



Семинар

# Особенности реализации девелоперских проектов: сотрудничество с городом

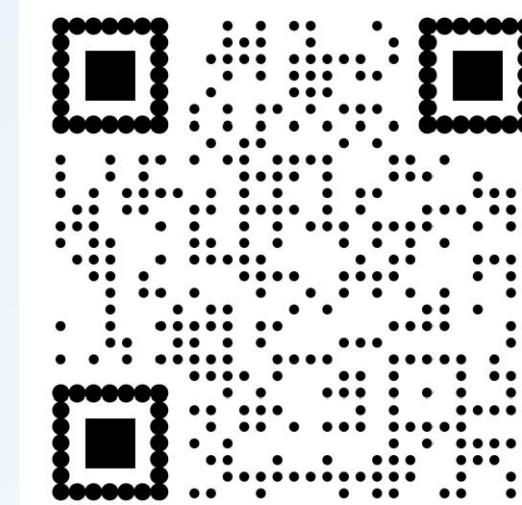


23 сентября 2025

12 этаж

## Схема эвакуации





## Юлия Токарева

Партнер  
Руководитель отдела  
Стратегический консалтинг  
Commonwealth Partnership

+7 985 222-72-47

[Julia.Tokareva@cmwp.ru](mailto:Julia.Tokareva@cmwp.ru)

# НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

КОМАНДА COMMONWEALTH  
PARTNERSHIP ОКАЗЫВАЕТ УСЛУГИ  
ПО КЛЮЧЕВЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ,  
ОХВАТЫВАЮЩИМ ВСЕ СЕКТОРА  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## Коммерческие концепции

### ЗДАНИЙ:

торгово-развлекательные центры, офисы, апартаменты, многофункциональные комплексы, отели, склады, университеты, студенческие общежития и пр.

### ТЕРРИТОРИЙ:

промышленные, туристские и городские кварталы, транспортно-пересадочные узлы, кампусы, КРТ

## Исследования

Исследования и аналитика  
рынка коммерческой недвижимости

## Оценка

Недвижимости и бизнеса по российским  
и международным стандартам (IVS, RICS)

## Управление строительными проектами

- Технический заказчик
- Финансово-технический мониторинг
- Стратегия офисного пространства (workplace)
- Управление проектами отделки (fit-out)
- Технический и строительный аудит

## Брокеридж

- Офисы
- Торговые площади
- Склады
- Земельные участки
- Разработка арендной политики
- Производственные комплексы
- Дата-центры

## Инвестиции

- Продажи и приобретения всех типов объектов недвижимости
- Привлечение акционерного и долгового капитала

## Эксплуатация и управление

- Портфелем недвижимости конечного пользователя
- Объектами всех типов недвижимости
- Операционные аудиты

## Продвижение клиентских проектов

Маркетинговая стратегия, формирование уникального продукта, создание высокой ценности объекта



Семинар

# Структурирование девелоперских проектов, льготы и компенсации

23 сентября 2025



АЛРУД



# 1. Юридический ландшафт девелоперских проектов в 2025 году



АЛРУД

# Основные тенденции



Снижение количества безрисковых активов на рынке и повышение стандарта осмотрительности Покупателя



## Сложный градостроительный статус участков:

- Нахождение участков в границах ЗОУИТов, правовой режим которых ограничивает строительство, в частности: зоны ОКН, мин. расстояния от магистральных газопроводов,
- Включение участков в состав мелиорируемых земель;
- Нахождение участков в границах придорожных полос автомобильных дорог и др.



## «Плохой» титул и риски деприватизации:

- Приватизация в отсутствие законных оснований;
- Недостатки при передаче титула по цепочке сделок;
- Риски самовольного строительства / реконструкции.



## Контрсанкционные ограничения:

- Структурирование владения активом через «недружественные» юрисдикции (например, Кипр);
- Невозможность продать актив без согласия Правкомиссии, риски ничтожности сделки.



## Комплексное развитие территорий

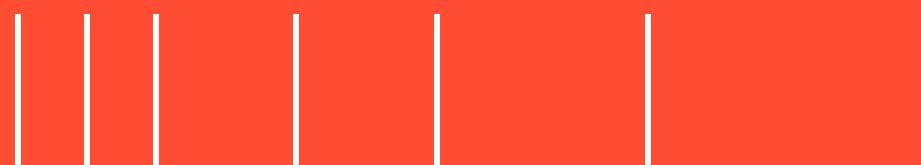
- Основной механизм редевелопмента городов



## Усиление роли кооперации и партнерств в условиях «дорогих» денег



## 2. Комплексное развитие территорий



АЛРУД

# Риски для собственников



Наложение зоны КРТ фактически лишает собственника права на новое строительство / реконструкцию на его участке



Введение КРТ допустимо в отсутствие зоны КРТ в ПЗЗ



Отсутствие сроков по принятию решения о КРТ после публикации проекта решения



Невозможность оспорить изъятие, только размер компенсации



Низкий шанс на обжалование включения в КРТ



Невозможность реализовать КРТ по инициативе правообладателей в случае включения участка в зону КРТ

# Основные зоны рисков

1

Типовые формы договоров о КРТ и невозможность внести изменения в договор: высокая ответственность, строгие основания для отказа, риск утраты права аренды и т. д.

2

Неопределенный размер компенсации, которая подлежит уплате девелопером как лицом, которое реализует КРТ

