора о КРТ жилой застройки;

3) установленная решением о проведении торгов начальная цена аукциона или конкурсные условия;

4) «шаг аукциона» (при проведении торгов в форме аукциона) или метод (способ) и критерии оценки конкурсных условий (при проведении торгов в форме конкурса);

5) размер задатка за участие в торгах, срок и порядок его внесения (если решением о проведении торгов предусмотрена обязательность внесения участниками торгов такого задатка);

6) проект договора о КРТ жилой застройки.

Информация о сведениях, предусмотренных пунктами 1-2, указывается в извещении о проведении торгов в соответствии с информацией, предусмотренной в решении о КРТ жилой застройки, в связи с чем оценка такой информации представлена в предшествующем разделе 2, посвященному мониторингу решений о КРТ жилой застройки.

В настоящем разделе представлены результаты оценки в проанализированных проектах КРТ жилой застройки сведений, предусмотренных выше пунктами 3-5, а также отдельно представлены результаты анализа проектов договоров о КРТ жилой застройки в составе аукционной/конкурсной документации.

По результатам проведенного анализа можно сделать следующие основные выводы:

1. Наибольшее количество документации о торгах на право заключения договора о КРТ жилой застройки выявлено в Тюменской (12), Хабаровской (8) и Новосибирской (6) областях, а также в Республике Башкортостан (6).

2. Проведение торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки в форме аукциона является значительно более востребованной формой торгов, нежели проведение торгов в форме конкурса. Если оценивать их соотношение с учетом количества проанализированной документации о торгах, то оно оставляет примерно 1:6 в пользу торгов на право заключения договоров о КРТ в форме аукциона.

3. Значения начальной цены аукциона на право заключение договора о КРТ жилой застройки находятся в диапазоне от 1,4 тыс. руб. (Тюменская область) до 213 млн руб. (Новосибирская область). Начальная цена права заключить договор о КРТ жилой застройки в большинстве случаев определяется либо в самых низких (до 1 млн рублей), либо в самых высоких (свыше 10 млн рублей) значениях²¹⁵.

4. Значение «шага» аукциона на право заключить договор о КРТ жилой застройки в большинстве из проанализированных проектов КРТ жилой застройки устанавливается в размере 1-5 % от начальной цены аукциона. В проекте, планируемом к реализации территории Свердловской²¹⁶, выявлено значение «шага» аукциона в электронной форме, составляющее 27 % от начальной цены, что противоречит п. 44 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в

²¹⁵ Анализ методик определения начальной цены торгов в различных регионах см. раздел 1.7 настоящего аналитического материала.

²¹⁶ См. документацию о торгах на право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в квартале улиц Патриса Лумумбы – Мусоргского – переулка Газорезчиков» города Екатеринбург
([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000114760000000005_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000114760000000005_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)).

электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701.

5. Из 60 проектов КРТ жилой застройки, по которым было принято решение о проведении торгов в форме аукциона, по 42 проектам КРТ жилой застройки (70 %) аукционы были признаны несостоявшимися по причине того, что на дату окончания срока подачи заявок на участие в аукционе была подана только одна заявка либо к аукциону допущен только один участник, то есть начальная цена по итогам аукциона осталась неизменной.

6. По другим 18 проектам КРТ жилой застройки аукционы были признаны состоявшимися: в каждом из них принимали участие от 2 до 7 участников, что привело к кратному увеличению начальной цены. Так, например, в Пермском крае²¹⁷ значение начальной цены выросло в 28 раз, в Свердловской области²¹⁸ – более чем в 200 раз.

7. По всем 11 проектам КРТ жилой застройки, в отношении которых было принято решение о проведении торгов в форме конкурса, торги были признаны несостоявшимися по причине того, что на дату окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка, в том числе по 1 конкурсу конкурсные условия единственного заявителя были признаны не соответствующими конкурсным условиям.

8. В документации всех 11 проектов КРТ жилой застройки, в отношении которых принято решение о проведении торгов в форме конкурса, был указан минимальный объем предусмотренного договором о КРТ финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, заключившим договор о КРТ, в диапазоне от 180 млн руб. до 18 млрд руб.²¹⁹

²¹⁷ См. документацию о торгах на право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки в Дзержинском районе города Перми ([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000031620000000001_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000031620000000001_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)).

²¹⁸ См. документацию о торгах на право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в квартале улиц Патриса Лумумбы – Мусоргского – переулка Газорезчиков» города Екатеринбурга ([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000114760000000005_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000114760000000005_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)).

²¹⁹ Данное конкурсное условие является обязательным в соответствии с Правилами проведения торгов.

9. В конкурсной документации 8 из 11 проектов КРТ жилой застройки, торги по которым были проведены в форме конкурса, в качестве конкурсного условия²²⁰ также был указан размер финансовых ресурсов (собственных средств) участника конкурса в диапазоне от 1 млн руб. до 3,95 млрд руб.

10. На практике в качестве конкурсных условий, включаемых в конкурсную документацию проанализированных проектов КРТ жилой застройки, встречаются условия, которые не предусмотрены п. 11 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 701, что может быть вызвано неоднозначным прочтением таких правил. Например:

- требование об участии в инвестиционных проектах в сфере жилищного строительства, предусматривающих предоставление мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья;

- нахождение юридического лица на налоговом учете на территории региона свыше 3-х лет по сост. на 1 янв. текущего года;

- минимальная площадь жилых помещений в границах городского округа, находящихся в собственности у участника конкурса, для гарантии восполнения муниципального жилого фонда в аварийных и сносимых МКД.

11. В 20 из 24 проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки предусмотрено заключение такого договора между двумя сторонами – застройщиком и публично-правовым образованием, наделенным полномочиями по выполнению обязательств, предусмотренных договором о КРТ жилой застройки. В остальных 4 случаях (Белгородская²²¹, Нижегородская²²², Орловская²²³ области и Республика Бурятия²²⁴) предусмотрено заключение договора о КРТ жилой застройки между тремя

²²⁰ В решении о проведении конкурса в соответствии с Правилами проведения конкурса должно быть указано не менее 2 конкурсных условий.

²²¹ См. пункт 4 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу).

²²² См. пункт 14 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу).

²²³ См. пункт 16 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу).

²²⁴ См. пункт 5 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу).

сторонами: застройщиком, публично-правовым образованием муниципального уровня и публично-правовым образованием регионального уровня. Соответствующий подход используется в том числе в случае, когда часть полномочий в сфере градостроительной деятельности и земельно-имущественных отношений, необходимых при реализации решений о КРТ жилой застройки, перераспределена с муниципального на региональный уровень²²⁵.

12. Во всех 24 проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки в разделе о предмете договора представлены сведения о территории, в отношении которой планируется комплексное развитие, о ее площади и границах (местоположении), различается только степень детализации соответствующих сведений. К лучшей практике можно отнести подход к описанию объектов недвижимости в границах территории комплексного развития, применяемый в отношении проектов КРТ жилой застройки на территории Нижегородской области, где в проекте договора о КРТ жилой застройки указывается информация об адресе объекта недвижимости, сведения о кадастровом номере, площади и виде права собственности на земельный участок, о наличии обременений, реквизиты нормативного правового акта или иного документа, являющимся основанием признания МКД аварийным или соответствующим критериям, а также конкретный срок отселения граждан из аварийных и соответствующих критериям МКД.

13. Только в 5 из 24 проектов договоров о КРТ жилой застройки в том или ином виде представлена информация о перечне и содержании ограничений использования земельных участков и расположенных на них объектов, обременений прав на земельные участки и иные объекты

²²⁵ Так, например, на территории Орловской области ключевые полномочия органов местного самоуправления в градостроительной сфере (в том числе утверждение документации по планировке территории, выдача градостроительных планов земельных участков, выдача разрешений на строительство, на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию) перераспределены на региональный уровень (см. Закон Орловской области от 20 декабря 2019 года № 2441-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области»).

недвижимого имущества, расположенные на территории, в отношении которой планируется заключение договора о КРТ жилой застройки. При этом в проектах договоров о КРТ жилой застройки, в которых такие сведения не представлены, отсутствуют положения, констатирующие факт отсутствия таких ограничений в границах территории комплексного развития.

14. В 4 из 24 проектов договоров КРТ жилой застройки специально зафиксировано, что подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ должна осуществляться в соответствии с дополнительными требованиями. В Воронежской и Нижегородской областях такие дополнительные требования установлены мастер-планом проекта КРТ жилой застройки, а в Калужской и Кемеровской областях - техническим заданием на разработку документации по планировке территории, являющимся приложением к договору о КРТ жилой застройки.

15. Во всех проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки за застройщиком закреплено обязательство по разработке ДПТ в целях КРТ жилой застройки. Срок выполнения обязательства по разработке ДПТ закрепляется в проектах договора о КРТ жилой застройки, как правило, в диапазоне от 3 до 6 месяцев.

16. Среди обязательств сторон договора о КРТ жилой застройки, не упомянутыми в статье 68 ГрК РФ, в проанализированных проектах таких договоров выявлены следующие обязательства:

- принятие при сносе МКД застройщиком мер по недопущению прекращения услуг электро-, тепло-, газо- водоснабжения и водоотведения населения города в целом, связанных с проведением таких работ (Архангельская область²²⁶);

- освобождение силами застройщика и за его счет территории от некапитальных объектов, в том числе сараев, гаражей и т.п. (Республика Башкортостан²²⁷);

²²⁶ См. пункт 2 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²²⁷ См. пункт 3 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

- проведение разъяснительной работы с собственниками и нанимателями объектов недвижимости в границах территории комплексного развития (Республика Бурятия²²⁸);

- обязательство застройщика предоставить на обсуждение Градостроительного совета архитектурно-градостроительную концепцию территории комплексного развития (Пермский край²²⁹);

- разработка и согласование транспортной схемы в составе документации по планировке территории, разработка проекта наружного освещения в соответствии с выданными техническими условиями (Хабаровский край²³⁰).

17. Из 24 проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки лишь в 14 предусмотрены обязательства по строительству в границах территории комплексного развития объектов социальной инфраструктуры, которые, как правило, закрепляются именно за застройщиком. В других 10 проектах договоров остается неясно, кто отвечает за развитие объектов социальной инфраструктуры.

18. В некоторых из проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки выявлены положения, определяющие случаи и порядок участия органов публично-правовых образований в мероприятиях по обеспечению создания на территории комплексного развития объектов социальной инфраструктуры. Например, в Архангельской области²³¹ в проекте договора о КРТ жилой застройки предусмотрено строительство школы за счет средств федерального бюджета. В Нижегородской области²³² проектом договора о КРТ жилой застройки закреплено обязательство администрации города построить школу, а за Правительством Нижегородской области –

²²⁸ См. пункт 5 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²²⁹ См. пункт 17 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²³⁰ См. пункт 22 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²³¹ См. пункт 2 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²³² См. пункт 14 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

обязательство включить мероприятие по строительству школы в соответствующую региональную программу.

19. Во все проанализированные проекты договоров о КРТ жилой застройки включены положения об ответственности сторон за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по договору о КРТ жилой застройки, однако различается степень детализации таких положений.

20. Всеми проанализированными проектами договоров о КРТ жилой застройки предусмотрены положения, определяющие в качестве основного способа обеспечения выполнения обязательств по договору неустойку (пеню), однако по-разному фиксируется порядок расчета ее размера (в привязке к ключевой ставке Банка России/в размере доли от начальной цены на право заключения договора о КРТ/в фиксированном размере/по формуле). Есть примеры определения размера неустойки (пени) в зависимости от обязательств, неисполнение или ненадлежащее исполнение которых может иметь место при реализации договора о КРТ жилой застройки (Республика Бурятия, Кемеровская и Нижегородская области).

Наряду с неустойкой (пеней) 10 проанализированными проектами договора о КРТ жилой застройки предусмотрены штрафы, которые также различаются по методике расчета (как процент от начальной цены права на заключение договора о КРТ/как фиксированная сумма за каждый факт неисполнения обязательства/как размер задатка, внесенного в целях принять участие в торгах на право заключения договора о КРТ/ по формуле).

В некоторых случаях ответственность в виде штрафа (в фиксированном размере) устанавливается за нарушение застройщиком предусмотренного статьей 51 ГрК РФ требования о получении разрешения на строительство объекта капитального строительства.

21. 8 из 24 проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки в качестве способов обеспечения обязательств по договору предусматривают требование о получении застройщиком независимой

банковской гарантии, такие требования также в разной степени детализированы в проектах договоров о КРТ жилой застройки.

22 Во всех проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки закрепляется досудебный порядок урегулирования споров между сторонами договора, что придает отношениям в рамках договора определенную стабильность. В ряде проектов договоров соответствующие положения конкретизируются указанием на механизм проведения согласительных процедур как на инструмент, дополнительно защищающий стороны договора о КРТ от рисков только судебного разрешения их спора.

23. Среди 24 проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки лишь в 5 из них (Республика Бурятия²³³, Воронежская²³⁴, Липецкая²³⁵, Орловская²³⁶ и Новосибирская²³⁷ области) представлены положения, регулирующие особенности отношений сторон договора в связи с обстоятельствами, любое изменение которых признается существенным по смыслу статьи 451 ГК РФ.

²³³ См. пункт 5 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²³⁴ См. пункт 6 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²³⁵ См. пункт 13 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²³⁶ См. пункт 16 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²³⁷ См. пункт 15 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

3.1. Оценка сведений, представленных в документации о торгах на право заключения договоров о КРТ жилой застройки

3.1.1. Оценка доли решений о КРТ жилой застройки, в отношении которых была подготовлена аукционная/конкурсная документация и проведены торги

Из 131 проекта, в отношении которых приняты решения о КРТ жилой застройки и проанализированных в подразделе 2.2 настоящего аналитического материала, аукционная/конкурсная документация выявлена и проанализирована в отношении 71 проекта (54 %), из которых:

- в отношении 60 проектов КРТ жилой застройки было принято решение о проведении торгов в форме аукциона;
- в отношении 11 проектов КРТ жилой застройки было принято решение о проведении торгов в форме конкурса.

Таким образом, проведение торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки в форме аукциона является значительно более востребованной формой торгов, нежели проведение торгов на право заключение договоров о КРТ в форме аукциона.

Аукционная/конкурсная документация по проанализированным решениям о КРТ жилой застройки выявлена в 24 субъектах Российской Федерации (см. приложение 2 к настоящему аналитическому материалу). Наибольшее количество решений о проведении торгов и, соответственно, документации о торгах выявлено и проанализировано в Тюменской (12), Хабаровской (8) и Новосибирской (6) областях, а также в Республике Башкортостан (6).

В каждом из представленных в выборке для анализа субъектов Российской Федерации все торги проводились либо только в форме аукциона, либо только в форме конкурса, за исключением Хабаровского края, где в выборке представлены 7 торгов в форме аукциона и одни торги в форме конкурса.

Всего проанализирован 71 протокол торгов на право заключения договоров о КРТ жилой застройки, из которых:

- в соответствии с 18 протоколами торги признаны состоявшимися (все такие торги были проведены в форме аукциона);

- в соответствии с 53 протоколами торги признаны несостоявшимися, из которых:

- в двух случаях не было подано ни одной заявки²³⁸;

- в оставшихся случаях было принято решение заключить договор с единственным участником, допущенным к торгам.

3.1.2. Оценка информации, представленной в извещениях о проведении торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки

В настоящем подразделе последовательно представлены результаты анализа аукционной, а затем и конкурсной документации по соответствующим проектам КРТ жилой застройки.

Анализ аукционной документации

Анализ аукционной документации по 60 проектам КРТ жилой застройки позволил сделать следующие выводы.

1) Значения начальной цены аукциона на право заключения договора о КРТ жилой застройки находятся в диапазоне от 1,4 тыс. руб. (Тюменская область²³⁹) до 213 млн руб. (Новосибирская область²⁴⁰) (см. рисунок 26).

²³⁸ См. документацию о торгах на право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки в Свердловском районе города Перми ([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000031620000000002_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000031620000000002_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)), документация о торгах на право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Воронежской – ул. Охотничьей в Железнодорожном районе г. Хабаровска ([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000002690000000205_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000002690000000205_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info)).

²³⁹ См. документацию о торгах на право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Герцена – Семакова – Урицкого города Тюмени, площадью 0,8 га. URL: [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000124710000000003_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000124710000000003_1/(lotInfo:info)?fromRec=false). (Дата обращения: 17.04.2024).

²⁴⁰ См. документацию о торгах на право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе площадью 41053 кв. м. URL: [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000097220000000011_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000097220000000011_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info) (Дата обращения: 17.04.2024).

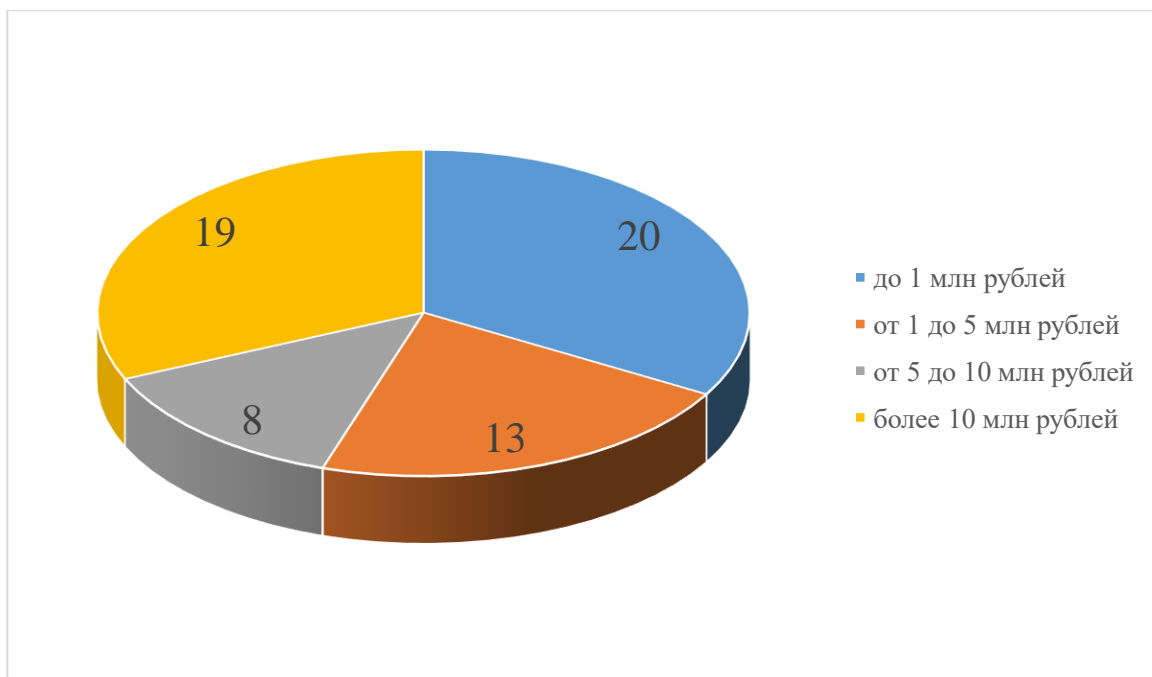


Рисунок 26 - Значения начальной цены аукциона на право заключения договора о КРТ жилой застройки (по состоянию на 15 мая 2024 года)

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе на площадке www.torgi.gov.ru.