3

Длинные сроки согласования изменений в документы территориального планирования



# Возможности по девелопменту своего участка при КРТ



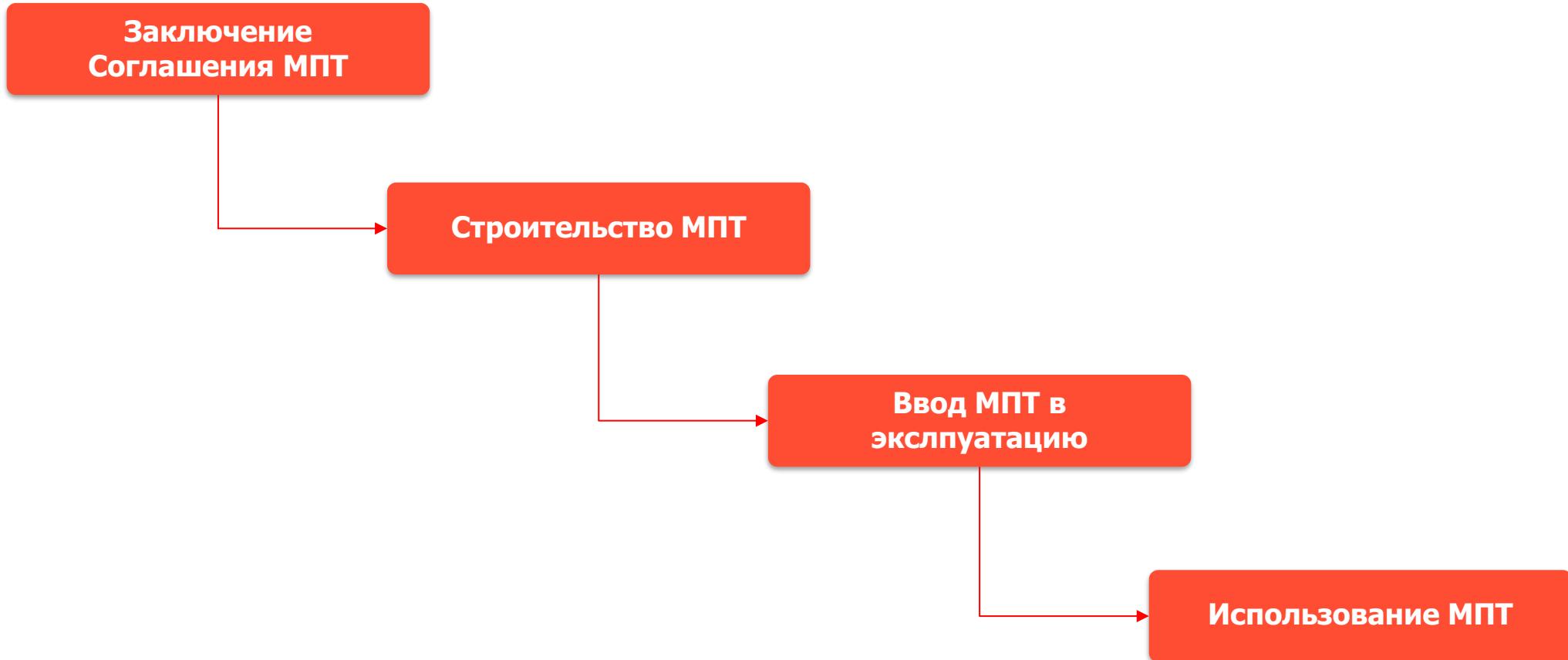


## 3. Места приложения труда (МПТ) в Москве: льготы, цели и новые правила

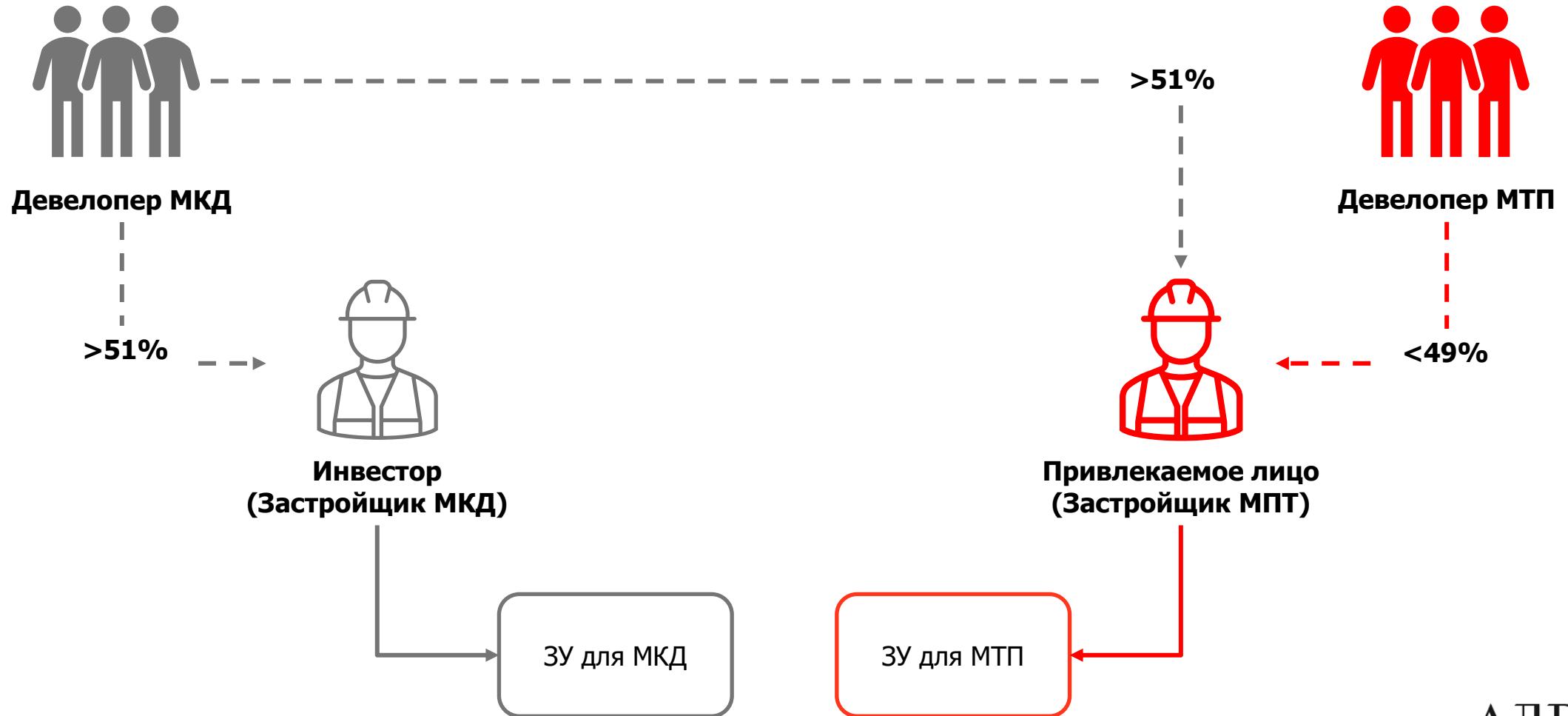


АЛРУД

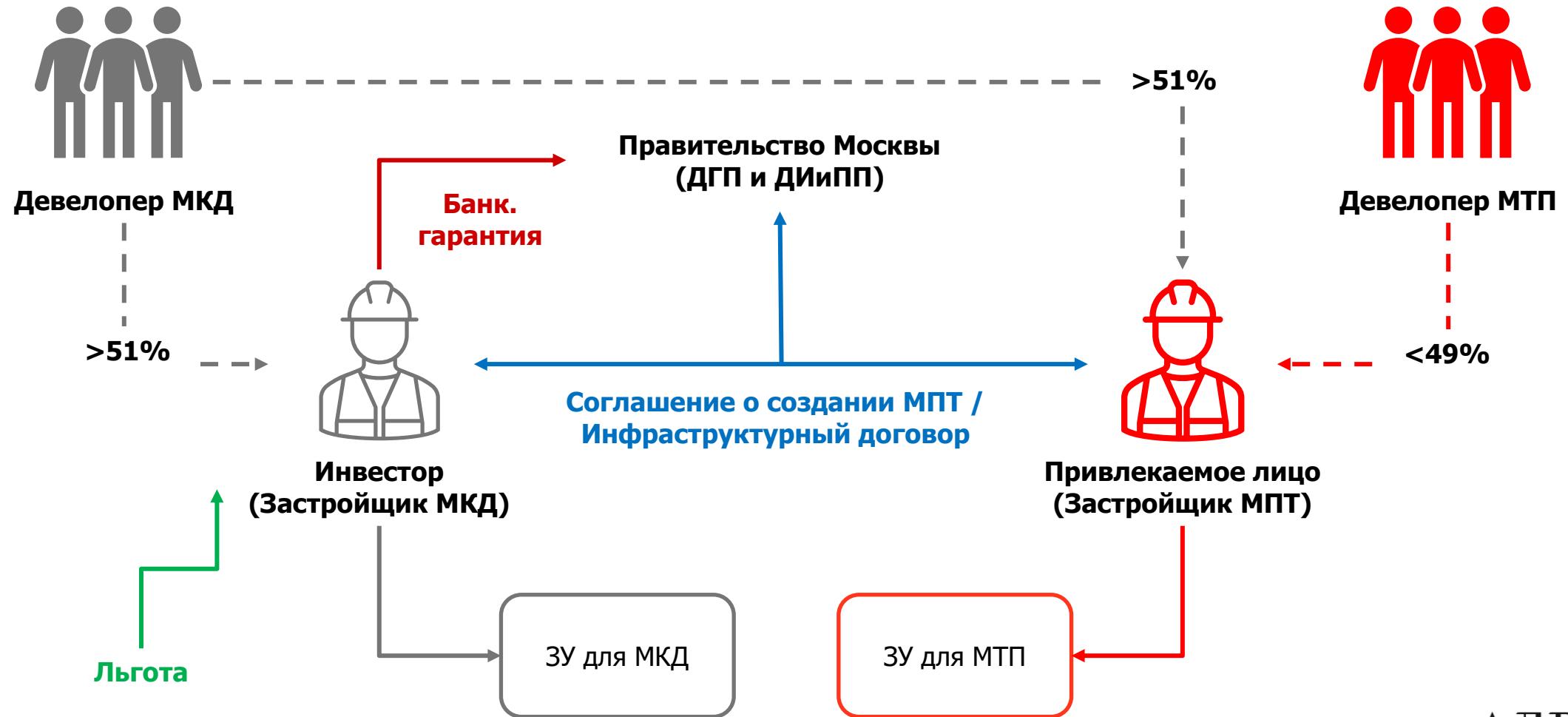
# Создание МПТ



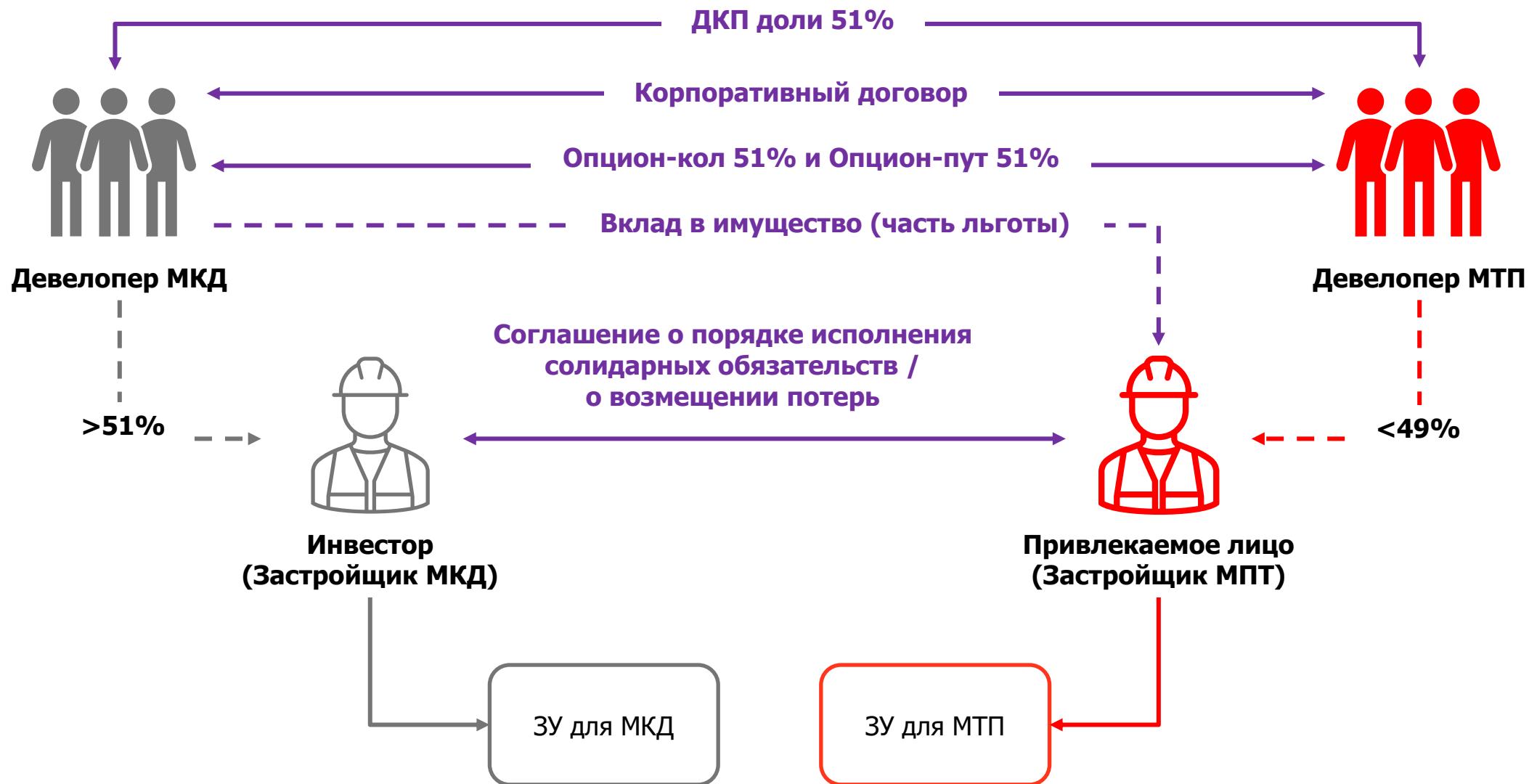
# Лица, участвующие в создании МПТ (целевая структура)



# Соглашение о МПТ / Инфраструктурный договор



# Структурирование



# Порядок расчета льготы

**Льгота = 1000 руб/кв. м X Smpt X Kzatr X Kmest X Ksrok**

Smpt	общая площадь планируемого к строительству МПТ или величина прироста общей площади МПТ при его реконструкции
Kzatr	коэффициент затрат, связанных с реализацией инвестиционного проекта по созданию МПТ (устанавливается правовым актом Правительства Москвы)
Kmest	коэффициент расположения МПТ (0 / 0,33 /0,5 / 0,75 / 0,8)
Ksrok	коэффициент срока исполнения обязательства по государственной регистрации прав собственности на 100% общей площади МПТ, равный 1