Как видно из рисунка 26, среди проанализированных проектов КРТ жилой застройки начальная цена в большинстве случаев определяется либо в самых низких (до 1 млн рублей), либо в самых высоких значениях (более 10 млн рублей).

2) Отсутствует корреляция между сроком реализации решений о КРТ жилой застройки, площадью территории комплексного развития и начальной ценой аукциона на право заключение договора о КРТ жилой застройки. Так, например, одним из проектов КРТ жилой застройки предусмотрено комплексное развитие территории площадью 18 га в течение 10 лет и установлена начальная цена предмета аукциона в размере 43,3 млн рублей (Амурская область²⁴¹), тогда как в другом проекте КРТ жилой застройки

²⁴¹ См. документацию о торгах на право заключения договора комплексного развития территории жилой застройки квартала 352 в границах муниципального образования города Благовещенска. URL: https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000030170000000020_1/lotInfo:info?fromRec=false. (Дата обращения 17.04.2024).

площадью 24,8 га, планируемым к реализации на срок 8 лет, начальная цена предмета аукциона установлена в размере 113 тыс. рублей (Тюменская область²⁴²). При этом еще в одном из проектов КРТ жилой застройки на территории площадью 1,5 га, планируемым к реализации на срок 6 лет, начальная цена предмета аукциона установлена в значении 38,1 млн рублей (Новосибирская область²⁴³).

3) Значение «шага» аукциона на право заключения договора о КРТ жилой застройки в большинстве случаев устанавливается в размере 1-5 % от начальной цены права на заключение договора о КРТ жилой застройки, за некоторыми исключениями. В одном из проектов КРТ жилой застройки в Свердловской области²⁴⁴ значение «шага» аукциона в электронной форме составило 27 % от начальной цены аукциона, что противоречит п. 44 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701²⁴⁵.

²⁴² См. документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки в районе улиц Ярославская – Рылеева – Саратовская, улицы Оловянного, проезда Летний, улицы Чекистов города Тюмени, общей площадью 24,82 га. URL: https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000124710000000013_1/lotInfo:info?fromRec=false. (Дата обращения: 17.04.2024).

²⁴³ См. документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Костычева, ул. Степной, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе. URL: https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000972200000000009_1/lotInfo:info?fromRec=false. (Дата обращения: 17.04.2024).

²⁴⁴ См. документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в квартале улиц Патриса Лумумбы – Мусоргского – переулка Газорезчиков» города Екатеринбурга. URL: https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000114760000000005_1/lotInfo:docs?fromRec=false. (Дата обращения: 17.04.2024).

²⁴⁵ Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 утверждены три вида правил:

- 1) Правила проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (Правила проведения торгов);
- 2) Правила определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации;
- 3) Правила заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме.

Пунктом 5 Правил проведения торгов предусмотрено, что «в случае если решением о проведении торгов предусмотрено их проведение в форме аукциона, организатор торгов устанавливает величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») *в пределах, определенных указанным решением, а если такие пределы не определены, - в пределах от 1 до 5 процентов начальной цены предмета аукциона*». Данной нормой допускается устанавливать значение «шага аукциона» в пределах, превышающих

4) В соответствии с подпунктом «ж» пункта 9 Правил проведения торгов одной из категорий сведений, подлежащих отражению в извещении о торгах на право заключения договора о КРТ, является размер задатка за участие в торгах в случае, если решением о проведении торгов предусмотрена обязательность внесения участниками торгов такого задатка. Сведения о размере задатка представлены в аукционной документации всех 60 проанализированных проектов КРТ жилой застройки. В 40 % из проанализированных проектов, в отношении которых были приняты решения о проведении торгов форме аукциона, размер задатка установлен в диапазоне от 5 до 30 % от начальной цены аукциона.

Если говорить о результатах анализа *конкурсной документации* 11 проектов КРТ жилой застройки, то необходимо напомнить, что в соответствии с пунктом 8 Правил проведения торгов конкурсными условиями, указываемыми в решении о проведении торгов на право заключения договора о КРТ, *могут являться*:

а) минимальный объем предусмотренного договором о КРТ финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о КРТ должен быть заключен по результатам торгов, а также технические и

5% начальной цены предмета аукциона только в тех случаях, когда соответствующее значение определено решением о проведении торгов. Например, среди проанализированных проектов КРТ жилой застройки, по которым были проведены торги, был выявлен проект, в котором в решении о проведении торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки (такие торги проводились в форме аукциона) в извещении о проведении торгов был указан «шаг аукциона», равный 100 % от начальной цены аукциона. Это не противоречит нормативным требованиям, так как в указанном случае торги не в электронной форме, следовательно, подлежали применению нормы пункта 5 Правил проведения торгов (см. документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Сахалинская, улицы Туристская города Тюмени ([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000124710000000014_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000124710000000014_1/(lotInfo:info)?fromRec=false))).

В отношении торгов в электронной форме установлено иное требование - пунктом 44 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме предусмотрено что «Аукцион проводится в день и время, которые указаны в извещении о проведении аукциона, путем последовательного повышения участниками аукциона начальной цены предмета аукциона на величину, равную величине «шага аукциона». «Шаг аукциона» устанавливается в фиксированной сумме, но не более 5 процентов начальной цены аукциона, и не изменяется в течение всего аукциона.». Данная норма запрещает определять «шаг аукциона» в значении, превышающем 5 %, независимо от того, будет ли указанный параметр определяться извещением о проведении торгов или нет. В рамках планируемого к реализации и упомянутого в тексте проекта КРТ жилой застройки на территории Свердловской области в извещении о проведении торгов «шаг аукциона» предусмотрен в значении 27% от начальной цены, что противоречит требованиям пункта 44 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме.

качественные характеристики, эксплуатационные характеристики (при необходимости) результатов таких работ;

б) наличие у участников конкурса необходимых для исполнения договора о КРТ финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации;

в) предельный срок выполнения работ по договору о КРТ, который будет заключен по результатам торгов;

г) цена права на заключение договора о КРТ;

д) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о КРТ и подлежащих передаче в публичную собственность.

Количество конкурсных условий, указываемых в решении о проведении торгов в форме конкурса, не должно быть менее двух, при этом обязательным является условие о минимальном объеме финансирования застройщиком работ, предусмотренного договором о КРТ.

Анализ *конкурсной* документации по 11 проектам КРТ жилой застройки позволил сделать следующие выводы.

1) По всем 11 проектам КРТ жилой застройки конкурсы признаны несостоявшимися по причине того, что на дату окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка, из которых конкурсные условия единственного заявителя только по одному проекту КРТ признаны не соответствующими конкурсным условиям²⁴⁶. В других 10 проектах КРТ жилой застройки единственному участнику конкурса предложено заключить договор на предложенных им условиях, из которых только в двух случаях

²⁴⁶ См. документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки квартала, ограниченного улицами Карла Маркса, Запотоцкого, Бориса Домашникова, бульваром Ибрагимова в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. URL: https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200016161000000009_1/lotInfo:info?fromRec=false (Дата обращения: 17.04.2024).

единственным участником конкурса были предложены условия, превышающие исходные конкурсные условия²⁴⁷.

2) В конкурсной документации всех 11 проектов КРТ жилой застройки указан минимальный объем предусмотренного договором о КРТ финансирования работ застройщиком. Значения указанного параметра находятся в диапазоне от 180 млн руб. до 18 млрд руб. При этом можно сделать вывод о наличии некоторой корреляции между площадью территории и минимальным объемом финансирования работ (см. таблицу 7), за исключением нескольких проектов КРТ жилой застройки.

Таблица 7 - Примеры корреляции между площадью территории и минимальным объемом финансирования работ анализируемых проектов КРТ жилой застройки, реализуемых в форме конкурса (по состоянию на 15 мая 2024 года)

№ п/п	Площадь территории, га	Минимальный объем финансирования, млрд руб.
1	35,2	18
2	25,6	16,6
3	6,7	14,97
4	3,9	5
5	1,5	4,03
6	0,8	0,208
7	0,67	0,2

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе на площадке www.torgi.gov.ru.

²⁴⁷ В частности, по результатам конкурса на право заключения договора о КРТ жилой застройки в Орловской области участником конкурса были повышены конкурсные условия о минимальном объеме финансирования работ (с 5,7 до 7 млрд рублей), о наличии у участника конкурса собственных финансовых ресурсов (с 2,95 до 5,08 млрд рублей). По результатам конкурса на право заключения договора о КРТ жилой застройки в Республике Карелия участником конкурса был предложен минимальный объем финансирования работ, превышающий аналогичное конкурсное условия в 2,5 раза (с 200 до 500 млн рублей). Документация о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в Железнодорожном и Северном районах муниципального образования «Город Орёл», ограниченной улицами Северной, Раздольной, Гайдара, границей муниципального образования «Город Орёл», а также включающей в себя земельные участки улицы Льва Толстого по нечетной стороне от дома № 1 до дома № 17, по четной стороне от дома № 14 до дома № 20 и земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030116:51. URL: https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000157790000000042_1/lotInfo/info?fromRec=false (Дата обращения: 17.04.2024).

В конкурсной документации проанализированных проектов КРТ жилой застройки на территории Республики Башкортостан²⁴⁸ дополнительно установлено, что минимальный объем предусмотренного договором о КРТ финансирования работ застройщиком подтверждается предъявляемым участником торгов архитектурно-градостроительным обоснованием застройки территории комплексного развития (концепцией развития территории) с пояснительной запиской к нему (содержание упомянутых документов дополнительно определяется отдельным приложением к извещению), а также финансовой модели выполнения обязательств по договору о КРТ. Указанное уточнение оценивается положительно, поскольку к участникам торгов фактически предъявляется дополнительное требование о наличии концептуального проектного видения развития территории с подробным финансовым обоснованием²⁴⁹.

В конкурсной документации 8 из 11 проектов КРТ жилой застройки указан размер финансовых ресурсов (собственных средств) участника конкурса в диапазоне от 162 млн до 2,95 млрд рублей.

В конкурсной документации 10 из 11 проектов КРТ жилой застройки предусмотрена цена права на заключение договора о КРТ в диапазоне от 73 тыс. руб. до 20,2 млн руб.

Пунктом 11 Правил проведения торгов определено, что конкурсными условиями, указываемыми в решении о проведении торгов в форме конкурса, могут являться:

а) минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению

²⁴⁸ См. документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки квартала, ограниченного улицами Карла Маркса, Запотоцкого, Бориса Домашникова, бульваром Ибрагимова в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. URL: [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000161610000000009_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000161610000000009_1/(lotInfo:info)?fromRec=false) (Дата обращения: 17.04.2024).

²⁴⁹ Примечательно, что при этом актами Республики Башкортостан не установлено требование о подготовке мастер-плана/архитектурно-градостроительной концепции при реализации проектов КРТ.

лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов;

б) технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики (при необходимости) результатов работ, предусмотренных подпунктом "а" настоящего пункта;

в) наличие у участников конкурса необходимых для исполнения договора о комплексном развитии территории финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации;

г) предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов;

д) цена права на заключение договора о комплексном развитии территории;

е) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

По нашему экспертному мнению, иные условия, за исключением перечисленных в п. 11 Правил проведения торгов, не могут устанавливаться в решении о проведении торгов в форме конкурса. Однако анализ показал, что на практике часто встречаются иные формулировки конкурсных условий. Вероятно, это связано с двояким прочтением нормы п. 11 Правил проведения торгов, в которой слова «могут являться» некоторые организаторы торгов читают как «могут являться следующие условия, а могут и иные».

Так, в 4 из 5 проектов КРТ жилой застройки, планируемых к реализации по результатам конкурса на территории Республики Башкортостан²⁵⁰, в

²⁵⁰ См., например, документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной улицами Герцена, Кулибина, Кольцевой в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан и несмежной территории жилой застройки, ограниченной улицами Гончарова, Черниковской, Свободы и 40 лет Октября в Калининском районе

качестве конкурсного условия указывается минимальная площадь жилых помещений в границах городского округа, находящихся в собственности у участника конкурса, для гарантии восполнения муниципального жилого фонда в аварийных и сносимых МКД. Данное конкурсное условие, хотя и напоминает по смыслу условие, указанное в пп. «е» п. 11 Правил проведения торгов, все-таки отличается от него, так как предусматривает условие не о характеристиках создаваемых жилых помещений, а о наличии у участника торгов на праве собственности жилых помещений для предоставления переселяемым гражданам.

Формулировки следующих конкурсных условий, на наш взгляд, даже косвенно нельзя связать с формулировками п. 11 Правил проведения торгов:

1) общая площадь жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к стандартному жилью, предлагаемая участником конкурса к выкупу²⁵¹ для социальных нужд по нормативной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения²⁵²;

2) обязательство участника конкурса о намерении заключить с администрацией города муниципальные контракты на приобретение стандартного жилья для обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в определенном объеме (в % от числа квартир в МКД, построенных в рамках КРТ)²⁵³;

городского округа город Уфа Республики Башкортостан
([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200016161000000007_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200016161000000007_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)).

²⁵¹ Предположительно органом публичной власти, в обязанности которого входит обеспечение граждан жилыми помещениями для социальных нужд.

²⁵² См. документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки центральной части г. Улан-Удэ
([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000003120000000147_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000003120000000147_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info)).

²⁵³ См. документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей в районе домов 1 - 19
([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000012860000000120_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000012860000000120_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info)),

3) срок минимального опыта работы в строительной отрасли, связанного со строительством МКД (это требование установлено в отношении участников торгов ч. 6 статьи 60 ГрК РФ и не может являться конкурсным условием)²⁵⁴;

4) участие в инвестиционных проектах в сфере жилищного строительства, предусматривающих предоставление мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья²⁵⁵;

5) нахождение юридического лица на налоговом учете на территории региона свыше 3-х лет по состоянию на 1 января текущего года²⁵⁶ (данное условие, на наш взгляд, также ограничивает конкуренцию и может противоречить требованиям законодательства о защите конкуренции).

3.1.3 Оценка результатов торгов на право заключения договоров о КРТ жилой застройки

Из 60 проектов КРТ жилой застройки, по которым было принято решение о проведении торгов в форме аукциона:

1) по 42 проектам КРТ аукционы были признаны несостоявшимися по причине участия в них единственного участника. В указанных случаях единственный участник аукциона вправе заключить договор о КРТ по начальной цене предмета аукциона²⁵⁷. Таким образом в большинстве проанализированных проектов КРТ жилой застройки, по которым проведены аукционы, начальная цена предмета по итогам аукциона осталась неизменной;

2) по 18 проектам КРТ жилой застройки аукционы были признаны состоявшимися. В них принимали участие 2 и более (до 7) участников (см. таблицу 8).

²⁵⁴ Там же.

²⁵⁵ См. документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Маклина, Воровского, Хлебозаводской проезд Ленинского района города Кирова ([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002850000000151_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002850000000151_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)).

²⁵⁶ Там же.

²⁵⁷ Информация о факте заключения договора или об отказе от заключения договора не публикуется на информационной странице торгов.

Таблица 8 - Примеры изменения начальной цены аукционов на право заключения договора о КРТ жилой застройки в соответствии с протоколами о результатах аукционов

Регион	Начальная цена аукциона, млн руб.	Итоговая цена аукциона, млн руб.	Разница между итоговым и начальным значением цены аукциона, раз
Калужская область	9,5	81	8,5
Нижегородская область	18,4	190,88	10,3
Пермский край	1,23	35,04	28,5
Самарская область	23,5	77,3	3
Новосибирская область	1,815	43,9	24
Свердловская область	0,917	210,6	229,6
Тюменская область	0,107	368,25	3441,5
Хабаровский край	1,56	6,23	5

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным, представленным в открытом доступе на площадке www.torgi.gov.ru.

Так, например, в одном из проектов КРТ жилой застройки, планируемом к реализации на территории Пермского края, за право заключить договор о КРТ жилой застройки боролись 5 участников и итоговая цена аукциона (последнее сделанное предложение о цене) составила 35 млн рублей, что почти в 30 раз превысило значение начальной цены аукциона²⁵⁸. В качестве еще одного примера можно привести проект КРТ жилой застройки, планируемый к реализации на территории Свердловской области, в котором итоговая цена возросла более чем в 200 раз (с 917 тыс. руб. до 210 млн руб.²⁵⁹).

²⁵⁸ См. документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Дзержинском районе города Перми, площадью 1,3 га. URL: [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000031620000000001_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000031620000000001_1/(lotInfo:info)?fromRec=false). (Дата обращения: 17.04.2024).

²⁵⁹ См. документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в квартале улиц Патриса Лумумбы – Мусоргского – переулка Газорезчиков. URL: [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000114760000000005_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000114760000000005_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info) (Дата обращения: 17.04.2024).

Феноменальная разница начальной и итоговой цен аукциона отмечена в Тюменской области. Так, в аукционе по одному из проектов КРТ жилой застройки цена права заключения договора о КРТ жилой застройки изменилась с 100 тыс. руб. до 368 млн руб. (то есть повысилась в 3442 раза)²⁶⁰.

²⁶⁰ См. документацию о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Воронинская - Томская - Саратовская - Кемеровская - Ботаническая, улицы Минская, улицы Киевская, улицы Комсомольская города Тюмени. URL: [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000124710000000012_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000124710000000012_1/(lotInfo:info)?fromRec=false) (Дата обращения: 17.04.2024).

3.2. Анализ проектов договоров о КРТ жилой застройки

В настоящем разделе представлены результаты анализа проектов договоров о КРТ жилой застройки, опубликованных в составе документации о торгах на право заключить договор о КРТ жилой застройки в 24 субъектах Российской Федерации, в которых в открытом доступе выявлена информация о таких торгах (ссылки на размещенные торги приведены в приложении 2 к настоящему аналитическому материалу).