Повышающий коэффициент за ускоренное завершение строительства:

Ксрок = 1,05 — при завершении строительства МПТ ранее на 6-12 месяцев

Ксрок = 1,1 — при завершении строительства МПТ ранее на 12 месяцев и выше

## Контакты:



Андрей Жарский  
Партнер, к.ю.н., Адвокат РФ,  
Солиситор Англии и Уэльса

E: andrey.zharskiy@alrud.com



Владислав Соловьев  
Старший юрист

E: vsoloviev@alrud.com

Практика  
Недвижимости АЛРУД  
>>



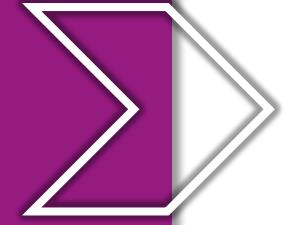
АЛРУД

# Актуальные проблемы исполнения обязательств Инвестора в КРТ: риски и пути решения



strana.com

## ПРОБЛЕМА



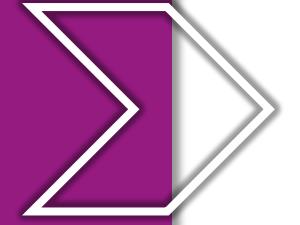
## НЕВОЗМОЖНОСТЬ ИСПОЛНИТЬ ИНВЕСТОРОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В УСТАНОВЛЕННЫЙ СРОК

### ПРИЧИНЫ:

Не зависящие от воли Инвестора, существенно влияющие на сроки исполнения обязательств.

### ПОСЛЕДСТВИЯ:

- Штрафы и неустойки к Инвесторам (Застройщикам)
- Отказ в изменении условий
- Раскрытие банковский гарантий



## ЧТО РЕАЛЬНО ПРЕПЯТСТВУЕТ ИСПОЛНИТЬ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### ПРОБЛЕМА:

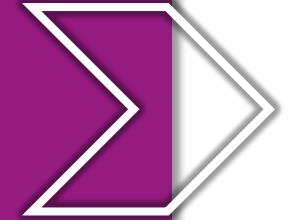
Длительные сроки рассмотрения дел по делам об изъятии имущества для государственных нужд.

### СРОКИ РАССМОТРЕНИЯ:

МОСКВА	РЕГИОНЫ РФ
До 6 месяцев (с выделением споров о компенсации в отдельное производство)	1,5 ГОДА
До 9 месяцев (без выделения споров о компенсации в отдельное производство)	<u>Итог:</u> средний срок рассмотрения дела = 18 месяцев

Причины такой ситуации рассмотрим далее.

## ФАКТОРЫ



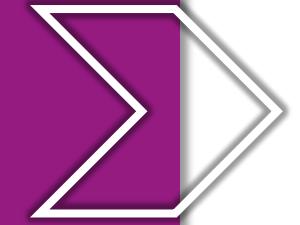
## ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

МОСКВА	РЕГИОНЫ РФ
Выделение в <u>отдельное производство</u> споров по вопросу определения компенсации в рамках изъятия	Отсутствует практика выделения спора об определении размера компенсации, все рассматривается в <u>1 деле об изъятии</u>
<u>Немедленное</u> исполнение решений об изъятии	Судебный акты приводятся в исполнение в общем порядке – после вступления в законную силу
Судебная экспертиза проводится только в выделенном споре об определении размера компенсации	Судебная экспертиза проводится в рамках единого дела

### ИТОГ:

- 1) В Москве существует способ сократить сроки рассмотрения дел об изъятии (от 2 месяцев до 4 месяцев).  
НО: не все суды удовлетворяют ходатайства о выделении дел, несмотря на наличие императивных норм в Законе о статусе столицы
- 2) в регионах РФ такой подход пока не выработан, споры по компенсации в рамках единого спора об изъятии.

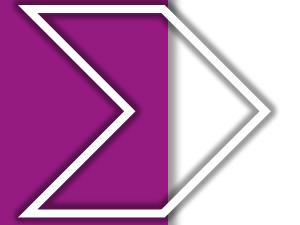
## ФАКТОРЫ



## ПОЗИЦИЯ СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА

МОСКВА	РЕГИОНЫ РФ
Заявления ходатайств о назначении судебной экспертизы, повторных и дополнительных.	Заявления ходатайств о назначении судебной экспертизы, повторных и дополнительных.
Приостановление производства по спорам об изъятии.	Приостановление производства по спорам об изъятии.
<u>Проблема:</u> Отсутствие единых подходов судей к оценке заключений экспертов, разная практика в зависимости от типа объекта недвижимости.	<u>Проблема:</u> Низкая вовлеченность судей к оценке заключений экспертов на предмет качества- последствие: назначение повторной экспертизы по умолчанию, что продлевает сроки существенно. + несогласие спустя продолжительное время с размером компенсаций.

ФАКТОРЫ

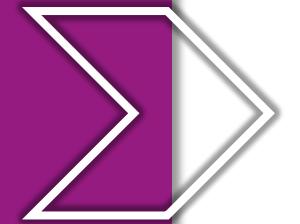


ПОЗДНЕЕ ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ СОБСТВЕННИКАМИ НА ИМУЩЕСТВО, ДЛИТЕЛЬНОЕ БЕЗДЕЙСТВИЕ ПО ОФОРМЛЕНИЮ ПРАВ СОБСТВЕННИКАМИ.

НАПРИМЕР:

В рамках ряда проектов КРТ в Москве уже после заключения Договора КРТ (через 1 год и более) в отношении нескольких объектов недвижимости в ЕГРН были зарегистрированы ранее возникшие права физических лиц, что влечет необходимость осуществлять в отношении них процедуру изъятия отдельно

ПОСЛЕДСТВИЕ: Инвестор мог провести все необходимые действия по процедуре только после внесения в ЕГРН сведений о правообладателях.



## ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА КРТ

МОСКВА	РЕГИОНЫ РФ
<p><u>Отсутствует судебная практика</u> по данному вопросу, не выработан подход.</p>	<p><u>Есть возможность направить предложение</u> и в дальнейшем заключить дополнительное соглашение к Договору КРТ о продлении сроков через судебный порядок (есть судебная практика по г. Тюмень)</p>
<p><u>Изменение условий по Договору КРТ не допускается.</u></p>	<p>В условиях Договора КРТ <u>есть основания для внесения изменений</u> по сроку исполнения обязательств (через суд).</p>

Спасибо за внимание!



strana.com

# КРТ как инструмент развития территорий: состояние, тренды, перспективы



**СТАНИСЛАВ ШУЛЬЖЕНКО**

Руководитель направления КРТ GloraX

# Центр тяжести КРТ – в создании объектов публичной собственности и институте изъятия имущества для публичных нужд, имеющего конституционные ограничения

Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (часть 3 ст.35 Конституции РФ).