В целях настоящего анализа было отобрано по одному проекту договора о КРТ жилой застройки в каждом субъекте Российской Федерации.

Договор о комплексном развитии территории жилой застройки должен соответствовать требованиям статьи 68 ГрК РФ и другим положениям ГрК РФ, а также требованиям нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации и субъекта Российской Федерации в отношении КРТ, принятым в соответствии с их полномочиями, предусмотренными ГрК РФ и статьей 32.1 ЖК РФ.

Еще раз напомним, что договор о КРТ жилой застройки заключается по итогам проведения торгов (аукциона или конкурса) на право заключения такого договора, в том числе торгов в традиционной или электронной форме (статья 69 ГрК РФ). Проект договора о КРТ жилой застройки является приложением и неотъемлемой частью извещения о проведении торгов²⁶¹. В случае проведения конкурса на право заключения договора о КРТ жилой застройки содержащиеся в протоколе о результатах конкурса конкурсные предложения победителя конкурса включаются организатором торгов в проект договора, право на заключение которого являлось предметом конкурса²⁶².

²⁶¹ Пункт 10 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории и пункт 11 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701.

²⁶² Пункты 35 и 39 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории и пункты 77 и 81 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701.

Анализ проектов договоров о КРТ жилой застройки проведен в отношении следующих характеристик договора о КРТ жилой застройки, а также сведений, включаемых в договор о КРТ жилой застройки в соответствии с частями 4 и 5 статьи 68 ГрК РФ:

1) состав информации о территории комплексного развития и расположенных на ней объектов недвижимости (пункты 1 и 2 части 4 статьи 68 ГрК РФ), включая информацию об ограничениях прав использования земельных участков и объектов капитального строительства и обременениях объектов недвижимого имущества, устанавливаемых в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации (включение в договор о КРТ жилой застройки положений об указанных ограничениях прямо не предусмотрено ГрК РФ, но допускается в соответствии с частью 5 статьи 68 ГрК РФ);

2) количество сторон договора, между которыми заключается договор о КРТ жилой застройки (законодательством Российской Федерации допускается заключение многосторонних договоров в соответствии со статьей. 154 Гражданского кодекса Российской Федерации). Заключение многостороннего договора может быть обосновано необходимостью участия различных органов, обладающих полномочиями, необходимыми для реализации проекта КРТ жилой застройки;

3) обязательства по подготовке и представлению на утверждение документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора о КРТ жилой застройки, сроков выполнения указанного обязательства (пункт 5 части 4 статьи 68 ГрК РФ);

4) обязательства по обеспечению территории комплексного развития объектами социальной инфраструктуры, включая:

- обязательство публично-правового образования предоставить в аренду без торгов земельный участок, находящийся в публичной собственности, в том числе в целях строительства объектов социальной инфраструктуры (пункт 10 части 4 статьи 68 ГрК РФ);

- обязательство лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты социальной инфраструктуры, иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, помещения в таких объектах, а также перечень таких объектов (помещений в них) и условия их передачи (пункт 1 части 5 статьи 68 ГрК РФ);

- обязательство публично-правового образования обеспечить за свой счет строительство объектов социальной инфраструктуры, в том числе за границами территории комплексного развития (часть 7 статьи 68 ГрК РФ);

5) ответственность сторон договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора о КРТ жилой застройки (пункт 12 части 4 статьи 68 ГрК РФ);

6) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор о КРТ жилой застройки (пункт 3 части 5 статьи 68 ГрК РФ);

7) порядок изменения, расторжения договора о КРТ жилой застройки (включение в договор о КРТ жилой застройки указанного порядка не предусмотрено ГрК РФ, но рекомендуется в соответствии с Методическими рекомендациями).

По результатам анализа выявлены и описаны лучшие и худшие практики.

3.2.1. Анализ состава информации о территории, подлежащей комплексному развитию, в договоре о КРТ жилой застройки

В соответствии с пунктами 1 и 2 части 4 статьи 68 ГрК РФ в договор о КРТ включаются:

- сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития;

- перечень расположенных в границах такой территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции.

Во всех 24 проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки такая информация представлена. Общим для всех проектов договоров о КРТ является указание в разделе о предмете договора сведений о территории, в отношении которой планируется комплексное развитие, о ее площади и границах (местоположении), координатах поворотных точек границ, определяющих местоположение территории, а также графической схемы самой территории. Различается только степень детализации соответствующих сведений.

Иногда описание территории в проекте договора о КРТ жилой застройки дополнено информацией о том, в границах каких функциональных зон (в соответствии с генеральным планом), территориальных зон (в соответствии с правилами землепользования и зонирования) расположена территория, подлежащая комплексному развитию (например, в Свердловской области²⁶³).

По-разному подходят субъекты Российской Федерации и муниципалитеты к описанию состава объектов, расположенных на территории комплексного развития.

К лучшей практике можно отнести подход к описанию объектов недвижимости в границах территории комплексного развития, применяемый на территории Нижегородской области (см. таблицы 9, 10), где в проекте договора о КРТ жилой застройки соответствующие сведения указываются в следующем объеме:

- информация об адресе объекта недвижимости (МКД или иного объекта капитального строительства);

²⁶³ См. пункт 20 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

- сведения о кадастровом номере, площади и виде собственности на земельный участок, в границах которого расположен МКД или иной объект капитального строительства, информация о наличии обременений такого земельного участка;

- реквизиты нормативного правового акта или иного документа, подтверждающего признание МКД аварийным или соответствующим критериям, а также содержание и значение таких критериев;

- срок отселения из аварийных МКД и МКД, соответствующих критериям.

Еще одним примером лучшей практики описания исчерпывающей информации об аварийных или соответствующих критериям субъекта Российской Федерации МКД, включая сведения об их адресе, кадастровом номере, общей площади жилых помещений по видам собственности, а также о виде работ, которые планируются в отношении каждого из таких домов (снос/реконструкция) является подход, например, в Архангельской области²⁶⁴.

К худшей практике можно отнести:

- включение в договор о КРТ жилой застройки только схемы расположения территории и координат повторных точек границ такой территории (вообще отсутствуют сведения об объектах недвижимости, включая характеристики таких объектов, в границах территории комплексного развития, несмотря на фактическое наличие таких объектов в границах территории комплексного развития, например, в Курганской области²⁶⁵);

- случаи представления в договоре о КРТ жилой застройки сведений только об адресах и кадастровых номерах объектов недвижимости (например, в Тюменской области²⁶⁶).

²⁶⁴ См. пункт 2 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁶⁵ См. пункт 12 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁶⁶ См. пункт 21 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

Таблица 9 - Перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, представленный в проекте договора о КРТ жилой застройки в Нижнем Новгороде²⁶⁷

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован), кв. м	Общая площадь МКД, кв. м	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД	Срок отселения в соответствии с постановлением	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (наименование, реквизиты документа)	Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД	Предусмотренное мероприятие: снос или реконструкция (указать)
И. Многоквартирные дома, признанные аварийными до 1 января 2017 года									
1.	г. Нижний Новгород, ул. Правды, д. 5	52:18:0050003:3 6 (МКД) 52:18:0050003:14 (ЗУ)	581 кв. м	238,0 кв. м	общая долевая собственность	30.12.2018	Постановление администрации г. Нижнего Новгорода от 11.07.2014 № 2616	Постановление администрации и г. Нижнего Новгорода от 22.05.2019 № 1619	снос
2.	г. Нижний Новгород, ул. Правды, д. 6	52:18:0050003:2 9 (МКД) 52:18:0050003:20 (ЗУ)	215 кв. м	246,2 кв. м	общая долевая собственность	30.12.2018	Постановление администрации г. Нижнего Новгорода от 11.07.2014 № 2611	Постановление администрации и г. Нижнего Новгорода от 15.06.2022 № 2743	снос
3.	г. Нижний Новгород, ул. Правды, д. 10	52:18:0050003:2 8 (МКД) 52:18:0050003:2 1 (ЗУ)	537 кв. м	221,8 кв. м	общая долевая собственность	01.03.2021	Постановление администрации г. Нижнего Новгорода от 05.11.2015 № 2313	Постановление администрации и г. Нижнего Новгорода от 20.04.2021 № 1593	снос
II. Многоквартирные дома, признанные аварийными с 1 января 2017 года до 1 января 2022 года									

²⁶⁷ В соответствии с проектом договора о КРТ жилой застройки, расположенной в границах ул. Правды, ул. Чонгарская, ул. Менделеева г. Нижнего Новгорода, утвержденном постановлением Правительства Нижегородской области от 3 февраля 2023 года № 89 ([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000009330000000001_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000009330000000001_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info)).

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован), кв. м	Общая площадь МКД, кв. м	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД	Срок отселения в соответствии с постановлением	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (наименование, реквизиты документа)	Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД	Предусмотренное мероприятие: снос или реконструкция (указать)
4.	г. Нижний Новгород, ул. Правды, д. 7	52:18:0050003:30 (МКД) 52:18:0050003:23 (ЗУ)	567 кв. м	234,7 кв. м	общая долевая собственность	30.12.2021	Постановление администрации г. Нижнего Новгорода от 08.07.2019 № 2151	Постановление администрации и г. Нижнего Новгорода от 03.02.2022 № 406	снос
III. Многоквартирные дома, признанные аварийными после 1 января 2021 года									
5.	г. Нижний Новгород, ул. Правды, д. 8	52:18:0050003:31 (МКД) 52:18:0050003:22 (ЗУ)	237 кв. м	227,7 кв. м	общая долевая собственность	30.12.2024	Постановление администрации г. Нижнего Новгорода от 27.07.2021 № 3086	Срок принятия решения об изъятии не наступил	снос

Источник: документация о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, указанной в решении о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Правды, ул. Чонгарская, ул. Менделеева г. Нижнего Новгорода, утвержденном постановлением Правительства Нижегородской области от 3 февраля 2023 года № 89. URL: [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000009330000000001_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000009330000000001_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info) (Дата обращения: 19.04.2024).

Таблица 10 - Перечень многоквартирных домов, которые не признаны аварийными, соответствуют критериям, установленным постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области», и подлежат сносу или реконструкции, представленный в проекте договора о КРТ жилой застройки в Нижнем Новгороде²⁶⁸

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Общая площадь МКД	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД	Критерий, которому соответствует МКД	Основание, в соответствии с которым МКД соответствует критерию и подлежит сносу или реконструкции (наименование, реквизиты заключения специализированной организации, которая провела обследование)	Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД	Предусмотренное мероприятие: снос или реконструкция (указать)
1.	г. Нижний Новгород, ул. Правды, д. 5а	52:18:0050003:27 (МКД) 52:18:0050003:15 (ЗУ)	962 кв. м	373,3 кв. м	общая долевая собственность	Износ более 70%	Данные технического паспорта	нет	снос
2.	г. Нижний Новгород, ул. Правды, д. 7а	52:18:0050003:42 (МКД) 52:18:0050003:13 (ЗУ)	1005 кв. м	395,7 кв. м	общая долевая собственность	Износ более 70%	Данные технического паспорта	нет	снос

²⁶⁸ В соответствии с проектом договора, подготовленного в целях реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении территории, расположенной в границах ул. Правды, ул. Чонгарская, ул. Менделеева г. Нижнего Новгорода, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 3 февраля 2023 года № 89 ([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000009330000000001_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000009330000000001_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info)).

3.	г. Нижний Новгород, ул. Чонгарская, д. 2	52:18:0050003:38 (МКД) 52:18:0050003:25 (ЗУ)	581 кв. м	237,6 кв. м	общая долевая собственность	Износ более 70%	Данные технического паспорта	нет	снос
4.	г. Нижний Новгород, ул. Чонгарская, д. 4	52:18:0050003:39 (МКД) 52:18:0050003:16 (ЗУ)	588 кв. м	240 кв. м	общая долевая собственность	Износ более 70%	Данные технического паспорта	нет	снос

Источник: документация о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, указанной в решении о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Правды, ул. Чонгарская, ул. Менделеева г. Нижнего Новгорода, утвержденном постановлением Правительства Нижегородской области от 3 февраля 2023 года № 89. URL: [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000009330000000001_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000009330000000001_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info) (Дата обращения: 19.04.2024).

Только в 5 из 24 проектов договоров о КРТ жилой застройки в том или ином виде представлена информация о перечне и содержании ограничений использования земельных участков и расположенных на них объектов, обременений прав на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, расположенные на территории, в отношении которой планируется заключение договора о КРТ жилой застройки (соответствующие положения предусмотрены проектами договоров о КРТ жилой застройки в Белгородской, Воронежской, Кировской, Липецкой и Нижегородской областях²⁶⁹) При этом в проектах договоров о КРТ жилой застройки, в которых такие сведения не представлены, отсутствует также и информация об отсутствии таких ограничений и обременений в границах территории комплексного развития, что влечет существенную неопределенность относительно условий проекта.

Если говорить о лучших практиках фиксации в проекте договора о КРТ жилой застройки соответствующих ограничений и обременений, то можно отметить подход, реализованный в проекте договора о КРТ жилой застройки, подготовленном применительно к территории в Липецкой области²⁷⁰ (см. таблицы 11 и 12). Так, в рассматриваемом проекте договора о КРТ жилой застройки представлены детализированные сведения:

1) о перечне и содержании ограничений использования земельных участков и расположенных на них объектов, обременений прав на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, содержащиеся в ЕГРН (включая основание возникновения соответствующих ограничения/обременения прав, реквизиты внесения соответствующих сведений в ЕГРН) применительно в привязке к каждому земельному участку, расположенному в границах территории комплексного развития;

2) о зонах с особыми условиями использования территории (включая реквизиты решения об установлении таких зон, реквизиты внесения сведений

²⁶⁹ См. пункты 4, 6, 10, 13, 14 Приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁷⁰ См. пункт 13 Приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

о таких зонах в ЕГРН, а также содержание ограничений использования земельных участков) применительно к территории комплексного развития.

Таблица 11 – Пример фиксации в проекте договора о КРТ жилой застройки перечня и содержания ограничений использования земельных участков и расположенных на них объектов, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (г. Липецк) ²⁷¹

№	Кадастровый номер земельного участка/иного объекта недвижимости	Площадь земельного участка/площадь или протяженность иного объекта недвижимости	Вид собственности на земельный участок/иной объект недвижимости	Вид разрешенного использования земельного участка	Наименование ограничения/обременения прав на земельный участок/иной объект недвижимости	Основание возникновения ограничения/обременения прав (наименование, реквизиты акта, решения, договора и др.)	Реквизиты внесения сведений в ЕГРН
1.	48:20:0029702:21	365	-	для домовладения	<p>1. Земельный участок расположен в зоне санитарной охраны третьего пояса для водозаборов № 3, № 5, № 7, ограничения прав на земельный участок предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Документ-основание: Постановление Управления энергетики, тарифов и жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 26.02.2010 №5/11 выдан: Начальник управления В.И.Чунихин, Постановление от 14.03.2002 № 10 СанПин 2.1.4.111-02.</p> <p>2. Земельный участок расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5, расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3 (третий пояс). Документ-основания: Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», Приказ Управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 26.05.2020 №01-03/190 «Об утверждении корректировки проекта зоны санитарной охраны с пересмотром установленных в нем границ зоны санитарной охраны и составляющих ее поясов эксплуатируемого АО «ЛГЭК» водозабора №5 «Сырский-1», расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3, и об установлении границ и режима зоны санитарной охраны для водозабора №5 «Сырский-1» АО «ЛГЭК», г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3, на период с 2020 по 2031 год».</p> <p>3. Земельный участок расположен в зоне ограничений прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Документ-основание: Договор подряда на выполнение комплекса кадастровых работ по оформлению зон с особыми условиями использования территорий (охранных зон) от 04.03.2015 №452 выдан: ОАО «Газпром газораспределение Липецк».</p>	<p>1. Постановление Управления энергетики, тарифов и жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 26.02.2010 № 5/11. Реквизиты документа-основания: договор подряда на выполнение комплекса кадастровых работ по оформлению зон с особыми условиями использования территорий (охранных зон) от 04.03.2015 № 452 выдан: ОАО "Газпром газораспределение Липецк".</p> <p>2. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-08-07; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" от 03.03.2018 № 222 выдан: Правительство РФ; приказ "Об утверждении корректировки проекта зоны санитарной охраны с пересмотром установленных в нем границ зоны санитарной охраны и составляющих ее поясов эксплуатируемого АО "ЛГЭК" водозабора N 5 "Сырский-1",</p> <p>3. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2016-02-05; реквизиты документа-основания: договор подряда на выполнение комплекса кадастровых работ по оформлению зон с особыми условиями использования территорий (охранных зон) от 04.03.2015 № 452 выдан: ОАО "Газпром газораспределение Липецк". Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости предусмотрены Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны</p>	<p>1. Земельный участок расположен в границах зоны с реестровым номером 48:20-6.493 от 24.06.2019.</p> <p>2. Земельный участок расположен в границах зоны с реестровым номером 48:20-6.2046 от 16.06.2020.</p> <p>3.Земельный участок расположен в</p>

²⁷¹ В соответствии с проектом договора, подготовленного в составе аукционной документации в целях реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении территории, ограниченной улицами Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке, утвержденного постановлением администрации города Липецка от 25.04.2022 №870 ([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000135170000000002_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000135170000000002_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)).

						газораспределительных сетей". На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 Постановления от 20.11.2000г. №878.	границах зоны с реестровый номер границы: 48:20-6.1147.
2.	48:20:0029702:22	626	-	для домовладения	<p>1. Земельный участок расположен в зоне санитарной охраны третьего пояса для водозаборов № 3, № 5, № 7, ограничения прав на земельный участок предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Документ-основание: Постановление Управления энергетики, тарифов и жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 26.02.2010 №5/11 выдан: Начальник управления В.И.Чунихин, Постановление от 14.03.2002 № 10 СанПин 2.1.4.111-02.</p> <p>2. Земельный участок расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5, расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3 (третий пояс). Документ-основания: Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», Приказ Управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 26.05.2020 №01-03/190 «Об утверждении корректировки проекта зоны санитарной охраны с пересмотром установленных в нем границ зоны санитарной охраны и составляющих ее поясов эксплуатируемого АО «ЛГЭК» водозабора №5 «Сырский-1», расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3, и об установлении границ и режима зоны санитарной охраны для водозабора №5 «Сырский-1» АО «ЛГЭК», г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3, на период с 2020 по 2031 год».</p>	<p>1. Постановление Управления энергетики, тарифов и жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 26.02.2010 № 5/11. Реквизиты документа-основания: договор подряда на выполнение комплекса кадастровых работ по оформлению зон с особыми условиями использования территорий (охранных зон) от 04.03.2015 № 452 выдан: ОАО "Газпром газораспределение Липецк".</p> <p>2. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-08-07; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" от 03.03.2018 № 222 выдан: Правительство РФ; приказ "Об утверждении корректировки проекта зоны санитарной охраны с пересмотром установленных в нем границ зоны санитарной охраны и составляющих ее</p>	<p>1. Земельный участок расположен в границах зоны с реестровым номером 48:20-6.493 от 24.06.2019.</p> <p>2. Земельный участок расположен в границах зоны с реестровым номером 48:20-6.2046 от 16.06.2020.</p>

Источник: документация о торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной улицами Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке. URL [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000135170000000002_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000135170000000002_1/(lotInfo:info)?fromRec=false) (Дата обращения: 13.05.2024).