**ст.49 Земельного кодекса РФ установлен исчерпывающий перечень оснований изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не совпадающий с перечнями объектов федерального, регионального, местного значения и связанных с:**

- ➊ выполнением международных договоров Российской Федерации;
- ➋ строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:
  - объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
  - объекты использования атомной энергии;
  - объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;
  - объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
  - объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
  - линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
  - объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;
  - автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;
- ➌ иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.



**Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013:**

- ➊ Под государственными или муниципальными нуждами при этом могут пониматься потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества (общественно полезных целей), но является невозможным без изъятия имущества, принадлежащего частному субъекту
- ➋ Принудительное изъятие не может производиться только или преимущественно в целях получения выгоды другими частными субъектами, деятельность которых лишь опосредованно служит интересам общества.
- ➌ Само по себе заключение договора о развитии застроенной территории не является основанием для изъятия земельных участков, поскольку такой договор только регламентирует порядок реализации решения о развитии территории, принятого администрацией, в то время как возможность изъятия земельного участка у собственника обусловлена наличием государственных или муниципальных нужд.



**Компенсационный принцип любых ограничений права частной собственности, развитый в ст. 57, 57.1 ЗК РФ, влекущий затраты инвестора в проектах КРТ.**

# Риски органов публичной власти и застройщика (инвестора) при реализации любого девелоперского проекта, включая КРТ

## Изменения законодательства/трактовки законодательства, создающие новые издержки и (или) риски невозможности реализации проектов



Отсутствует **корреляция между градостроительным планированием и управлением публичным имуществом**, полномочиями в сфере градостроительства и в сфере распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

### **Постановление Конституционного Суда РФ от 03.07.2019 № 26-П:**

Такие вопросы местного значения, как утверждение генеральных планов, правил землепользования и застройки, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства и реконструкции, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, резервирование земель и изъятие земельных участков для муниципальных нужд, муниципальный земельный контроль, хотя и тесно связаны с земельными правоотношениями, но не включают в себя собственно предоставление земельных участков, государственная собственность, на которые не разграничена.



**Синхронизация бюджетных расходов уровней бюджетной системы и расходов инвестора** (девелопера, застройщика) при реализации проектов КРТ, взаимодействие уровней бюджетной системы.

### **Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2022), п.33 Определение № 64-КАД22-1-К9:**

Суды не дали правовой оценки тому обстоятельству, что орган местного самоуправления не исполнил обязанность по включению проезда к дому административного истца в документы территориального планирования муниципального образования, не определил балансодержателя или подрядчика по содержанию проезда, что повлекло нарушение права Л. на свободный доступ к объектам социальной инфраструктуры, а также на доступ к дому Л. экстренных служб.

# Преимущества реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ) как инструмента решения градостроительных проблем



Цель – повышение качества и обновление городской среды, развитие транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий, улучшение их доступности

**Позволяет договориться с органами публичной власти, собственниками, арендаторами, жителями и максимально учесть их интересы**

Развитие территории допустимо поэтапно в рамках единой концепции и документации по планировке территории, подготовленной стороной договора о КРТ – частным инвестором либо публичным образованием или определённым им юридическим лицом.

У стороны по договору о КРТ и привлеченных им лиц возникает право собственности на созданное и (или) реконструированное недвижимое имущество, включая объекты культурного наследия (п.6 ч.4, ч.8 ст.68 Градостроительного кодекса).

Допускает строительство как за счет бюджета публичного образования, так и внебюджетных источников объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур.

Возможность использования концессионных соглашений/соглашений о государственно-частном партнёрстве/соглашений о защите и поощрении капиталовложений при строительстве объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры (сети, дороги, детские сады, школы, поликлиники, физкультурно-оздоровительные комплексы).

По КРТ жилой/ нежилой застройки возможно принудительное изъятие у собственников их недвижимого имущества по решению органа публичной власти после подготовки документации по планировке территории. До момента изъятия действуют заключенные договоры аренды.

В случае, если в ПЗЗ территории накрыта зоной КРТ, развитие территории возможно исключительно путем применения механизма ее комплексного развития на основании разработанной и утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории. (Определение Верховного Суда РФ от 15.08.2023 № 307-ЭС23-1848).

Помимо перераспределения согласно п.1 п.1 ст.39.28. ЗК РФ возможность обмена с 01.01.2025 одного или нескольких земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на один или несколько земельных участков, которые находятся в частной собственности, и

- предназначены в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты;
- необходимы для размещения объекта социальной инфраструктуры, в том числе если размещение указанного объекта необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования и при этом не предусмотрено утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории;
- необходимы для размещения объектов или реализации масштабных инвестиционных проектов, указанных в подпунктах 2 и 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ (п 2, 3, 4 ст.39.21, п.7 ст.39.22. ЗК РФ)

Принципиальное отличие правового регулирования КРТ от ранее действовавших норм о развитии застроенной территории и комплексном освоении территорий – возможность внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки (часть 10.2. ст.45 ГрК) одновременно с подготовкой и утверждением документации по планировке территории/ не позднее 90 дней со дня её утверждения.

Публичные слушания и (или) общественные обсуждения проводятся одновременно по проектам планировки, изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки в границах территории КРТ в срок не более одного месяца.

# Изменения в Градостроительный кодекс

Федеральный закон от 24.06.2025 № 181-ФЗ (вступил в силу 05.07.2025) ставят под сомнение преимущества КРТ

Glorax

## Статья 70. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

### Статья 70. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее в настоящей статье также - договор). Содержание договора определяется в соответствии со [статьей 68](#) настоящего Кодекса с учетом положений настоящей статьи.

4. Для заключения договора с правообладателями в порядке, предусмотренном настоящей статьей, принятие решения о комплексном развитии не требуется. При этом сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории, подлежат включению в такой договор.

#### Было (в части Генплана/ПЗЗ):

При заключении ДКРТ по инициативе правообладателя решение о КРТ не требовалось, что давало возможность утвердить ППТ и вносить изменения в Генплан/ПЗЗ в течении 90 дней.

#### Статья 24 Подготовка и утверждение генерального плана поселения, генерального плана муниципального округа, генерального плана городского округа

2.1. В случае, если в целях комплексного развития территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, для подготовки предложений о внесении таких изменений предусмотренное частью 2 настоящей статьи решение не требуется. Такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

(часть 2.1 введена Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 13.06.2023 N 240-ФЗ, от 26.12.2024 N 486-ФЗ)

#### Статья 33. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

N 455-ФЗ, от 03.08.2018 N 342-ФЗ, от 02.08.2019 N 283-ФЗ, от 30.12.2020 N 494-ФЗ, от 25.12.2023 N 627-ФЗ)

3.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях комплексного развития территории такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

(часть 3.4 введена Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ; в ред. Федерального закона от 26.12.2024 N 486-ФЗ)

**Решение принимается только при реализации КРТ по инициативе ИОГВ, для проведения процедуры торгов на право заключения ДКРТ**

#### Стало (в части Генплана/ПЗЗ):

Корректировка Генплана/ПЗЗ в течении 90 дней по утвержденному ППТ возможна теперь только при реализации КРТ по инициативе ИОГВ на основании решения о КРТ.