Таблица 12 – Пример фиксации в проекте договора о КРТ жилой застройки сведений о зонах с особыми условиями использования территории на территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (г. Липецк) ²⁷²

№	Наименование ЗОУИТ	Наличие (+) /отсутствие (-) в границах Территории	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ	Реквизиты внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН (при наличии сведений в ЕГРН)	Содержание ограничений использования земельных участков в ЗОУИТ
1.	<p>Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии):</p> <ul style="list-style-type: none"> - охранная зона кабельной линии 6кВ ТП-18 -ТП-24 адрес: Россия, г. Липецк, ул. Мусоргского (часть) - Границы зоны с особыми условиями использования территории – охранная зона кабельной линии 6 кВ сети электроснабжения от ТП - 24 яч. - до ТП - 194 яч (часть) - Границы зоны с особыми условиями использования территории – охранная зона кабельной линии 6 кВ сети электроснабжения от ТП - 24 яч. - до ТП - 76 яч. –(часть) 	+	<p>Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»</p>	<p>ЗОУИТ48:20-6.364</p> <p>ЗОУИТ48:20-6.822</p> <p>ЗОУИТ48:20-6.1432</p>	<p>В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи)</p>
2.	<p>Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Границы зоны с особыми условиями использования территории охранной зоны «Газопровод среднего и низкого давления с ГРП, ШРП. Назначение: передаточное. Шкафной регуляторный пункт, площадь: 13,7 м2. Литер: I; Газопровод среднего давления, протяженность: 4566,16 метр погонный. Литер: II; Газопровод низкого давления, протяженность: 16304,71 метр погонный. Литер: III; Станция катодной защиты. Литер: IV - V; Здание газорегуляторного пункта, площадь: 13,1 кв. м. Литер: А. Этажность: 1; Здание газорегуляторного пункта, площадь: 13,5 кв. м. Литер: Б. Этажность: 1; Здание газорегуляторного пункта, площадь: 11,6 кв. м. Литер: В. Этажность: 1; Здание газорегуляторного пункта, площадь: 10,4 кв. м. Литер: Д. Этажность: 1; Здание газорегуляторного пункта, площадь: 13,7 кв. м. Литер: Е. Этажность: 1; Здание газорегуляторного пункта, площадь: 7,4 кв. м. Литер: Ж. Этажность: 1. Площадь: общая 13,7 кв. м. Инвентарный номер: 8765 г.с - А, Б, В, Д, Е, Ж/01. Адрес (местоположение): Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Терешковой, ул. Гагарина, ул. Космонавтов, ул. Липовская, ул. Садовая, ул. Балмочных, ул. Качалова, пер. Попова, ул. Мусоргского, ул. Нестерова, ул. Тельмана, ул. Титова, Военный городок» (часть) 	+	<p>Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»</p>	<p>ЗОУИТ48:20-6.1147</p>	<p>На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 №878: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям</p>

²⁷² В соответствии с проектом договора, подготовленного в составе аукционной документации в целях реализации решения о КРТ жилой застройки в отношении территории, ограниченной улицами Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке, утвержденного постановлением администрации города Липецка от 25.04.2022 №870 ([https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000135170000000002_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000135170000000002_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)).

3.	<p>Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемая в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зона специальной охраны</p> <p>Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3 (третий пояс)</p> <p>Границы зон санитарной охраны третьего пояса для водозаборов: №3, расположенного по адресу: г.Липецк, Лебедянское ш., владение 6; №5, расположенного по адресу: г.Липецк, ул.Катюкова, влад.3; №7, расположенного по адресу: г.Липецк, ш.Чаплыгинское, влад.2</p>	+	<p>СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»</p>	<p>ЗОУИТ48:20-6.2046</p> <p>ЗОУИТ48:20-6.493</p>	<p>Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод в пределах третьего пояса ЗСО, допускается при : - использовании защищенных подземных вод; -условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения; -наличии согласования в установленном законодательством РФ порядке с учетом геологического заключения. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова осуществлять при соблюдении требований градостроительного, санитарного и природного законодательства. Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.</p> <p>Постановление №10 от 14.03.2002 САНПИН 2.1.4.111-02 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»</p>
4.	<p>Приаэродромная территория:</p> <p>Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». ПАТ.</p> <p>Третья подзона</p> <p>Четвертая подзона</p> <p>Пятая подзона</p> <p>Шестая подзона</p>	+	<p>Приказ Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиация) № 461-П от 08.05.2020 г.</p>	<p>ЗОУИТ 48:00-6.645</p> <p>ЗОУИТ 48:00-6.586</p> <p>ЗОУИТ 48:13-6.5267</p> <p>ЗОУИТ 48:00-6.644</p> <p>ЗОУИТ 48:13-6.5227</p>	<p>п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017г. №1460</p> <p>В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. в), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с "Проектом акта об установлении приаэродромной территории аэродрома Липецк", утвержденным Приказом Росавиации от 22.02.2022 г №111-П)</p> <p>В границах 4 подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.</p> <p>В пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома Липецк запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не относящиеся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, исходя из их радиуса максимального поражения: - запрещено размещение магистральных газопроводов (в т.ч. сооружений на них); - запрещено размещение арсеналов, баз и складов ракет и боеприпасов до наружных проволочных ограждений охранного периметра аэропорта на расстоянии менее 15 км; - запрещено размещение складов нефти, магистральных нефтепроводов, нефтепродуктопроводов и сооружений на них на расстоянии менее 200 м до территории аэропорта (от оси трубопровода или ограждения сооружения). В границах 5 подзоны ограничивается размещение опасных производственных объектов I – II классов опасности. Выбор места размещения новых опасных производственных объектов I и II классов опасности и реконструкцию существующих опасных производственных объектов I и II классов опасности в границах пятой подзоны необходимо выполнять при соблюдении промышленной безопасности опасного производственного объекта, а также с учетом максимально возможных зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте I и II классов опасности.</p> <p>В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.</p>
5.	<p>Санитарно-защитная зона</p> <p>Санитарно-защитная зона от коммунальных объектов (50 м)</p>	+	<p>СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»</p>	-	-

3.2.2. Анализ состава сторон договора, между которыми заключается договор о КРТ жилой застройки

В соответствии со статьями 68, 69 ГрК РФ, а также нормами Правил проведения торгов договор о КРТ жилой застройки заключается между:

- 1) победителем торгов²⁷³ или иным лицом, имеющим право на заключение указанного договора²⁷⁴;
- 2) публично-правовым образованием, наделенным полномочиями, которые позволяют ему реализовать обязательства, установленные статьей 68 ГрК РФ, или оператором КРТ (часть 3 статьи 71 ГрК РФ).

Следует отметить, что органы публично-правового образования (субъекта Российской Федерации или муниципалитета), от лица которых заключается договор о КРТ жилой застройки, могут не обладать всеми полномочиями по выполнению обязательств по такому договору. В частности, полномочия по утверждению проекта планировки территории, выдаче разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию могут относиться к полномочиям органов другого уровня публичной власти.

В этом случае органу публично-правового образования (субъекта Российской Федерации или муниципалитета), планирующему заключить договор о КРТ жилой застройки, рекомендуется предварительно согласовать

²⁷³ В соответствии с пунктом 29 Правил проведения торгов победителем торгов, проведенных в форме аукциона, признается участник торгов, предложивший наибольшую цену за предмет аукциона, а победителем торгов, проведенных в форме конкурса, признается участник торгов, предложения которого об исполнении конкурсных условий были признаны наилучшими по сравнению с указанными в извещении о проведении торгов конкурсными условиями и предложениями других участников торгов. В случае отказа или уклонения победителя торгов от заключения договора такой договор может быть заключен с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона (при проведении торгов в форме аукциона) или с участником конкурса, конкурсные предложения которого по результатам оценки непосредственно следуют за предложениями победителя конкурса.

²⁷⁴ В соответствии с пунктами 36, 38 Правил проведения торгов договор о КРТ заключается по начальной цене предмета аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся по причине участия в нем единственного участника и такой единственный участник в письменной форме заявил организатору торгов о своем намерении заключить указанный договор. Договор о КРТ по результатам торгов, проведенных в форме конкурса, к участию в которых был допущен единственный заявитель, заключается на предложенных им условиях, которые должны соответствовать указанным в извещении о проведении торгов в форме конкурса конкурсным условиям или быть лучшими по сравнению с такими условиями. В указанных случаях при условии соответствия единственного участника (заявителя) всем требованиям и условиям объявленных торгов заключение договора о КРТ является обязательным для исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, по решению которых проводились торги.

проект такого договора, а в дальнейшем и проект графика этапов и мероприятий реализации договора с другими органами публично-правовых образований, которые наделены необходимыми полномочиями.

При необходимости может быть заключено соглашение между высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации и главой местной администрации о взаимном признании отдельных обязательств по договору о КРТ жилой застройки, полномочиями по исполнению которых не обладает то публично-правовое образование, от лица которого заключается такой договор.

Также возможно заключение трехстороннего договора о КРТ жилой застройки между публично-правовым образованием, от лица которого принято решение о КРТ жилой застройки (заказчик по договору о КРТ жилой застройки), другим публично-правовым образованием, выступающим на стороне заказчика (берет на себя те обязательства заказчика, по которым у заказчика нет полномочий) и застройщиком, заключающим такой договор. Однако, представляется, что в этом случае застройщику будет сложно взаимодействовать с двумя другими сторонами трехстороннего договора, и повысится риск неисполнения обязательств по договору. Для решения этой проблемы договор может предусматривать взаимодействие застройщика только с органом публично-правового образования, от лица которого принято решение о КРТ жилой застройки и обязательства этого органа взаимодействовать с иными органами власти, являющимися также сторонами договора.

В 20 из 24 проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки предусмотрено заключение такого договора между двумя сторонами – застройщиком и публично-правовым образованием, наделенным полномочиями по выполнению обязательств, предусмотренных договором о КРТ жилой застройки. Как правило, в проанализированных проектах договора о КРТ жилой застройки на стороне такого публично-правового образования выступает администрация муниципального образования, являющаяся

исполнительно-распорядительным органом муниципального образования²⁷⁵. В составе договора о КРТ жилой застройки, как правило, представлен целый комплекс обязательств, которые могут вытекать из полномочий отраслевых (функциональных) органов местной администрации, поэтому логично, что стороной договора о КРТ является администрация муниципального образования в целом, а не ее структурное подразделение.

Есть примеры заключения договора о КРТ жилой застройки только с органами власти субъекта Российской Федерации, которым принято решение о КРТ жилой застройки. Например, был проанализирован проект договора о КРТ жилой застройки, где одной стороной договора является застройщик, а со стороны субъекта Российской Федерации выступает исполнительный орган государственной власти - Министерство строительства Пермского края²⁷⁶. В соответствии с законодательством Пермского края значительный объем полномочий в сфере градостроительной деятельности и земельных отношений, в том числе в части принятия и реализации решений о КРТ жилой застройки, перераспределен на региональный уровень и закреплен за указанным Министерством²⁷⁷. Вместе с тем в проанализированном проекте договора о КРТ жилой застройки за Министерством строительства Пермского края закреплены обязательства по обеспечению выдачи ГПЗУ, разрешений на строительство в отношении образованных в границах территории комплексного развития земельных участков, полномочия по осуществлению которых законодательством Пермского края закреплены за иным органом государственной власти - Министерством по управлению имуществом и

²⁷⁵ См. статью 37 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

²⁷⁶ См. пункт 17 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу и постановление Правительства Пермского края от 18 февраля 2014 года № 90-п «Об утверждении Положения о Министерстве строительства Пермского края».

²⁷⁷ См. Закон Пермского края от 7 декабря 2020 года № 603-ПК «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Пермского края и органами местного самоуправления Пермского городского округа и о внесении изменений в Закон Пермского края «О градостроительной деятельности в Пермском крае», а также Аналитическую справку о перераспределении полномочий в градостроительной сфере в крупных городах России, 2023. URL: <https://www.urbanomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/ieg-ocenil-situaciyu-s-pereraspredeleniem-polnomochiy-v>. (Дата обращения: 17.04.2024).

градостроительной деятельности Пермского края²⁷⁸. Аналогичная ситуация в проекте договора о КРТ жилой застройки прослеживается применительно к обязательству застройщика по подготовке, представлению на согласование в Министерство строительства Пермского края документации по планировке территории, а затем и утверждению такой документации в ином органе государственной власти - в Министерстве по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края. При этом Министерство по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края не фигурирует в рассматриваемом проекте договора о КРТ жилой застройки в качестве стороны, что, на наш взгляд, затрудняет возможность беспрепятственной реализации сторонами договора о КРТ закрепленных за ними обязательств, так как исполнение таких обязательств поставлено в зависимость от взаимодействия с другим лицом (хотя и являющимся органом того же публично-правового образования), а о порядке такого взаимодействия положения проекта договора ничего не говорят.

Действующими нормами законодательства Российской Федерации допускается заключение договоров, для заключения которого необходимо выражение согласованной воли трех и более сторон (многосторонний договор)²⁷⁹. Указанное положение также может быть применено и к отношениям по КРТ жилой застройки. Следовательно, возможно заключение трехстороннего договора о КРТ жилой застройки между органом публично-правовым образованием, от лица которого принято решение о КРТ жилой застройки (заказчик по договору о КРТ жилой застройки), органом другого публично-правового образования, выступающего на стороне заказчика (берет на себя те обязательства заказчика, по которым у заказчика нет полномочий) и застройщиком, заключающим такой договор.

²⁷⁸ См. постановление Правительства Пермского края от 15 декабря 2006 года № 88-п «Об утверждении Положения о Министерстве по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края».

²⁷⁹ В соответствии со статьей 154 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Четыре из 24 рассмотренных проектов договоров о КРТ жилой застройки являются трехсторонними (в Белгородской, Нижегородской, Орловской областях и в Республике Бурятия²⁸⁰).

Так, например, в соответствии с проектом договора о КРТ жилой застройки на территории Белгородской области²⁸¹ такой договор заключается между Управлением по архитектуре и градостроительству Белгородской области, администрацией г. Белгорода и застройщиком.

Наличие в качестве одной стороны договора органа исполнительной власти Белгородской области - Управления по архитектуре и градостроительству Белгородской области - обусловлено тем, что:

- именно указанным органом принято решение о КРТ жилой застройки²⁸²;

- в пользу Белгородской области перераспределено полномочие по утверждению документации по планировке территории поселений, муниципальных районов и городских округов²⁸³.

Однако полномочия по выдаче ГПЗУ, разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию, по принятию решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд сохранены за г. Белгородом (в лице Комитета имуществом и земельных отношений администрации г. Белгорода), с чем и связано его участие в договоре на стороне Управления по архитектуре и градостроительству Белгородской области. В рассматриваемом случае в договоре о КРТ жилой застройки установлены следующие взаимоувязанные обязательства:

- 1) обязательства застройщика по представлению документации по планировке территории в администрацию г. Белгорода;

²⁸⁰ См. пункты 4, 5, 14, 16 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁸¹ См. пункт 4 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁸² См. приказ Управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 21 августа 2023 года № 272-ОД-Н «О комплексном развитии территории жилой застройки».

²⁸³ См. статью 2 Закона Белгородской области от 21 декабря 2017 года № 223 «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Белгородской области».

2) обязательство администрации г. Белгорода по передаче документации по планировке территории в целях ее утверждения в адрес Управления по архитектуре и градостроительству Белгородской области;

3) утверждение Управлением по архитектуре и градостроительству Белгородской области документации по планировке территории.

В указанном проекте договора о КРТ жилой застройки упомянутый региональный орган государственной власти участвует исключительно как субъект, уполномоченный на утверждение документации по планировке территории, однако в отдельных случаях его права/функции в рамках договора о КРТ жилой застройки могут быть значительно шире.

Еще один пример. В проекте договора о КРТ жилой застройки, разработанного применительно к территории Республики Бурятия²⁸⁴, также предусмотрено участие трех сторон - Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия, администрации г. Улан-Удэ и застройщиком.

Наличие в качестве одной стороны договора органа исполнительной власти Республики Бурятия - Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса - обусловлено тем, что за указанным органом государственной власти Республик Бурятия закреплены полномочия по:

1) согласованию документации по планировке территории, разработанной застройщиком;

2) принятию решений об изъятии для государственных нужд в целях КРТ земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) предоставлению застройщику без проведения торгов земельных участков, образованных в соответствии с Документацией по планировке территории.

²⁸⁴ См. пункт 5 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

Вместе с тем полномочия по выдаче ГПЗУ, разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, по изъятию для муниципальных нужд земельных участков и жилых помещений в МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в границы КРТ жилой застройки закреплены за администрацией г. Улан-Удэ, что и обуславливает ее участие в качестве стороны договора о КРТ в рассматриваемом случае.

3.2.3. Анализ содержания отдельных обязательств сторон договора о КРТ жилой застройки

В соответствии со статьей 68 ГрК РФ договором о КРТ предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о КРТ, в том числе решения о КРТ жилой застройки. Состав обязательств, которые в императивном порядке или факультативно закрепляются в договоре о КРТ жилой застройки, представлен в таблице 12.