При ДКРТ по инициативе правообладателя – теперь нельзя

#### Статья 24 Подготовка и утверждение генерального плана поселения, генерального плана муниципального округа, генерального плана городского округа

2.1. В случае, если в целях комплексного развития территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, для подготовки предложений о внесении таких изменений предусмотренное частью 2 настоящей статьи решение не требуется. В целях реализации решения о комплексном развитии территории такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

(часть 2.1 введена Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 13.06.2023 N 240-ФЗ, от 26.12.2024 N 486-ФЗ, от 24.06.2025 N 181-ФЗ)

N 455-ФЗ, от 03.08.2018 N 342-ФЗ, от 02.08.2019 N 283-ФЗ, от 30.12.2020 N 494-ФЗ, от 25.12.2023 N 627-ФЗ)

3.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

(часть 3.4 введена Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 26.12.2024 N 486-ФЗ, от 24.06.2025 N 181-ФЗ)

# Есть ли альтернатива КРТ?

## Пример 1

**Определение Верховного Суда РФ от 08.04.2024 № 308-ЭС22-8359 по делу № А32-50785/2020:** В требовании о взыскании убытков отказано.

- Суды исследовали и оценили представленные в материалы дела доказательства, правильно применили нормы материального права и исходили из следующего: в соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Краснодар на момент заключения договора аренды спорный земельный участок находился в зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки, частично - зоне транспортной инфраструктуры, на территории регулирования застройки (граница залегания грунтовых вод до глубины 3 м, граница территории микросейсмики 8 баллов),

## Пример 2

**Определение Верховного Суда РФ от 17.04.2025 № 308-ЭС22-8359 по делу № А32-53202/2023:**

- Решение № 83 предусматривает реализацию жилищного строительства через проекты комплексного развития территории жилой застройки, согласно которым застройщики должны осуществить строительство не только объектов жилого фонда, но и объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. Таким образом, на застройщика, имеющего намерение осуществлять строительство многоквартирного жилого дома, возложена обязанность соблюдения действующих требований градостроительного законодательства, государственных стандартов в области проектирования и строительства, строительных норм и правил, соответствующих градостроительных нормативов, правил застройки города.
- При этом строительство нового многоквартирного дома не может вестись без учета перспектив последующего проживания граждан, нуждаемости их в определенных социальных объектах и разработанных муниципалитетом нормативов, направленных на обеспечение благоприятных условий проживания, гарантированных статьей 42 Конституции Российской Федерации. Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, регулирование отношений по использованию земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, связано с решениями органов публичной власти в градостроительной сфере, предназначенными обеспечить комфортную окружающую среду в населенных пунктах, благоприятные условия жизни, транспортную доступность и удобство расположения образовательных, медицинских учреждений, организаций торговли, культуры, физкультурно-спортивных и других организаций, а потому должно осуществляться в соответствии с принципами градостроительного и земельного законодательства (постановление от 12 ноября 2020 г. № 46-П; определения от 6 октября 2015 г. № 2317-О, от 17 декабря 2020 г. № 2861-О, от 27 декабря 2023 г. № 3536-О и др.)

**Определение Верховного Суда РФ  
от 08.04.2024 № 308-ЭС22-8359  
по делу № А32-50785/2020:**

зоне особо охраняемых территорий и не предусматривал возможность осуществления многоэтажного и среднеэтажного жилищного строительства, в связи с чем договор аренды является недействительной сделкой; Обществом не доказана совокупность условий, необходимых для взыскания с ответчика испрашиваемых убытков; при этом Общество пропустило срок исковой давности о взыскании денежных средств, перечисленных им при заключении данного договора.

- Получив в аренду заведомо проблемный участок, требующий прохождения длительных административных процедур по изменению зонирования территории, застройщик не мог не осознавать, что подвергает свои капиталовложения риску невозможности завершения строительства в согласованный срок и наступления непредвиденных ситуаций, связанных с действиями органов публичной власти (принятие нового генерального плана).

**Определение Верховного Суда РФ от 17.04.2025 № 308-ЭС22-8359 по делу № А32-53202/2023:**

- Вывод судов о том, что поскольку в силу пункта 10 статьи 57.3 ГрК РФ информация, указанная в ГПЗУ от 13 июня 2019 г., может быть использована для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи, то ограничения на строительство многоквартирных домов в городе-курорте Сочи, предусмотренные пунктом 12.1.2 ПЗЗ Сочи (введенным в действие решением от 28 июля 2021 г. № 83), не применяются при решении вопроса о выдаче по заявлению Общества от 28 ноября 2022 г. разрешения на строительство многоквартирного дома, сделан без учета приведенных норм и принципов градостроительного законодательства, а также оснований, в связи с которыми данные ограничения введены. Таким образом, суды, признавая незаконным отказ Администрации, в нарушение требований статьи 71 АПК РФ не учли приведенное градостроительное регулирование, не дали оценку доводам Администрации о наличии введенных в 2021 г. ограничений строительства многоквартирных домов в Сочи вне процедуры комплексного освоения территории с учетом необходимости соблюдения нормативов градостроительного проектирования с целью обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности граждан.
- Суды, признавая незаконным отказ Администрации, в нарушение требований статьи 71 АПК РФ не учли приведенное градостроительное регулирование, не дали оценку доводам Администрации о наличии введенных в 2021 г. ограничений строительства многоквартирных домов в Сочи вне процедуры комплексного освоения территории с учетом необходимости соблюдения нормативов градостроительного проектирования с целью обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности граждан
- Выдача в защиту экономических интересов застройщика разрешения на строительство многоквартирного девятиэтажного дома в отсутствие надлежащего обеспечения объектами социальной и инженерной инфраструктуры повлечет нарушение публичных интересов и прав неопределенного круга лиц, в том числе будущих жильцов дома.
- Общество, являясь профессиональным участником рынка недвижимости, действуя разумно и предусмотрительно при планировании и реализации своих строительных проектов, должно было учитывать изменение правил осуществления строительства, в том числе, в сфере его нормативного регулирования, в связи с чем на момент подготовки проектной документации, обращаясь в 2022 году за проведением негосударственной экспертизы проектной документации и подачи заявления о выдаче разрешения на строительство, должно было знать о введенных в 2021 году на территории города-курорта Сочи изменениях относительно строительства новых объектов капитального жилищного строительства и их направленности.