Таблица 12 - Состав обязательств, которые предусматриваются договором о КРТ жилой застройки в соответствии с частями 4-7 ст. 68 ГрК РФ

№ п/п	Содержание обязательства	Субъект исполнения обязательства
<i>Обязательства, подлежащие фиксации в договоре о КРТ в императивном порядке</i>		
1.	Подготовка и представление на утверждение документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора	Лицо, с которым заключен договор о КРТ
2.	Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о КРТ в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории	Лицо, с которым заключен договор о КРТ
3.	Утверждение документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию	Орган государственной власти/ОМСУ
4.	Принятие решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством	Орган государственной власти/ОМСУ
5.	Обеспечение заключения договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в «ветхих» МКД, включенных в решение о КРТ жилой застройки	Орган государственной власти/ОМСУ либо лицо, с которым заключен договор о КРТ
6.	Предоставление лицу, с которым заключен договор о КРТ, в аренду без проведения торгов земельных участков, которые находятся в государственной/муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов инфраструктуры, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, ГПЗУ и разрешение на строительство	Орган государственной власти/ОМСУ
7.	Создание/приобретение жилых помещений для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством РФ	Лицо, с которым заключен договор о КРТ
8.	Выплата или предоставление ИОГВ/ОМСУ денежных средств для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в аварийных МКД, за изымаемые для государственных или	Орган государственной власти/ОМСУ

	муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости	
9.	Выполнение работ по благоустройству территории	Лицо, с которым заключен договор о КРТ
<i>Обязательства, которые могут быть зафиксированы в договоре о КРТ в факультативном порядке</i>		
1.	Безвозмездная передача в государственную/муниципальную собственность после окончания строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, помещений в таких объектах	Лицо, с которым заключен договор о КРТ
2.	Подача в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на объекты недвижимости, указанные в п. 1	
3.	Обеспечение за свой счет строительства и (или) реконструкции, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов инфраструктуры, необходимых для реализации решения о КРТ	Орган государственной власти/ОМСУ

По общему правилу²⁸⁵, одним из базовых обязательств застройщика, выполнением которого предопределяется успешность всех дальнейших действий по реализации договора о КРТ жилой застройки, является подготовка и представление на утверждение в уполномоченный орган государственной власти/орган местного самоуправления документации по планировке территории в части, составляющей предмет договора о КРТ (пункт 5 части 4 статьи 68 ГрК РФ). Во всех проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки, за исключением одного из них²⁸⁶, за застройщиком закреплено обязательство по разработке документации по планировке территории.

Большинством проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки установлен срок выполнения застройщиком указанного обязательства в интервале от 3 до 6 месяцев. Самый короткий срок (2 месяца) выявлен в Воронежской области²⁸⁷, а самый продолжительный (9 месяцев) – в Самарской области²⁸⁸.

Практически во всех проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки установление сроков и порядка доработки документации по планировке территории увязано с выявлением замечаний в такой документации.

В некоторых проектах договоров о КРТ жилой застройки уточняются обстоятельства, в связи с наступлением которых обязательство по разработке

²⁸⁵ Исключение составляют случаи, когда решение и (или) договор о КРТ уже содержат сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие, и которая соответствует видам разрешенного использования и предельным параметрам разрешенного строительства, установленным правилами землепользования и застройки (см. часть 10 статьи 66, пункт 6.1 части 1 статьи 67 ГрК РФ).

²⁸⁶ В проекте договора о КРТ жилой застройки, разработанном применительно к территории Ханты-Мансийского автономного округа, в качестве обязанности застройщика закреплено осуществление мероприятий по КРТ жилой застройки в соответствии с уже утвержденными проектом планировки и межевания территории, однако дополнительно предусмотрено, что если застройщик намерен осуществить мероприятия по КРТ жилой застройки не в соответствии с указанными проектом планировки и межевания территории, то он обязан разработать и направить в местную администрацию на утверждение изменения в такие проект планировки и межевания территории (см. пункт 23 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу).

²⁸⁷ См. пункт 6 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁸⁸ См. пункт 19 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

и направлению на утверждение документации по планировке территории считается исполненным. Так, например, в проекте договора о КРТ жилой застройки применительно к территории Республики Марий Эл такое обязательство считается исполненным с момента представления в установленном порядке на утверждение редакции документации по планировке территории, подготовленной после устранения застройщиком замечаний, полученных от администрации муниципального образования²⁸⁹.

В 4 из 24 проектов договоров КРТ жилой застройки отдельно зафиксировано, что подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ должна осуществляться в соответствии с дополнительными требованиями. В Воронежской²⁹⁰ и Нижегородской²⁹¹ областях такие дополнительные требования устанавливаются мастер-планом КРТ, в котором в том числе зафиксированы подробные технико-экономические показатели развития территории, а в Калужской²⁹² и Кемеровской²⁹³ областях приложением к договору о КРТ предусмотрено техническое задание на разработку документации по планировке территории.

Например, в задании на подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории в составе проекта договора о КРТ жилой застройки применительно к территории Кемеровской области указано на следующие аспекты, которые должны быть учтены при подготовке документации по планировке территории:

- предельные параметры плотности застройки (в частности указано, что преобладающая структура застройки - квартальная (разделение улицы и двора застройкой, формирование фронта улиц) с высоким разнообразием морфотипов; базовая этажность застройки 7-9 этажей с формированием локальных доминантов до 16 этажей; закрытый

²⁸⁹ См. пункт 18 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁹⁰ См. пункт 6 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁹¹ См. пункт 14 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁹² См. пункт 7 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁹³ См. пункт 9 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

периметр кварталов, дворы свободны от машин; большая часть машиномест предполагается к размещению в одноуровневых подземных паркингах (50-70 %));

- общие требования к застройке (к конструктивным решениям, к фасадным конструкциям, входным группам, общественным пространствам, помещениям для хранения автомобилей, элементам горизонтальной коммуникации, типологии квартир и диапазону их площади в зависимости от типа).

В проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки выявлены также другие примеры детализации обязательства по подготовке застройщиком документации по планировке территории (ДПТ):

1) артикуляция на выполнении ДПТ в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования, а также требованиями региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, нормативных технических документов (например, Кемеровская, Свердловская области²⁹⁴);

2) детализированные требования к формату материалов в составе ДПТ, включая требования к графическим материалам (схемам и чертежам), системе координат, в которой должны разрабатываться цифровые (векторные) карты в составе документации по планировке территории (например, Воронежская область²⁹⁵);

3) требование о соответствии подлежащей разработке ДПТ мастер-плану территории комплексного развития (например, Нижегородская область²⁹⁶) или технико-экономическим показателям планируемого развития территории (Пермский край²⁹⁷);

²⁹⁴ См. пункты 9, 20 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁹⁵ См. пункт 6 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁹⁶ См. пункт 14 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁹⁷ В приложении 3 к проанализированному проекту договора о КРТ жилой застройки применительно к территории Пермского края представлены технико-экономические показатели планируемой застройки, а в тексте самого проекта договора о КРТ жилой застройки зафиксировано обязательство застройщика по

4) упоминание об обязательном проведении публичных слушаний/общественных обсуждений в отношении ДПТ на этапе, предшествующем ее утверждению (Амурская, Нижегородская и Тюменская области²⁹⁸);

5) закрепление обязанности застройщика обеспечить согласование ДПТ с ресурсоснабжающими организациями, выдавшими технические условия на подключение к инженерным коммуникациям (например, Калужская область²⁹⁹);

6) рассмотрение концептуальных положений ДПТ на Градостроительном совете (например, Кировская область³⁰⁰);

7) разработка схемы транспортного обслуживания застроенной территории на основании моделирования транспортных потоков с учетом прилегающих территорий и их перспективного развития (например, Свердловская область³⁰¹);

8) указание на возможность разработки в составе ДПТ проекта организации дорожного движения, а также требование об учете в составе ДПТ пересечений и (или) примыканий к автомобильным дорогам в соответствии с выданными техническими требованиями и условиями (Хабаровский край³⁰²).

В проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки, наряду с обязательствами, поименованными в статье 68 ГрК РФ, были выявлены следующие неурегулированные ГрК РФ обязательства, закрепляемые за застройщиком:

- принятие при сносе МКД застройщиком мер по недопущению прекращения услуг электро-, тепло-, газо- водоснабжения и водоотведения

подготовке и представлении на согласование в Министерство строительства Пермского края проекта ДПТ, которым в том числе предусмотрено строительство многоквартирных домов в соответствии с такими технико-экономическими показателями (см. пункт 17 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу).

²⁹⁸ См. пункты 1, 14, 21 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

²⁹⁹ См. пункт 7 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁰⁰ См. пункт 10 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁰¹ См. пункт 20 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁰² См. пункт 22 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

населения города в целом, связанных с проведением таких работ (Архангельская область³⁰³);

- обеспечение временными инженерными системами до ввода в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей в целях жизнеобеспечения объектов на территории (Амурская область³⁰⁴);

- освобождение силами застройщика и за его счет территории от некапитальных объектов, в том числе сараев, гаражей и т.п. (Республика Башкортостан³⁰⁵);

- обеспечение застройщиком согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства при осуществлении архитектурно-строительного проектирования (Республика Бурятия³⁰⁶);

- обеспечение доступа на земельный участок собственника линейного объекта, в отношении которого установлена охранная зона для обеспечения его безопасной эксплуатации (ХМАО³⁰⁷);

- проведение разъяснительной работы с собственниками и нанимателями объектов недвижимости в границах территории комплексного развития (Республика Бурятия³⁰⁸);

- обязательство не использовать освободившиеся помещения в объектах капитального строительства в коммерческих и иных целях, за исключением целей реализации договора о КРТ (Республика Марий Эл³⁰⁹);

- обеспечение надлежащего содержания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры до момента ее передачи в муниципальную собственность, а также качества жилых помещений до их передачи собственникам или управляющей компании (ХМАО³¹⁰);

³⁰³ См. пункт 2 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁰⁴ См. пункт 1 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁰⁵ См. пункт 3 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁰⁶ См. пункт 5 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁰⁷ См. пункт 23 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁰⁸ См. там же.

³⁰⁹ См. пункт 3 приложения 18 к настоящему аналитическому материалу.

³¹⁰ См. там же.

- разработка застройщиком комплексной схемы инженерного обеспечения на территорию либо в составе проекта планировки территории, либо в виде самостоятельного документа (Орловская область, Хабаровский край³¹¹);

- предоставление на обсуждение Градостроительного совета архитектурно-градостроительной концепции территории комплексного развития (Пермский край³¹²);

- разработка и согласование транспортной схемы в составе ДПТ, разработка проекта наружного освещения в соответствии с выданными техническими условиями (Хабаровский край³¹³);

- получение разрешения на право вырубki зеленых насаждений в случае необходимости сноса существующих зеленых насаждений, находящихся в границах КРТ жилой застройки (ХМАО³¹⁴).

Среди дополнительно выявленных обязательств, закрепленных за публично-правовыми образованиями, являющимися сторонами договора о КРТ, можно отметить следующие:

- направление в адрес застройщика сведения о лицах, проживающих в МКД, включенных в границы территории, и нуждающихся в улучшении жилищных условий, состоящих на учете в уполномоченном ОМСУ, а также об основаниях постановки таких лиц на учет, нормах предоставления жилых помещений; о нанимателях помещений, принадлежащих муниципальному образованию, находящихся в МКД, включенных в границы застроенной территории; о правообладателях иных объектов недвижимого имущества, включенных в границы застроенной территории (Свердловская область³¹⁵);

- оказание застройщику содействия в получении технических условий от ресурсоснабжающих организаций (Хабаровский край³¹⁶);

³¹¹ См. пункты 16, 22 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³¹² См. пункт 17 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³¹³ См. там же.

³¹⁴ См. пункт 23 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³¹⁵ См. пункт 20 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³¹⁶ См. там же.

- предоставление застройщику номенклатуры требуемых благоустроенных помещений в целях расселения нанимателей жилых помещений, проживающих на условиях договоров социального найма (Ханты-Мансийский автономный округ).

3.2.4. Анализ обязательств по обеспечению территории объектами социальной инфраструктуры

ГрК РФ в части инфраструктурного обеспечения территории предусмотрены следующие обязательства, которые либо обязательно включаются в договор о КРТ жилой застройки, либо могут быть включены в такой договор:

1) обязательство публично-правового образования предоставить в аренду без торгов земельный участок, находящийся в публичной собственности, в том числе в целях строительства объектов инфраструктуры³¹⁷ (пункт 10 части 4 статьи 68 ГрК РФ);

2) обязательство застройщика по безвозмездной передаче в публичную собственность построенных объектов социальной инфраструктуры/помещений в таких объектах и по организации мероприятий, направленных на осуществление государственной регистрации права собственности публично-правового образования на указанные объекты (пункт 1 части 5 статьи 68 ГрК РФ);

3) обязательство публично-правового образования обеспечить за свой счет строительство объектов социальной инфраструктуры, в том числе за границами территории комплексного развития (часть 7 статьи 68 ГрК РФ).

³¹⁷ Важно отметить, что в рассматриваемом случае императивный характер носит именно обязательство по предоставлению в аренду земельного участка, находящегося в публичной собственности в целях строительства объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Обязательство по созданию в границах территории комплексного развития объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур по смыслу действующей редакции ГрК РФ является факультативным и может вовсе отсутствовать в договоре о КРТ, на что справедливо обращает внимание Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в своем заключении на законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» об обязанности осуществлять строительство инфраструктурных объектов при КРТ (<https://sozd.duma.gov.ru/bill/664897-8>).

Из 24 проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки лишь в 14 предусмотрены обязательства сторон по строительству в границах территории комплексного развития объектов социальной инфраструктуры. В указанных проектах договоров предусмотрены как положения, обязывающие учитывать потребность в обеспечении объектами социальной инфраструктуры при разработке документации по планировке территории, так и собственно обязанности по обеспечению создания таких объектов в границах территории комплексного развития и по их последующей передаче в муниципальную собственность.

Как правило, обязательство по финансированию и обеспечению создания в границах территории комплексного развития жилой застройки объектов социальной инфраструктуры возлагаются в проектах договоров на застройщика. Так, например, в проекте договора о КРТ жилой застройки применительно к территории Самарской области³¹⁸ предусмотрены следующие обязательства застройщика:

1) сформировать предпроектный расчет мощности возможных к размещению на территории комплексного развития объекта социальной инфраструктуры - дошкольного образовательного учреждения;

2) учесть потребность в размещении указанного объекта при разработке документации по планировке территории;

3) обеспечить строительство дошкольного образовательного учреждения в границах территории комплексного развития и его ввод в эксплуатацию не позднее начала последнего этапа строительства. Снос существующего бюджетного дошкольного образовательного учреждения обеспечить исключительно после ввода в эксплуатацию нового дошкольного образовательного учреждения и фактического размещения воспитанников в новом объекте.

³¹⁸ См. пункт 19 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

4) не позднее 1 месяца со дня ввода в эксплуатацию передать в муниципальную собственность объект дошкольного образовательного учреждения безвозмездно вместе с необходимыми правоустанавливающими документами на земельный участок, на котором расположен такой объект, для чего подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявление о государственной регистрации права собственности г. Самара на указанные объекты недвижимости. Передача в муниципальную собственность построенного детского сада и занимаемого им земельного участка является формой компенсации за сносимое имущество - существующее бюджетное дошкольное образовательное учреждение.

Однако в некоторых проектах договоров о КРТ жилой застройки выявлены положения, определяющие случаи и порядок участия публично-правовых образований в мероприятиях по обеспечению создания на территории комплексного развития объектов социальной инфраструктуры. Так, например, проект договора о КРТ жилой застройки применительно к территории Архангельской области предусматривает реализацию строительства образовательной организации на 1000 мест за счет средств федерального бюджета³¹⁹; в Республике Бурятия в проекте договора о КРТ жилой застройки указано на строительство объектов социального назначения за счет средств республиканского бюджета и иных источников³²⁰.

В Нижегородской области проектом договора о КРТ жилой застройки предусмотрено, что обязанностью администрации г. Нижнего Новгорода является строительство в границах территории школы, в целях реализации которого за Правительством Нижегородской области договором закреплено обязательство по обеспечению включения мероприятия по строительству школы в соответствующую государственную программу Нижегородской области³²¹ и предоставление Администрации г. Нижнего Новгорода субсидии

³¹⁹ См. пункт 2 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³²⁰ См. пункт 5 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³²¹ См. пункт 14 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу, а также постановление Правительства Нижегородской области от 29 декабря 2015 года № 893 «Об утверждении государственной

на выполнение указанного мероприятия в соответствии со статьей 139 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

В большинстве проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки речь идет об обязательстве по обеспечению строительства отдельно стоящего объекта социальной инфраструктуры, однако в двух проектах договоров (Воронежская и Костромская области³²²) в качестве обязательства застройщика указано на обеспечение проведения реконструкции существующего дошкольного детского учреждения с целью увеличения его проектной мощности в соответствии с расчетной потребностью с учетом планируемого увеличения количества жителей в границах территории комплексного развития.

Обязательство по обеспечению подлежащей комплексному развитию территории объектами социальной инфраструктуры может быть выполнено как за счет строительства/реконструкции отдельно стоящих объектов капитального строительства – объектов социальной инфраструктуры, так и за счет обеспечения создания помещений, предназначенных для использования, и некоторыми из проанализированных проектов договоров о КРТ предусмотрена такая опция в зависимости от тех проектных решений, которые будут выбраны при разработке документации по планировке территории. В качестве примера можно привести опыт Свердловской области³²³, где в проекте договора о КРТ жилой застройки предусмотрены следующие два способа обеспечения территории комплексного развития объектами социальной инфраструктуры:

1) в случае, если ДПТ будет предусмотрено размещение в границах территории отдельно стоящего здания дошкольной образовательной организации, на застройщика возлагается обязанность обеспечить образование земельного участка для размещения указанного объекта, а также

программы «Создание новых мест в общеобразовательных организациях Нижегородской области в соответствии с прогнозируемой потребностью и современными условиями обучения».

³²² См. пункты 6 и 11 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³²³ См. пункт 20 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

подготовку проектной документации, после чего указанные земельный участок и проектная документация безвозмездно передаются в муниципальную собственность для строительства указанного объекта за счет средств бюджета г. Екатеринбурга и бюджетов других уровней;

2) в случае, если ДПТ будет предусмотрено размещение на территории встроенных (встроенно-пристроенных) помещений дошкольных образовательных организаций и (или) общеобразовательных организаций, на застройщика возлагается обязанность обеспечить строительство таких помещений не позднее пяти лет с даты заключения договора о КРТ жилой застройки. После осуществления строительства указанных помещений застройщик вправе предложить администрации г. Екатеринбурга приобрести в первоочередном порядке указанные помещения по рыночной стоимости с учетом независимой оценки их стоимости.

Напротив, в проекте договора о КРТ жилой застройки применительно к территории Пермского края³²⁴ императивно указано, что в комплекс мероприятий по развитию территорий входит строительство на земельных участках многоквартирных домов со встроенным помещением детского сада с минимальным количеством 51 место и последующей безвозмездной передачей таких помещений в муниципальную собственность вместе с земельным участком. Аналогичный подход, предусматривающий встроенные нежилые помещения детского дошкольного образования в строящихся объектах капитального строительства, предусмотрен проектом договора о КРТ жилой застройки применительно к территории Республики Башкортостан³²⁵.

В качестве лучшей практики фиксации в договоре о КРТ жилой застройки обязательств по обеспечении территории комплексного развития объектами социальной инфраструктуры в городах с высокой стоимостью недвижимости, в том числе жилья, можно привести опыт Нижегородской

³²⁴ См. пункт 17 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³²⁵ См. пункт 3 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

области³²⁶, предусматривающая включение в договор о КРТ жилой застройки следующих обязательств застройщика:

1) учет при подготовке ДПТ требования о размещении в границах территории комплексного развития отдельно стоящего здания для детского сада вместимостью 320 мест, отдельно стоящего здания для размещения общеобразовательной школы вместимостью 1100 мест, а также двухэтажной пристроенной части многоквартирного дома с помещениями общественного назначения для размещения поликлинического отделения на 100 посещений в смену;

2) проектирование объектов, указанных в пункте 1, осуществляется на основании исходных данных на проектирование;

3) безвозмездно передать помещения для размещения поликлинического отделения в государственную собственность Нижегородской области в состоянии и оснащении всем обязательным требованиям, позволяющим осуществлять эксплуатацию объекта в соответствии с видом разрешенного использования на дату передачи в государственную собственность;

4) безвозмездно передать здание детского сада в муниципальную собственность. При передаче объектов в муниципальную собственность в комплекте документов застройщик должен предоставить техническую документацию, исполнительную схему (съемку), согласованную с ресурсоснабжающей организацией, выписку из ЕГРН, подтверждающую проведенную государственную регистрацию права собственности на объекты за застройщиком.

Еще один пример лучшей практики для городов с высокой стоимостью недвижимости: в проекте договора о КРТ жилой застройки применительно к территории Тюменской области³²⁷ на застройщика возложен значительный

³²⁶ См. пункт 14 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³²⁷ См. пункт 21 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

объем обязанностей по обеспечению территории комплексного развития социальной инфраструктурой, а именно по обеспечению:

1) образования земельного участка, проектирования и строительства учебно-образовательного назначения в целях размещения общеобразовательной организации вместимостью не менее 1201 учащегося;

2) проектирования и строительства объекта капитального строительства спортивного назначения - отдельно стоящего здания спортивного комплекса с ледовой ареной и образования земельного участка общей площадью не менее 1 га для размещения указанного объекта;

3) размещения встроенной/пристроенной или встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организации вместимостью не менее 175 мест;

4) размещения встроенного/пристроенного или встроенно-пристроенного помещения (помещений) площадью не менее 150 кв. м для решения вопросов местного значения г. Тюмень;

5) образования земельного участка (земельных участков) с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования», общей (совокупной) площадью не менее 1 га для организации и благоустройства парковочных мест автотранспорта общего пользования.

В ряде проанализированных договоров о КРТ жилой застройки не предусмотрены обязательства, ни одной стороны договора о строительстве объектов социальной инфраструктуры (отсутствуют соответствующие положения в проектах договоров о КРТ жилой застройки, разработанных применительно к территориям Калужской, Курганской, Липецкой, Новосибирской, Орловской областей, Республики Карелия, Марий Эл, Хабаровского края и Ханты-Мансийский автономный округ³²⁸). При этом ни в решении о КРТ, ни в документации о торгах в отношении соответствующих территорий не указано и то, что создание таких объектов не требуется и

³²⁸ См. пункты 7, 8, 12, 13, 15, 16, 18, 22 – 24 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

потребность в соответствующих местах планируется обеспечить за счет существующих объектов социальной инфраструктуры.

3.2.5. Анализ положений договоров о КРТ жилой застройки об ответственности сторон договора, способах и размере обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор о КРТ жилой застройки

Во всех проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки представлены положения об ответственности сторон договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о КРТ жилой застройки с учетом норм, предусмотренных частями 13-15 статьи 68 ГрК РФ, однако различается степень детализации таких положений, а также способы обеспечения обязательств по договорам о КРТ жилой застройки.

Прежде всего, хотелось бы обратить внимание на следующий вывод: только в 9 из 24 проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки представлены положения, конкретизирующие объем ответственности не только застройщика, но и публично-правового образования, являющегося стороной договора о КРТ жилой застройки. Представляется, что стороны договора о КРТ должны быть равноправными, а договор должен обеспечивать защиту их прав в равной степени, включая равное право на возмещение убытков, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением сторонами своих обязательств по договору.

Всеми проанализированными проектами договоров о КРТ жилой застройки предусмотрены положения, определяющие в качестве основного способа обеспечения выполнения обязательств по договору неустойку (пеню), которая начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства. Размер такой неустойки определяется в проектах договоров о КРТ жилой застройки одним из следующих способов:

- в размере 1/300 (1/360) действующей на дату уплаты неустойки (пени) ключевой ставки Банка России, или некоторой доли от цены права на заключение договора о КРТ жилой застройки, определенной по результатам торгов, или некоторой доли от расчетной сметной стоимости строительства (создания) конкретного объекта, по которому допущено нарушение сроков исполнения за каждый день просрочки исполнения каждого обязательства, или некоторой доли от объема финансирования работ, подлежащих выполнению, содержащегося в конкурсном предложении. Такой подход выявлен в 14 из 24 проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки (например, в Амурской, Калужской областях, Ханты-Мансийском автономном округе³²⁹). Диапазон размера такой доли, если она не привязана к ключевой ставке Банка России, составляет от 0,01 % (например, Нижегородская область, Республика Карелия³³⁰) до 1 % (например, Липецкая область³³¹);

- в фиксированном размере (например, 50 тыс. рублей) за каждый день просрочки в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения (например, Орловская область³³²).

Среди проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки есть примеры установления размера неустойки (пени) в зависимости от обязательства, неисполнение или ненадлежащее исполнение которого может иметь место при реализации договора о КРТ жилой застройки (например, Республика Бурятия, Кемеровская и Нижегородская области³³³). Так, например, в Республика Бурятии³³⁴ в соответствии с проектом договора о КРТ жилой застройки застройщик по общему правилу должен уплатить неустойку в размере 1/300 ключевой ставки Банка России от начальной цены договора. Однако, за нарушение обязательств по передаче в муниципальную

³²⁹ См. пункты 1, 7, 23 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³³⁰ См. пункты 8, 14 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³³¹ См. пункт 13 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³³² См. пункт 16 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³³³ См. пункты 5, 9, 14 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³³⁴ См. пункт 54 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

собственность жилых помещений, необходимых для предоставления гражданам по договору найма, собственникам в рамках процедуры изъятия, в том числе на основании решения суда, застройщик обязан уплатить неустойку (пени) в размере 1/150 ключевой ставки Банка России, действующей на дату уплаты неустойки (пени), от рыночной стоимости аналогичного жилого помещения, подлежащего передаче по неисполненным обязательствам по передаче жилых помещений, либо от размера возмещения по неисполненным обязательствам по выплате возмещения в отношении каждого расселяемого жилого помещения. При этом предусмотрено, что совокупный размер неустойки за нарушение застройщиком обязательств по договору в течение всего срока его действия не может превысить сумму в размере 550 млн рублей³³⁵.

Наряду с неустойкой (пеней), в 10 проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки в качестве меры ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора предусмотрены штрафы, среди которых можно выделить следующие подходы к порядку определения их размера в зависимости от содержания неисполненного или ненадлежащим образом исполненного обязательства по договору:

- как процент от начальной цены аукциона на право заключения договора о КРТ жилой застройки (например, Амурская область — 1 % от начальной цены³³⁶, Костромская область³³⁷ — 10 % от начальной цены);

- как фиксированная сумма за каждый факт неисполнения обязательства в соответствии с договором (100 тыс. руб. в Кемеровской области³³⁸ и 50 тыс. руб. в Новосибирской области³³⁹);

³³⁵ Указанный совокупный размер неустойки за нарушение застройщиком обязательств по договору (550 млн рублей) равен размеру финансовых ресурсов, необходимых для исполнения договора о КРТ (такой размер финансовых ресурсов является одним из конкурсных условий в приведенном примере). Наличие указанного объема финансовых ресурсов должно быть подтверждено участником конкурса в соответствии с извещением о проведении конкурса (см. пункт 5 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу).

³³⁶ См. пункт 1 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³³⁷ См. пункт 11 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³³⁸ См. пункт 9 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³³⁹ См. пункт 15 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

- как размер задатка, внесенного в целях принять участие в торгах на право заключения договора о КРТ (Нижегородская область³⁴⁰);

- расчет по формуле. В частности, в Пермском крае³⁴¹ такой штраф предусмотрен за невыполнение застройщиком обязанности по расселению граждан из помещений в многоквартирных домах, подлежащих расселению в соответствии с договором о КРТ жилой застройки и определяется по следующей формуле:

$$P = S \times C, \text{ где}$$

P – размер штрафа, руб.;

S – площадь не расселенных застройщиком помещений многоквартирных домов, подлежащих расселению в рамках реализации договора, кв. м;

C - средняя расчетная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию, утверждаемая Правительством Пермского края в целях расчета размера субсидий, предоставляемых гражданам из бюджета Пермского края на строительство и приобретение жилых помещений, принимаемая на дату расчета размера штрафа, руб.

Также представляется интересным опыт Калужской области³⁴², где в проекте договора о КРТ жилой застройки предусмотрено положение о том, что при расторжении договора по вине застройщика он обязан оплатить штраф в размере разницы между размером арендной платы за землю по договору и размером арендной платы, определяемой в соответствии с порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов³⁴³.

³⁴⁰ См. пункт 14 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁴¹ См. пункт 17 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁴² См. пункт 7 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁴³ Пунктом 3 ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) предусмотрено общее правило, согласно которому, если иное не установлено ЗК РФ или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

Далеко не всегда представленные в проектах договоров о КРТ жилой застройки положения о штрафе увязаны с фактом неисполнения сторонами непосредственных обязательств по договору. В некоторых случаях ответственность в виде штрафа устанавливается за нарушение застройщиком предусмотренного статьей 51 ГрК РФ разрешительного порядка осуществления строительства. Так, например, в проектах договоров о КРТ жилой застройки применительно к территориям Архангельской области³⁴⁴ и Республики Карелия³⁴⁵ предусмотрены положения, устанавливающие штраф в размере 30 % от начальной цены аукциона на право заключения договора о КРТ в случае осуществления застройщиком строительства на территории комплексного развития с нарушением норм градостроительного законодательства Российской Федерации, в том числе без выданного в установленном законом порядке разрешения на строительство.

В 8 из 24 проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки в качестве способа обеспечения исполнения застройщиком

1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Применительно к земельным участкам, находящимся в собственности Калужской области, такой порядок установлен постановлением Правительства Калужской области от 18 марта 2015 года № 146 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Калужской области, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов». В соответствии с указанным документом размер арендной платы за такие земельные участки рассчитывается исходя из ставки арендной платы (в зависимости от категории земель и вида разрешенного использования земельного участка), кадастровой стоимости земельного участка, поправочного коэффициента и индекса потребительских цен за период, прошедший с даты, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость.

Однако подпунктом 1 пункта 5 статьи 39.7 ЗК РФ предусмотрено специальное правило, в соответствии с которым размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения 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.

Следовательно, в рассматриваемом проекте договора о КРТ жилой застройки в качестве штрафа за расторжение договора по вине застройщика такому застройщику будет необходимо выплатить разницу между «общим» и «льготным» размерами арендной платы за земельный участок, предоставленные в целях реализации решения о КРТ жилой застройки.

³⁴⁴ См. пункт 2 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁴⁵ См. пункт 8 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

обязательств по договору предусмотрена независимая банковская гарантия. Например, в Воронежской области³⁴⁶ в целях обеспечения исполнения обязательств в части обязательств по расселению расположенных на территории комплексного развития многоквартирных домов, признанных аварийными, застройщик обязан предоставить независимую банковскую гарантию или внести денежные средства в соответствующем размере на счет администрации г. Воронежа. Сумма обеспечения определяется по результатам независимой оценки, выполненной за счет средств застройщика. Такая же альтернатива предусмотрена в Свердловской области³⁴⁷: либо обеспечить обязательства независимой банковской гарантией (к которой проектом договора установлен весьма подробный перечень требований), либо внести на счет администрации г. Екатеринбурга денежные средства в размере 300 млн рублей в качестве гарантии выполнения своих обязательств. Также указано, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком любого из обязательств по договору денежные средства, внесенные в качестве обеспечения исполнения договора, не подлежат возврату застройщику и в полном объеме перечисляются в доход бюджета г. Екатеринбург.

В Кировской области³⁴⁸ проектом договора о КРТ жилой застройки предусматриваются достаточно подробные требования к такой банковской гарантии, в том числе:

- банковская гарантия должны быть получена застройщиком в размере 0,5 % от объема финансирования работ, подлежащих выполнению, содержащегося в конкурсном предложении;

- срок действия банковской гарантии должен быть установлен таким образом, чтобы дата его окончания наступала не ранее момента окончания срока действия договора, увеличенного на 1 месяц;

³⁴⁶ См. пункт 6 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁴⁷ См. пункт 20 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁴⁸ См. пункт 10 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

- в случае прекращения банковской гарантии в связи с ликвидацией гаранта или невозможностью ее исполнения, вызванной обстоятельствами, за которые ни одна из сторон банковской гарантией не отвечает, застройщик обязан предоставить новую банковскую гарантию, начало срока действия которой должно быть не позднее срока прекращения предшествующей банковской гарантии, в течение 30 дней с момента ликвидации гаранта либо возникновения факта невозможности исполнения обозначенной гарантии.

3.2.6. Анализ подходов к закреплению положений о порядке изменения, расторжения договора о КРТ жилой застройки

В нормах ГрК РФ отсутствуют положения, определяющие детальный порядок изменения, расторжения договора о КРТ жилой застройки, за исключением норм частей 13 и 14 статьи 68 ГрК РФ, предусматривающих основания отказа в одностороннем порядке от исполнения договора. Вместе с тем важно отметить, что поскольку договор о КРТ жилой застройки заключается преимущественно по результатам торгов, то вопрос о возможности изменения и расторжения в иных случаях договора о КРТ является крайне важным.

С одной стороны, представляется, что у сторон договора о КРТ жилой застройки должна быть возможность изменять условия договора без прекращения договора и проведения новых торгов в связи с наступлением определенных обстоятельств для того, чтобы обеспечить стабильность отношений по реализации проектов КРТ. С другой стороны, в связи с тем, что договор о КРТ жилой застройки заключается по результатам торгов, особое внимание приобретает факт соблюдения требований антимонопольного законодательства о недопущении нарушения конкуренции.

Во всех проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки закрепляется досудебный порядок урегулирования споров между сторонами договора, что придает отношениям в рамках договора определенную стабильность. В ряде проектов договоров о КРТ жилой

застройки соответствующие положения конкретизируются указанием на механизм проведения согласительных процедур как на инструмент дополнительно защищающий стороны договора от рисков сугубо судебного рассмотрения их спора.

Так, например, в проекте договора о КРТ жилой застройки применительно к территории Белгородской области³⁴⁹ зафиксировано, что согласительные процедуры в рамках досудебного порядка разрешения споров включают проведение совместных совещаний с целью выработки решений с учетом существа отношений сторон договора. Участниками таких совещаний должны быть руководители (или их заместители) сторон договора, а также специалисты по вопросам, имеющим отношение к предмету спора. Аналогичные по содержанию положения представлены в проектах договоров о КРТ жилой застройки, подготовленных применительно к территориям Воронежской, Липецкой и Орловской областей³⁵⁰.

Ряд субъектов Российской Федерации ограничивается общими формулировками об изменении, расторжении договора о КРТ жилой застройки, таких как:

- все изменения к договору оформляются в письменном виде путем подписания сторонами дополнительного соглашения;
- все споры и разногласия разрешаются путем переговоров.

В некоторых проектах договоров о КРТ жилой застройки уточняется, что ввиду факта наступления определенных обстоятельств, не зависящих от воли сторон договора, сроки исполнения отдельных обязательств по договору могут быть продлены. В качестве таких обстоятельств в договорах фиксируются следующие:

³⁴⁹ См. пункт 4 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁵⁰ См. пункты 6, 13, 16 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

- отказ граждан от переселения в жилые помещения, переданные застройщиком в муниципальную собственность (Республика Карелия³⁵¹);
- несогласие с решением об изъятии жилого помещения или недостижение соглашения о размере возмещения (Республика Башкортостан³⁵²);
- незаконные действия и (или) бездействие органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций коммунального комплекса, иных органов и организаций, от которых зависит выполнение застройщиком его обязательств по договору о КРТ жилой застройки (Воронежская область³⁵³);
- принятие собственниками многоквартирных домов, включенных в границы КРТ, решений о выходе из границ КРТ (Республика Бурятия³⁵⁴);
- невозможность получения технических условий от ресурсоснабжающих организаций (сетедержателей) (Костромская область³⁵⁵).

В Кемеровской области³⁵⁶ в проекте договора о КРТ жилой застройки установлено, что перечень земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости может быть дополнен или изменен в случае внесения администрацией города изменений в решение о КРТ жилой застройки. При этом в договоре не описаны последствия указанных обстоятельств для сторон договора: в положениях об изменении договора лишь отмечается на возможность сторон заключить дополнительное соглашение к договору о КРТ жилой застройки.

В проекте договора о КРТ жилой застройки применительно к территории Республики Башкортостан³⁵⁷ предусмотрено, что в случае

³⁵¹ См. пункт 8 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁵² См. пункт 3 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁵³ См. пункт 6 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁵⁴ См. пункт 5 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁵⁵ См. пункт 11 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁵⁶ См. пункт 9 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁵⁷ См. пункт 3 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

изменения сведений об объектах недвижимости, расположенных в границах территории комплексного развития, признания аварийными объектов, не являющихся аварийными в момент заключения договора, в результате которых реализация отдельных обязательств в сроки, установленные графиками, невозможна, срок исполнения обязательств продлевается на период времени, необходимый для достижения возможности реализации указанных обязательств (в том числе для разработки новой или изменения принятой документации по планировке территории, проектной документации, оспаривания в судебном порядке изменения сведений об объектах недвижимости, ограничениях использования, обременениях прав).