# Масштабные инвестиционные проекты, пп.3 п.2 ст.39.6. Земельного кодекса РФ. Примеры Нижегородской, Омской областей

ст. 8\_1 закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 года № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области»,

пункт 4 ст.4 Закона Омской области от 16 июля 2015 года № 1772-ОЗ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»

Инвестиционный проект по реализации жилищного и иного строительства предусматривает выполнение следующих мероприятий:

- обеспечение подготовки и утверждения документации по планировке территории;
- строительство и ввод в эксплуатацию на арендованном земельном участке (арендованных земельных участках) в совокупности не менее 50 тысяч квадратных метров площади жилых помещений;
- разработка и передача в собственность муниципального образования Омской области, на территории которого будет реализован инвестиционный проект, проектно-сметной документации, в отношении которой получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, на объекты улично-дорожной сети (автомобильные дороги общего пользования местного значения), объекты образования (дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации), предусмотренные документацией по планировке территории в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта;
- передача в собственность Омской области с целью формирования специализированного жилищного фонда и (или) в собственность муниципального образования Омской области, на территории которого будет реализован инвестиционный проект, с целью предоставления гражданам, переселяемым из многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и (или) передача в собственность пострадавшим гражданам 5 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации инвестиционного проекта, и (или) ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) на территории муниципального образования Омской области, в границах которого реализуется инвестиционный проект.

Реализация указанных в настоящем пункте мероприятий, сроки их выполнения, иные параметры инвестиционного проекта определяются соглашением, заключаемым между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, на территории которого будет реализован инвестиционный проект, и инвестором (далее - соглашение). Порядок заключения соглашения, типовая форма и порядок реализации соглашения, а также порядок использования жилых помещений утверждены постановлением Правительства Омской области от 7 июля 2021 г. № 278-п «О реализации отдельных положений Закона Омской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» (с изменениями и дополнениями)»

Приложение № 3 к данному постановлению – форма Соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного и иного строительства.

Форма Соглашения, в частности, предусматривает:

- обязанность уполномоченных органов давать согласие на залог права аренды земельного участка (земельных участков) в пользу банка, осуществляющего кредитование, в том числе проектного финансирования Проекта, в течение 10 календарных дней с момента обращения Инвестора, если иное не предусмотрено законодательством (пункт 3.4.9.);
- обязанность Инвестора без согласования Уполномоченных органов не передавать свои права и обязанности Инвестора по настоящему Соглашению иным лицам (пункт 3.6.11.)

Это полный аналог договора о комплексном развитии территории.

# КРТ по инициативе правообладателя на землях сельскохозяйственного назначения: что говорят суды

**Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 07.04.2025 по делу № А56-21261/2024:**

- Из совокупности приведенных положений ГрК РФ следует, что территория, в границах которой предполагается осуществление комплексного развития, определяется в градостроительных документах, утверждение которых относится к компетенции соответствующих органов публичной власти в рамках осуществления ими полномочий в области градостроительной деятельности. Заключение договора о комплексном развитии территории с правообладателем по его инициативе в отношении земельных участков в границах территории, не определенной градостроительными документами как подлежащей комплексному развитию, по сути означает наделение правообладателя полномочиями по принятию градостроительного решения об установлении территории, в границах которой следует осуществлять комплексное развитие.
- По смыслу положений статей 8, 30 и главы 10 ГрК РФ в случае заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя не требуется принятия решения о комплексном развитии территории, предусмотренного статьями 66, 67 ГрК РФ, но не исключается наличие градостроительного решения уполномоченного органа об определении территории, в границах которой предполагается осуществить комплексное развитие. Сведения о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения, содержатся в генеральном плане поселения (статья 23 ГрК РФ).
- Таким образом, изменение границ населенных пунктов связано с изменением генерального плана поселения, проект которого в случае, если он предусматривает включение в границы населенного пункта земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, подлежит согласованию с высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации (подпункт 2 пункта 2 статьи 25 ГрК РФ).
- Обжалуемыми судебными актами на Администрацию района возложена обязанность заключить с истцами договоры о комплексном развитии территории в отношении земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, перевод которых в другую категорию земель зависит не только от действий органа местного самоуправления и использование которых в целях, указанных в договорах, противоречит назначению этих участков на момент заключения договоров. При этом вопрос о целесообразности сохранения категории земель сельскохозяйственного назначения в отношении участков истцов не входил в круг вопросов, подлежащих разрешению в настоящем деле.**



# Освоение земельного участка. Перечень мероприятий по приведению земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием

**ст.85.1. Земельного кодекса РФ,  
распоряжение Правительства РФ от 24.04.2025 № 1021-р**

правообладатели земельных участков по своему выбору выполняют одно или несколько мероприятий



1

Освобождение земельного участка из состава земель населенных пунктов, садового земельного участка и огородного земельного участка (далее - земельный участок) от препятствующих использованию земельного участка по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием деревьев, кустарников, а также сорных растений, предусмотренных перечнем сорных растений для установления признаков неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации.

2

Освобождение земельного участка от предметов, не связанных с его использованием в соответствии с разрешенным использованием и целевым назначением, нахождение которых на земельном участке привело к его захламлению

3

Освобождение земельного участка от отходов производства и потребления, в том числе твердых коммунальных отходов, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области обращения с отходами, в случае если земельный участок загрязнен отходами

4

Осушение или увлажнение земельного участка, если это необходимо для использования земельного участка по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием земельного участка.

5

Рекультивация земель

6

Производство следующих работ, необходимых для использования земельного участка по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием:

- 1) разработка грунта;
- 2) уплотнение и укрепление грунта;
- 3) вертикальная планировка участка;
- 4) перемещение грунта;
- 5) устройство насыпей, разработка выемок;
- 6) снятие и хранение плодородного слоя почвы.

# Признаки неиспользования земельных участков из состава земель населённых пунктов (постановление Правительства РФ от 31.05.2025 № 826)

1

захламление более чем 50 процентов площади земельного участка предметами, не связанными с его использованием в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, или загрязнение указанной площади земельного участка отходами производства и потребления, в том числе твердыми коммунальными отходами, при условии невыполнения работ по освобождению земельного участка от таких предметов или отходов производства и потребления, в том числе твердых коммунальных отходов, в течение одного года и более со дня выявления указанных обстоятельств;

!

за исключением земельных участков, правовой режим которых не предусматривает строительство и эксплуатацию зданий, сооружений, придомовых, садовых и городных земельных участков

**! необходимо наличие хотя бы одного из указанных признаков**

2

отсутствие на земельном участке, правовой режим которого предусматривает строительство и размещение зданий, сооружений (за исключением земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства), в течение 5 и более лет здания, сооружения, для строительства которых предназначен земельный участок, права на которые (либо на любое помещение или машино-место в них) зарегистрированы в соответствии с законом, за исключением случаев, когда соответствующие права не подлежат государственной регистрации либо признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с законом, если иной срок не установлен:

- разрешением на строительство;
- решением о комплексном развитии территории и (или) договором о комплексном развитии территории;
- планом-графиком реализации мероприятий по развитию инфраструктуры территории опережающего развития или планом-графиком реализации инвестиционного проекта на территории опережающего развития;
- планом-графиком, предусмотренным частью 4 статьи 23 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- судебным актом, в том числе в случаях, если судом установлено, что правообладатель земельного участка не смог завершить строительство здания, сооружения в связи с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должны быть подключены (технологически присоединены) здание, сооружение;