В Методических рекомендациях по подготовке и реализации проектов КРТ жилой застройки³⁵⁸ отмечено, что одним из важнейших условий успешности реализации проектов КРТ, является ответственный подход к детальной проработке договора о КРТ жилой застройки. В частности, обращается внимание на важность регламентации в договоре того факта, что при его заключении стороны исходили из ряда обстоятельств, любое изменение которых является существенным по смыслу статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также — ГК РФ). В качестве таковых предлагается фиксировать в договоре следующие обстоятельства:

- соответствие территории комплексного развития требованиям, установленным частями 2, 3 статьи 65 ГрК РФ;
- достоверность, актуальность и полнота сведений об объектах, расположенных на территории комплексного развития, а также сведений о различных ограничениях использования земельных участков, ограничений прав/обременений объектов недвижимого имущества в границах такой территории;

³⁵⁸Методические рекомендации по реализации проектов комплексного развития территорий, 2022. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/222080/> (Дата обращения: 17.04.2024).

- соблюдение процедуры предъявления требования о сносе или реконструкции МКД, признанных аварийными, предусмотренной статьей 32 ЖК РФ;

- подтверждение соответствия МКД установленным критериям (пункт 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ) и соблюдение установленной ЖК РФ процедуры проведения общих собраний в таких МКД (часть 2.1 статьи 45, часть 1.3 статьи 46 ЖК РФ);

- согласование включения в границы территории КРТ земельных участков и объектов, находящихся в публичной собственности, с уполномоченными органами³⁵⁹;

Фиксация в договоре о КРТ жилой застройки указанных обстоятельств, любое изменение которых является существенным по смыслу статьи 451 ГК РФ, дает возможность предусмотреть в таком договоре условие о внесении в него изменений (расторжение такого договора должно рассматриваться как крайняя мера в случае выявления недостоверности, неполноты информации, которая влечет неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств застройщика и (или) заказчика по договору).

В частности, в договоре о КРТ жилой застройки в связи с изменением существенных обстоятельств может быть предусмотрено продление срока договора или, например, возникновение дополнительных обязательств заказчика – органа публично-правового образования, являющегося стороной договора, в целях устранения последствий существенных изменений обстоятельств, повлекших необходимость проведения застройщиком существенных дополнительных работ и (или) осуществления застройщиком

³⁵⁹ См. постановление Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности».

существенных дополнительных расходов в размере более установленной договором суммы.

Например, таким дополнительным обязательством может быть обязательство по обеспечению внесения изменений в документацию по планировке территории, в правила землепользования и застройки (в части градостроительного регламента, расчетных показателей обеспеченности и доступности инфраструктуры), по обеспечению проведения дополнительных мероприятий за счет бюджетных средств или по компенсации дополнительных расходов застройщику, если такие мероприятия будут выполняться им. Представляется, что такой подход является одним из инструментов минимизации рисков неисполнения застройщиком обязательств и (или) нарушения сроков исполнения обязательств в рамках договора о КРТ жилой застройки.

Среди 24 проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки лишь в 4 из них представлены положения, регулирующие особенности отношений сторон договора в связи с обстоятельствами, любое изменение которых признается существенным по смыслу статьи 451 ГК РФ. В частности, в Республике Бурятия³⁶⁰ положениями проекта договора о КРТ жилой застройки предусмотрена возможность изменения договора в связи с наступлением следующих обстоятельств, не связанных с действиями сторон договора, но при этом препятствующих или существенно ограничивающих возможность выполнения обязательств по договору:

- изменения положений законодательства Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов в части порядка и (или) условий предоставления льгот, мер государственной поддержки застройщику на освобождение территории от объектов недвижимого имущества, расположенного в ее границах, а также увеличение совокупной финансовой нагрузки на застройщика по сравнению с порядком и

³⁶⁰ См. пункт 5 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

(или) условиями совокупной финансовой нагрузки, которые имели место на дату подписания договора, по причине непредоставления застройщику льгот, мер государственной поддержки независимо от причин такого непредоставления;

- принятия собственниками многоквартирных домов, включенных в границы КРТ, решений о выходе из границ КРТ (после заключения договора о КРТ жилой застройки);

- нарушения застройщиком сроков освобождения территории от объектов недвижимого имущества, расположенных в ее границах, по причинам, не связанным с виновными действиями застройщика (примеры таких причин в проекте договора не конкретизированы).

В Воронежской области³⁶¹ полностью адаптирован подход, предложенный в Методических рекомендациях по реализации проектов КРТ жилой застройки и предусматривающий констатацию, что при заключении договора стороны исходили из следующих обстоятельств, любое изменение которых является существенным по смыслу статьи 451 ГК РФ:

- территория комплексного развития, являющаяся предметом договора, соответствует требованиям частей 2, 3 и 10 статьи 65 ГрК РФ;

- представленные в составе договора сведения об объектах капитального строительства, в том числе объектах инфраструктуры, расположенных на территории, и приведенные сведения об ограничениях комплексного развития такой территории являются достоверными и актуальными на момент подписания договора его сторонами;

- собственникам помещений в аварийных многоквартирных домах в соответствии с частью 11 статьи 32 ЖК РФ предъявлялось требование о сносе или реконструкции таких домов в установленный срок, и в установленный срок указанными собственниками не были поданы заявления на получение разрешений на строительство, снос или реконструкцию таких домов;

³⁶¹ См. пункт 6 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

- в многоквартирных домах, соответствующих критериям субъекта Российской Федерации, проведены общие собрания собственников помещений и приняты решения о включении таких домов в границы территории в порядке, установленном ЖК РФ.

Аналогичный по смыслу подход использован в Орловской области³⁶². В Новосибирской области³⁶³ указанный подход дополнен примерами обстоятельств, любое изменение которых по смыслу статьи 451 ГК РФ признается существенным, включая следующие обстоятельства:

- влияющее на возможность исполнения договора состояние территории зафиксировано сторонами на дату заключения договора и учитывается в обязательном порядке сторонами при исполнении обязательств, установленных договором, даже если это прямо не оговорено соответствующим пунктом договора;

- право собственности на созданные застройщиком в рамках договора объекты капитального строительства и иные объекты будет принадлежать застройщику, и застройщик вправе распорядиться такими объектами, находящимися в его собственности, по своему усмотрению, если иное не установлено договором;

- при исполнении договора и после его прекращения стороны будут действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для реализации предмета договора, а также предоставляя друг другу необходимую информацию в соответствии с пунктом 3 статьи 307 ГК РФ.

Представляется, что приведенные выше последние две позиции не вполне корректно рассматривать в качестве обстоятельств, любое изменение которых признается существенным по смыслу статьи 451 ГК РФ. В соответствии с пунктом 2 указанной статьи ГК РФ *«изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы*

³⁶² См. пункт 16 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

³⁶³ См. пункт 15 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях». Следовательно, право застройщика распорядиться созданными объектами по своему усмотрению и добросовестность действий сторон в процессе выполнения условий договора о КРТ жилой застройки является фактом, из которого стороны исходят при заключении договора с учетом базовых принципов участников гражданских правоотношений³⁶⁴, поэтому они не могут рассматриваться в качестве обстоятельств, которые стороны не смогли бы разумно предвидеть.

Любопытный подход выявлен в Пермском крае³⁶⁵, где в проекте договора о КРТ жилой застройки предусматривается положение, согласно которому стороны договора обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление КРТ. Содержание указанных обстоятельств не уточняется, однако уточняется другое, а именно: что при наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления КРТ, стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем и распределение между сторонами расходов по консервации мероприятий для КРТ и оформить согласованные условия консервации дополнительным соглашением к договору о приостановлении работ по КРТ.

4. Заключение

1. К 2024 году формирование нормативной правовой базы КРТ жилой застройки в субъектах Российской Федерации практически завершено, а в половине из них ведется активная работа по принятию и реализации решений о КРТ жилой застройки.

³⁶⁴ В соответствии с пунктом 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

³⁶⁵ См. пункт 17 приложения 2 к настоящему аналитическому материалу.

2. Обязательность градостроительной и экономической проработки проекта решения о КРТ жилой застройки нормативно закреплена в менее чем половине регионов, что приводит к недостаточной привлекательности проектов для застройщиков и выражается в том числе в слабой конкуренции за право заключения договора о КРТ жилой застройки на торгах.

3. Дополнительные жилищные гарантии собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, соответствующих критериям субъектов Российской Федерации, пока предусмотрены в небольшом количестве регионов, что влечет отсутствие заинтересованности граждан в участии в проектах КРТ жилой застройки.

4. В решениях о КРТ жилой застройки выявлена недостаточная детализация сведений об объектах недвижимости, их характеристиках, об ограничениях прав использования земельных участков и объектов капитального строительства и обременениях объектов недвижимого имущества, что повышает риски выявления уже в процессе реализации проекта информации об ограничениях, которая может оказать существенное влияние на показатели эффективности проекта.

5. Торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки характеризуется низкой степенью состязательности и, как правило, признаются несостоявшимися. Однако есть и примеры торгов с высокой конкуренцией, по итогам которых цена права заключения договора о КРТ жилой застройки возрастает в тысячи раз.

6. В проекты договоров о КРТ жилой застройки редко включаются обязательства сторон по инфраструктурному обеспечению территорий, что создает риски несбалансированного развития территории и возникновения потребности в бюджетных расходах на решение этой проблемы в будущем.

Приложение 1

Перечень проанализированных решений о комплексном развитии территорий жилой застройки, принятых в период с февраля 2022 года по 15 мая 2024 года

Архангельская область

1. Постановление главы администрации г. Архангельска от 18 марта 2022 года № 557 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в границах ул. Попова, просп. Обводный канал, ул. Логинова, ул. Г. Суфтина» (<https://m.arhcity.ru/?page=26/15425>, дата обращения 20.09.2022).
2. Постановление Главы Городского округа «Город Архангельск» от 5 декабря 2023 года № 2010 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Первомайская, ул. Октябрят, просп. Московский (<https://www.arhcity.ru/?page=2886/21>, дата обращения 24.02.2024).
3. Постановление Главы городского округа «Город Архангельск» от 22 февраля 2023 года № 307 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий (<https://www.arhcity.ru/?page=2886/11>, дата обращения 24.02.2024).
4. Постановление Главы городского округа «Город Архангельск» от 31 марта 2023 года № 525 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Г. Суфтина, ул.

Розы Люксембург, ул. Котласская, ул. Выучейского» (<https://www.arhcity.ru/?page=26/17383>, дата обращения 24.02.2024).

Амурская область

5. Постановление главы Администрации г. Благовещенска от <...> № <...> «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе Спичечной фабрики» (<https://minstroyrf.gov.ru/press/v-blagoveshchenske-realizuetsya-pervyy-proekt-krt-po-zhiloy-zastroyke/>, дата обращения 21.09.2022).

Белгородская область

6. Постановление Правительства Белгородской обл. от 5 декабря 2022 № 711-пп «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки квартала в границах Свято-Троицкого бульвара, пр. Славы, ул. 50-летия Белгородской области, пр. Б. Хмельницкого - Белого квартала в городском округе «Город Белгород» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).
7. Приказ управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 21 августа 2023 года № 272-ОД-Н «О комплексном развитии территории жилой застройки» (<https://belregion.ru/upload/iblock/d1a/sfyvmfa3jhkq0bmjob4kev2gw16g21eq/272-%D0%9E%D0%94-%D0%9D.pdf>, дата обращения 24.02.2024).

Брянская область

8. Постановление Брянской городской администрации от 30 декабря 2021 года № 4306-п «О комплексном развитии территории жилой застройки по инициативе Брянской городской администрации, расположенной на двух смежных земельных участках по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Дуки, 46, ул. Бондаренко» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

Воронежская область

9. Постановление Администрации городского округа город Воронеж от 16 ноября 2022 года № 1175 «О комплексном развитии территории жилой

застройки, ограниченной переулком Солнечный, улицей Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к улице Беговая и переулку Солнечный, в городском округе город Воронеж» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).

10. Постановление Администрации городского округа город Воронеж от 16 ноября 2022 года № 1176 «О комплексном развитии территории жилой застройки жилого квартала, ограниченного улицами 9 Января - Семилукская - Краснодонская - Малаховского в городском округе город Воронеж» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).

Калужская область

11. Постановление Администрации г. Обнинска от 21 марта 2022 года № 517-п «Решение о комплексном развитии территории жилой застройки в границах 26 микрорайона города Обнинска» http://www.admobninsk.ru/administration/doc-adm-obn/docs/docs_4054.html (дата обращения 21.09.2022).

Костромская область

12. Постановление Администрации города Костромы от 3 ноября 2022 года № 2123 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

Кемеровская область

13. Постановление администрации г. Кемерово от 22 июля 2022 года № 2078 «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона 12А/2 Заводского района города Кемерово» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).
14. Постановление администрации г. Кемерово от 22 июля 2022 года № 2077 «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона 12А/1 Заводского района города Кемерово» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

15. Постановление администрации г. Кемерово от 21 ноября 2022 года № 3543 «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона 11/2 Центрального района города Кемерово» (СПС «Консультант», дата обращения 13.01.2023).
16. Постановление администрации г. Кемерово от 26 сентября 2023 года № 3025 «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона 58В Ленинского района города Кемерово» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).
17. Постановление администрации г. Кемерово от 22 января 2024 года № 126 «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона 12/1 Центрального района города Кемерово» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).
18. Постановление администрации г. Кемерово от 21 июля 2023 года № 2365 «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона 6/2 Центрального района города Кемерово» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).
19. Постановление администрации г. Кемерово от 29 июня 2023 года № 2072 «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона 58Б Заводского района города Кемерово» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

Кировская область

20. Постановление администрации города Кирова от 20 июня 2022 года № 1481-п «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Маклина, Воровского и Хлебозаводского проезда Ленинского района города Кирова» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

Курганская область

21. Постановление Главы города Кургана от 13 июля 2022 года № 56-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в

- границах улиц: Комиссаров, Чкалова и оз. Черное в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).
22. Постановление Главы города Кургана от 13 июля 2022 года № 55-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в районе стадиона Локомотив в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).
23. Постановление Главы города Кургана от 27 июня 2022 года № 52-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной по улице Дзержинского в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).
24. Постановление Главы города Кургана от 16 июня 2022 года № 46-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в районе улиц: Кремлева, Победы, Невежина, Свердлова в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).
25. Постановление Главы города Кургана от 16 июня 2022 года № 45-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной по улице Чернореченская в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).
26. Постановление Главы города Кургана от 21 февраля 2023 года № 9-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в границах улиц: Куйбышева, Красина, Климова в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2022).
27. Постановление Главы города Кургана от 18 июля 2023 года № 54-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной по улице Дзержинского, в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).
28. Постановление Главы города Кургана от 11 июля 2023 года № 51-гк «О комплексном развитии территории, расположенной в 16 микрорайоне, в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

29. Постановление Главы города Кургана от 11 июля 2023 года № 50-гк «О комплексном развитии территории, расположенной в 14 микрорайоне, в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

30. Постановление Главы города Кургана от 11 июля 2023 года № 49-гк «О комплексном развитии территории, расположенной в 9 микрорайоне, в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

Красноярский край

31. Постановление администрации г. Красноярска от 13 мая 2022 года № 383 «О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки жилого района по ул. Семафорная - ул. Академика Вавилова города Красноярска» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

32. Постановление администрации г. Красноярска от 11 октября 2022 года № 890 «О комплексном развитии территории жилой застройки жилого района Николаевка по ул. Копылова - ул. Пушкина - ул. Богдада - ул. Карла Либкнехта - ул. Ленина города Красноярска» (СПС «Консультант», дата обращения 11.01.2023).

Липецкая область

33. Постановление администрации города Липецка от 18 марта 2022 года № 507 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в районе ул. Спиртзаводской в городе Липецке» (https://lipetskcyy.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d_epartament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/k_ompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).

34. Постановление администрации города Липецка от 18 марта 2022 года № 508 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. И. Франко, ул. Ушинского, пер. Курако в городе Липецке» (https://lipetskcyy.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d_epartament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/k_ompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).

35. Постановление администрации города Липецка от 18 марта 2022 года № 509 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в районе ул. Калинина и ул. Радиаторной в городе Липецке» (https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d_epartament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/k_ompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).
36. Постановление администрации города Липецка от 18 марта 2022 года № 510 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке» (https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d_epartament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/k_ompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).
37. Постановление администрации города Липецка от 25 апреля 2022 года № 869 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. И. Франко, ул. Ушинского, пер. Курако в городе Липецке» (https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d_epartament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/k_ompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).
38. Постановление администрации города Липецка от 25 апреля 2022 года № 870 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке» (https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d_epartament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/k_ompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).
39. Постановление администрации города Липецка от 25 апреля 2022 года № 871 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в районе ул. Спиртзаводская в городе Липецке»

- https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/departament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/kompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).
40. Постановление администрации города Липецка от 12 декабря 2022 года № 3091 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в районе ул. Калинина и ул. Радиаторной в городе Липецке»(https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/departament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/kompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 13.01.2023).
41. Постановление администрации города Липецка от 16 октября 2023 года № 3321 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. Ильича, ул. Волгоградская, ул. Студенческая, ул. 3 Сентября в городе Липецке» (<http://www.depgrad48.ru/planningdocumentation/integrated-development-of-territories/>, дата обращения 24.02.2024).
42. Постановление администрации города Липецка 26 июня 2023 года № 1984 «О принятии решения о комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки в районе квартала, ограниченного улицами Краснознаменная, Молодежная, Бачурина, 6-й Гвардейской Дивизии и в районе улицы Радиаторной в городе Липецке» (<http://www.depgrad48.ru/planningdocumentation/integrated-development-of-territories/>, дата обращения 24.02.2024).

Орловская область

43. Постановление администрации города Орла от 11 октября 2023 года № 5335 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Железнодорожном и Северном районах муниципального образования «Город Орёл» СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

Нижегородская область

44. Постановление Правительства Нижегородской области от 3 февраля 2023 года № 89 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Правды, ул. Чонгарская, ул. Менделеева г. Нижнего Новгорода» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
45. Постановление Правительства Нижегородской области от 14 сентября 2023 года № 836 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Дальняя, ул. Большая Перекрестная г. Нижнего Новгорода» ((СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).
46. Постановление Правительства Нижегородской области от 1 декабря 2023 года № 1040 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжевая в Советском районе г. Нижнего Новгорода» (СПС «Консультант», дата обращения, дата обращения 24.02.2024).

Мурманская область

47. Постановление Правительства Мурманской области от 31 декабря 2021 года № 1036-ПП «О комплексном развитии территории жилой застройки города Мурманска, включающей улицы Академика Павлова, Радищева, Полухина, Чехова, Генерала Фролова, Куйбышева, проезд Рылеева, переулок Дальний (Больничный район и 1 микрорайон)» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

Республика Марий Эл

48. Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 25 ноября 2021 года № 1246 «О комплексном развитии территории» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).
49. Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 11 мая 2021 года № 492 «О комплексном развитии территории» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).
50. Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 3 июня 2022 года № 592 «О комплексном развитии территории» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

Пермский край

51. Распоряжение Правительства Пермского края от 24 ноября 2022 года № 417-рп «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в микрорайоне «Дом культуры железнодорожников» города Перми» (СПС «Консультант», дата обращения 11.01.2023).
52. Приказ Министерства строительства Пермского края от 29 декабря 2023 года № 35-01-12-389 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в микрорайоне «Дом культуры железнодорожников» в Дзержинском районе города Перми» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).
53. Приказ Министерства строительства Пермского края от 23 ноября 2023 года № 35-01-12-329 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. Куйбышева, ул. Чкалова, ул. Коминтерна и земельными участками с кадастровыми номерами 59:01:4410744:1589, 59:01:4410744:35, 59:01:4410744:34, 59:01:4410744:23, в Свердловском районе города Перми» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).
54. Приказ Министерства строительства Пермского края от 6 июля 2023 года № 35-01-12-175 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Плеханова в Дзержинском районе города Перми» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

Самарская область

55. Постановление Администрации городского округа Самара от 23 июня 2022 года № 442 «О комплексном развитии двух несмежных территорий жилой застройки, расположенных в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, Советской в Кировском внутригородском районе городского округа Самара» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).
56. Постановление Администрации городского округа Самара от 26 июня 2023 года № 629 «О комплексном развитии двух несмежных территорий

жилой застройки: территории, расположенной в границах улиц Советской, Нагорной, переулка Ташкентского, проспекта Юных Пионеров в Кировском внутригородском районе городского округа Самара; территории, расположенной в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, внутридворового проезда в Кировском внутригородском районе городского округа Самара» (СПС «Консультант», дата обращения 22.02.2024).

57. Постановление Администрации городского округа Самара от 29 сентября 2023 года № 1038 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в границах улиц Белорусской, Флотской, вдоль границ земельных участков 63:01:0411009:521, 63:01:0411009:519, 63:01:0411009:518, 63:01:0411009:520 в Куйбышевском внутригородском районе городского округа Самара и о признании утратившим силу постановление Администрации городского округа Самара от 14.10.2022 № 855 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в границах улиц Белорусской, Флотской в Куйбышевском внутригородском районе городского округа Самара» (<https://www.samadm.ru/docs/official-publication/45417/>), дата обращения 24.02.2024).

Республика Башкортостан

58. Постановление Администрации г. о. города Уфы республики Башкортостан от 5 февраля 2024 года № 105 «О комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной улицей Джалиля Киекбаева, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:010611:4851, 02:55:010611:219, 02:55:010611:8, 02:55:010611:218, 02:55:010611:1719, 02:55:010611:1718 в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (<https://ufacity.info/document/>), дата обращения 22.02.2024).

59. Постановление Администрации г. о. города Уфы республики Башкортостан от 26 января 2024 года № 69 «О комплексном развитии

территории жилой застройки, ограниченной городскими лесами, бульваром Славы, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:020216:9, 02:55:020216:91, 02:55:020216:20 в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (<https://ufacity.info/document/>, дата обращения 22.02.2024).

60. Постановление Администрации г. о. города Уфы республики Башкортостан от 28 ноября 2023 года № 2104 «О комплексном развитии территории жилой застройки квартала, ограниченного улицами Карла Маркса, Запотоцкого, Бориса Домашникова, бульваром Ибрагимова в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (<https://ufacity.info/document/>, дата обращения 22.02.2024).

61. Постановление Администрации г. о. города Уфы республики Башкортостан от 30 октября 2023 года № 1907 «О комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной улицами Герцена, Кулибина, Кольцевой и земельным участком с кадастровым номером 02:55:030257:1 в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан и несмежной территории жилой застройки, ограниченной улицами Гончарова, Черниковской, Свободы и 40 лет Октября в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (<https://ufacity.info/document/>, дата обращения 22.02.2024).

62. Постановление Администрации г. о. города Уфы республики Башкортостан от 17 октября 2023 года № 1723 «О комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной улицей Интернациональной, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:030172:51, 02:55:030172:323, 02:55:030172:6, улицей Маяковского, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:030160:8, 02:55:030160:7, 02:55:030160:6, 02:55:030160:186, 02:55:030160:185, 02:55:030160:4 и улицей Победы в Калининском районе городского

округа город Уфа Республики Башкортостан» (<https://ufacity.info/document/>, дата обращения 22.02.2024).

63. Постановление Администрации г. о. города Уфы республики Башкортостан от 6 июня 2023 года № 934 «О комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной улицами Сельской Богородской, Петрозаводской, продолжением улицы Дунайской и проектируемой улицей (за исключением земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020417:89, 02:55:020417:90) в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (<https://ufacity.info/document/>, дата обращения 22.02.2024).

Республика Бурятия

64. Постановление Правительства Республики Бурятия от 12 октября 2023 года № 617 «О решении о комплексном развитии территории жилой застройки центральной части г. Улан-Удэ» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

Республика Коми

65. Постановление Правительства Республики Коми от 21 августа 2023 года № 405 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

66. Постановление Правительства Республики Коми от 19 января 2024 года № 19 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования сельского поселения «Выльгорт» муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

Республика Саха (Якутия)

67. Распоряжение Правительства Республики Саха (Якутия) от 29 июля 2022 года № 651-р «О принятии решения о комплексном развитии

территории жилой застройки в квартале 31 городского округа «город Якутск» Республики Саха (Якутия)» (<https://yakutia-daily.ru/rasporyazhenie-pravitelstva-respubliki-saha-yakutiya-ot-29-iyulya-2022-g-%E2%84%96-651-r-o-prinyatii-resheniya-o-kompleksnom-razvitii-territorii-zhiloj-zastrojki-v-kvartale-31-gorodskogo-okru/>, дата обращения 20.09.2022).

68. Распоряжение Окружной администрации г. Якутска от 29 декабря 2022 года № 2994р «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала «53» городского округа «город Якутск» дата обращения 14.05.2023).

Республика Хакасия

69. Постановление Администрации г. Абакана от 15 апреля 2022 года № 772 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в IV жилом районе города Абакана в границах просп. Ленина, ул. Маршала Жукова, ул. Советская, ул. Тараса Шевченко» (СПС «Консультант», дата обращения 19.09.2022).

Рязанская область

70. Постановление Администрации города Рязани от 21 октября 2022 года № 8460 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева в Октябрьском районе города Рязани» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2022).

71. Постановление Администрации города Рязани от 21 октября 2022 года № 8458 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц: Коломенская, 1-й Коломенский проезд, Сельскохозяйственный переулок, Сельскохозяйственная, Сельскохозяйственный переулок, 6-й Коломенский проезд в Московском районе города Рязани» (дата обращения 12.01.2022).

72.Постановление Администрации города Рязани от 21 октября 2022 года № 8459 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина в Октябрьском районе города Рязани» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).

Чеченская Республика

73.Постановление Мэрии г. Грозного от 25 апреля 2022 года № 59 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в муниципальном образовании «Городской округ город Грозный» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

74.Постановление Мэрии г. Грозного от 23 мая 2022 года № 65 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в муниципальном образовании «Городской округ город Грозный» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

75.Постановление Мэрии г. Грозного от 5 октября 2022 года № 110 «О комплексном развитии жилой застройки в муниципальном образовании «Городской округ «Город Грозный» по ул. Сайханова в Байсангуровском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 13.01.2023).

Республика Карелия

76.Постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 28 января 2022 года. № 163 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки квартала» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

77.Постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 16 августа 2023 года № 3119 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

78. Постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 16 августа 2023 года № 3114 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки кварталов» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

Иркутская область

79. Распоряжение Правительства Иркутской области от 2 июля 2021 года № 389-рп «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в муниципальном образовании «город Усолье-Сибирское» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

Новосибирская область

80. Постановление мэрии города Новосибирска от 14 марта 2022 года № 772 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Грибоедова в Октябрьском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

81. Постановление мэрии города Новосибирска от 28 декабря 2021 года № 4745 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Объединения в Калининском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

82. Постановление мэрии города Новосибирска от 13 сентября 2022 № 3282 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Игарской в Калининском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

83. Постановление мэрии города Новосибирска от 28 сентября 2022 года № 3527 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Костычева, ул. Степной, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).

84. Постановление мэрии города Новосибирска от 26 октября 2022 года № 3897 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах

- ул. Игарской, ул. Фадеева в Калининском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).
85. Постановление Правительства Новосибирской области от 30 ноября 2022 года № 564-п «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона Клюквенный (ул. Подневича) в Калининском районе города Новосибирска Новосибирской области» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).
86. Постановление мэрии города Новосибирска от 10 апреля 2023 года № 1732 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Героев Революции, ул. Физкультурной, ул. Красный Факел в Первомайском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
87. Постановление мэрии города Новосибирска от 6 февраля 2023 года № 633 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой в Советском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
88. Постановление мэрии города Новосибирска от 6 февраля 2023 года № 629 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Иванова в Советском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
89. Постановление мэрии города Новосибирска от 6 февраля 2023 года № 643 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Рубиновой, ул. Шатурской, ул. Гнесиных в Советском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
90. Постановление Правительства Новосибирской области от 25 декабря 2023 года № 629-п «О комплексном развитии территории по Бердскому шоссе (устье реки Ини) в Октябрьском районе города Новосибирска Новосибирской области» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

91.Постановление мэрии города Новосибирска от 19 июня 2023 года № 3110 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Грибоедова, ул. Кирова, ул. Автогенной, ул. Коммунарской, ул. III Интернационала в Октябрьском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

Омская область

92.Постановление Администрации города Омска от 30 ноября 2022 года № 936-п «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы 14-я Северная, улицы 1-я Совхозная в Центральном административном округе города Омска» (СПС «Консультант», дата обращения 11.01.2023).

Свердловская область

93.Постановление Администрации г. Екатеринбурга от 4 апреля 2022 г. № 901 «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Краснофлотцев» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

94.Постановление администрации г. Екатеринбурга от <...> № <...> «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе Шефской-Энтузиастов - Баумана (<https://www.e1.ru/text/realty/2022/09/09/71638454/>, дата обращения 19.09.2022).

95.Постановление Администрации г. Екатеринбурга от 10 марта 2022 года № 621 «О комплексном развитии территории жилой застройки в квартале улицы Донбасской - переулков Черниговского – Суворовского» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

96.Постановление Администрации города Екатеринбурга от 21 декабря 2023 года № 3431 «О комплексном развитии территории жилой застройки в квартале улиц Патриса Лумумбы – Мусоргского – переулка Газорезчиков» (СПС «Консультант», дата обращения 22.02.2024).

97. Постановление Администрации города Екатеринбурга от 30 июня 2023 года № 1623 «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Кварцевой» (СПС «Консультант», дата обращения 22.02.2024).
98. Постановление Администрации города Екатеринбурга от 30 июня 2023 года № 1622 «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Летчиков» (СПС «Консультант», дата обращения 22.02.2024).
99. Постановление Администрации города Екатеринбурга от 30 июня 2023 года № 1624 «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Вилонова» (СПС «Консультант», дата обращения 22.02.2024).

Тюменская область

100. Постановление Главы города Тюмени от 6 июля 2022 года № 46-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Горпищекombинатовская города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).
101. Постановление Главы города Тюмени от 11 августа 2022 года № 56-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Герцена - Семакова - Урицкого города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).
102. Постановление Главы города Тюмени от 22 июня 2022 года № 39-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц 2-я Луговая - Береговая города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).
103. Постановление Главы города Тюмени от 22 июня 2022 года № 40-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Береговая - Мысовская - Газовиков города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).

104. Постановление Главы города Тюмени от 23 июня 2022 года № 43-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Магаданская - Волочаевская города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).
105. Постановление Правительства Тюменской области от 12 сентября 2022 года № 669-п «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Красноармейская-Заозерная-2-я, Луговая-Береговая города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).
106. Постановление Главы города Тюмени от 20 октября 2022 года № 70-пг «О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки в районе улицы Смоленская, улицы Минская, улиц Минская - Киевская города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 13.01.2023).
107. Постановление Главы города Тюмени от 10 мая 2023 года № 23-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Елизарова - Холодильная - Харьковская города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
108. Постановление Главы города Тюмени от 21 апреля 2023 года № 19-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Комбинатская - Полярная - Полевая города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
109. Постановление Главы города Тюмени от 27 марта 2023 года № 15-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Транспортная - Невская - 9 января города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
110. Постановление Главы города Тюмени от 21 апреля 2023 года № 20-пг «О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки в районе улиц Ярославская - Рылеева - Саратовская, улицы

Оловянникова, проезда Летний, улицы Чекистов города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).

111. Постановление Главы города Тюмени от 21 апреля 2023 года № 18-пг «О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки в районе улиц Воронинская - Томская - Саратовская - Кемеровская - Ботаническая, улицы Минская, улицы Киевская, улицы Комсомольская города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).

112. Постановление Главы города Тюмени от 27 марта 2023 года № 16-пг «О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки в районе улицы Сахалинская, улицы Туристская города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).

113. Постановление Главы города Тюмени от 15 мая 2023 года № 24-пг «О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки в районе улиц Коммунистическая - Рылеева - Набережная, улицы Железнодорожная база, переулка Береговой города Тюмени» СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).

Челябинская область

114. Распоряжение Администрации города Челябинска от 12 января 2022 года № 167 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах: Копейское шоссе, ул. Обуховская, ул. Туркменская, ул. Уральская в Ленинском районе города Челябинска» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).

Хабаровский край

115. Постановление Администрации города Хабаровска от 11 августа 2022 года № 2845 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Лазо - ул. Большой - ул. Невской в Железнодорожном районе г. Хабаровска» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).

116. Постановление Администрации города Хабаровска от 19 апреля 2023 года № 1604 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Зеленой, 2 в Железнодорожном районе г. Хабаровска» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
117. Постановление Администрации города Хабаровска от 16 февраля 2023 года № 610 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Воронежской - ул. Охотничьей в Железнодорожном районе г. Хабаровска» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
118. Постановление Администрации города Хабаровска от 16 февраля 2024 года № 677 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Фрунзе - Амурского бульвара - ул. Запарина в Кировском районе города Хабаровска» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).
119. Постановление Администрации города Хабаровска от 11 ноября 2023 года № 4899 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Тургенева - Амурского бульвара - ул. Комсомольской в Кировском районе г. Хабаровска» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).
120. Постановление Администрации города Хабаровска от 16 июня 2023 года № 2426 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Комсомольской в Центральном районе г. Хабаровска»
121. Постановление Администрации города Хабаровска от 9 января 2024 года № 1 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах проезда Воронежского ул. Воронежской в Железнодорожном районе г. Хабаровска» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).
122. Постановление Администрации города Хабаровска от 15 декабря 2023 года № 4978 «О комплексном развитии территории,

расположенной по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Совхозная» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

123. Постановление Администрации города Хабаровска от 11 декабря 2023 года № 4898 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Запарина - пер. Доступного в Центральном районе г. Хабаровска» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

124. Постановление Администрации города Хабаровска от 7 ноября 2023 года № 4351 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в границах пер. Молдавского - ул. Верхнеудинской - пер. Трубного - ул. Ватутина в Индустриальном районе города Хабаровска» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

125. Постановление Администрации города Хабаровска от 13 июня 2023 года № 2363 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Юнгов - пер. Бассейного в Индустриальном районе г. Хабаровска» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

126. Постановление Администрации города Хабаровска от 30 мая 2023 года № 2139 «О комплексном развитии территории жилой застройки, в границах которой расположен многоквартирный дом по ул. Истомина, 94» (СПС «Консультант», дата обращения 24.02.2024).

Ханты-Мансийский автономный округ

127. Постановление Администрации города Сургута от 8 июня 2022 года № 4546 «О комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона 1 города Сургута» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).

128. Постановление Администрации города Сургута от 8 июня 2022 года № 4548 «О комплексном развитии территории жилой застройки

части микрорайона 2 города Сургута» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).

129. Постановление администрации г. Мегиона от 29 июня 2022 года № 1792 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки части 5 микрорайона города Мегиона» (https://admmegion.ru/gov/laws/index.php?ELEMENT_ID=366300&phrase_id=5786074, дата обращения 20.09.2022).

Ямало-Ненецкий автономный округ

130. Постановление Администрации г. Ноябрьска от 19 августа 2021 года № П-1534 «О комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона Б города Ноябрьска» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

131. Распоряжение Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 24 марта 2022 года № 224-РП «О комплексном развитии территории жилой застройки в городе Салехарде, расположенной в границах планировочного квартала 01:15:01» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

Приложение 2

Информация о документации о торгах, в составе которой представлены проанализированные проекты договоров о КРТ жилой застройки

№ п/п	Наименование субъекта Российской Федерации	Информация о документации о торгах на право заключения договоров о КРТ жилой застройки
1.	Амурская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000030170000000020_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
2.	Архангельская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000006750000000088_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
3.	Республика Башкортостан	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000161610000000011_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
4.	Белгородская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000021630000000092_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
5.	Республика Бурятия	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000003120000000147_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
6.	Воронежская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000032620000000019_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
7.	Калужская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000029180000000003_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
8.	Республика Карелия	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000020710000000089_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
9.	Кемеровская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000164440000000019_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
10.	Кировская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000028500000000151_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

11.	Костромская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000012860000000120_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false
12.	Курганская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000024010000000140_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
13.	Липецкая область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000135170000000002_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
14.	Нижегородская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000009330000000002_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
15.	Новосибирская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000097220000000009_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
16.	Орловская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000157790000000042_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
17.	Пермский край	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000031620000000001_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
18.	Республика Марий Эл	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000004300000000076_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
19.	Самарская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000192590000000014_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
20.	Свердловская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000114760000000005_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false
21.	Тюменская область	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000124710000000014_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
22.	Хабаровский край	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000002690000000204_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
23.	Ханты-Мансийский автономный округ	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000014930000000065_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
24.	Чеченская Республика	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000001560000000016_1/(lotInfo:info)?fromRec=false