3

отсутствие на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, в течение 7 и более лет индивидуального жилого дома, право на который зарегистрировано в соответствии с законом,

за исключением случаев, если судом установлено, что правообладатель земельного участка не смог завершить строительство индивидуального жилого дома в связи с действиями (бездействием)

- органов государственной власти, органов местного самоуправления
- лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) индивидуальный жилой дом

4

наличие на земельном участке не являющихся самовольными постройками зданий, сооружений, у которых в совокупности разрушены крыша, стены, отсутствуют окна или стекла на окнах, при условии, что правообладатель земельного участка не приступил к выполнению работ по устранению указанных обстоятельств в течение одного года и более со дня их выявления, за исключением случаев, когда такие объекты капитального строительства признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

В случае если на земельном участке расположено несколько зданий, сооружений, такой земельный участок считается соответствующим признаку, указанному в настоящем подпункте, если такой признак имеет каждое из находящихся на земельном участке здание, сооружение.

# Бюджетные кредиты при реализации инфраструктурных проектов. Условия предоставления бюджетных кредитов субъектам РФ

Постановление Правительства РФ от 14.07.2021 № 1190 «Об утверждении Правил предоставления, использования и возврата субъектами Российской Федерации бюджетных кредитов, полученных из федерального бюджета на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов»

Постановление Правительства РФ от 14.07.2021 № 1189 «Об утверждении Правил отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, и о внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в РФ»

Постановление Правительства РФ от 25.01.2025 № 48 «Об утверждении Правил предоставления Федеральным казначейством бюджетам субъектов Российской Федерации бюджетных кредитов на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета, а также их использования и возврата»

Цели использования – в том числе проектирование, строительство, реконструкция, техническое перевооружение, капитальный ремонт объектов транспортной, инженерной, энергетической, коммунальной, социальной, туристской инфраструктур

После процедуры отбора в рамках лимитов бюджетных обязательств, конкурсного отбора

Нормативный правовой акт субъекта РФ с детализированным перечнем мероприятий, реализуемых в рамках инфраструктурного проекта, и указанием источников финансирования таких мероприятий и сроков реализации инфраструктурного проекта

Прямо не предусматривают возможность предоставления бюджетных кредитов на проекты КРТ как инфраструктурные проекты в отличие от концессионных соглашений и соглашений о ГЧП

# Получение субсидий федерального бюджета

## Реализация государственных программ по благоустройству, расселению аварийного жилищного фонда

постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ»

### Субсидии из фед. бюджета предоставляются:

- ✓ В целях софинансирования расходных обязательств субъектов РФ, связанных с реализацией гос. программ, направленных на реализацию мероприятий по благоустройству территорий соответствующего функционального назначения
- ✓ При соблюдении субъектом РФ следующих условий:
  - наличие утвержденной нормативным правовым актом субъекта РФ государственной программы
  - наличие в бюджете субъекта РФ бюджетных ассигнований
  - заключение соглашения между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, высшим исполнительным органом субъекта РФ о предоставлении субсидии из федерального бюджета

Предоставление субсидий из федерального бюджета осуществляется на основании соглашения о предоставлении субсидии из федерального бюджета, заключаемого в государственной интегрированной информационной системе управления общественными финансами «Электронный бюджет» в соответствии с типовой формой, утвержденной Министерством финансов РФ.

## Получение субсидий на строительство школ

постановление Правительства РФ от 26.12.2017 № 1642 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие образования»

### Субсидии из фед. бюджета предоставляются:

- ✓ В целях софинансирования расходных обязательств субъектов РФ, возникающих при реализации региональных программ, которые включают в себя одно или несколько из следующих мероприятий: модернизация инфраструктуры общего образования, общеобразовательных организаций, приобретение зданий общеобразовательных организаций, проведение капитального ремонта, возврат в систему общего образования зданий
- ✓ При соблюдении субъектом РФ следующих условий:
  - наличие в бюджете субъекта РФ бюджетных ассигнований
  - наличие в субъекте РФ утвержденной высшим исполнительным органом субъекта РФ региональной программы
  - заключение соглашения между Министерством просвещения РФ и высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации о предоставлении субсидии (далее - соглашение)

В целях реализации региональной программы, включающей в себя одно или несколько мероприятий, указанных в пункте 2 настоящих Правил, может быть предусмотрено предоставление межбюджетных трансфертов из бюджета субъекта РФ местным бюджетам.

## Получение субсидий на строительство детских садов

постановление Правительства РФ от 26.12.2017 № 1642 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие образования»

### Субсидии из фед. бюджета предоставляются:

- ✓ В целях реализации региональных программ
- ✓ При соблюдении субъектом РФ следующих условий:
  - наличие в субъекте РФ утвержденной правовым актом субъекта Российской Федерации региональной программы
  - наличие в бюджете субъекта РФ бюджетных ассигнований
  - заключение соглашения о предоставлении субсидии

В целях реализации региональной программы, включающей в себя одно или несколько мероприятий, указанных в пункте 2 настоящих Правил, может быть предусмотрено предоставление межбюджетных трансфертов из бюджета субъекта РФ местным бюджетам.

# Субсидии на инфраструктуру – реально работающий механизм

## Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.01.2025 № 12АП-8443/2024 по делу № А12-19273/2023:

Суд кассационной инстанции пришел к выводу, что в рассматриваемой ситуации из взаимосвязанного толкования условий Порядка и соглашения следует, что целью предоставления средств в виде субсидии является возмещение произведенных затрат на технологическое присоединение объектов капитального строительства, которое должно быть завершено не позднее 31 декабря 2027 года.

- *Общество понесло расходы на технологическое подключение указанных домов до ввода их в эксплуатацию и подписания акта технологического присоединения путем перечисления собственных денежных средств в 2022 году в размере 57 839 966,76 рублей. Реализация указанных мероприятий направлена на поддержку предпринимательства - застройщика в период строительства многоквартирных домов (далее - МКД). Казначейством не установлено, что общество при получении субсидии нарушило условия предоставления субсидии.*
- *Судами также не установлены обстоятельства, которые бы свидетельствовали о нарушении порядка отбора хозяйствующего субъекта для получения субсидии. Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что оснований для возврата субсидий нет, так как ООО "СЗ "Стройф" предоставило все необходимые документы и достоверные сведения, предусмотренные Порядком, в целях получения субсидии. Заявитель полностью соблюдал и соблюдает положения Порядка и соглашения о предоставлении субсидии, а также план-график строительства МКД, обеспечивая их своевременный ввод в эксплуатацию.*

*В данном случае субсидия предоставлена в целях возмещения затрат на осуществление подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а не на цели, указанные в пункте 8.1 статьи 78 БК РФ. Подпункт 7 пункта 8.3 статьи 78 БК РФ в указанном случае не применим.*



# Риски при реализации проекта КРТ после заключения договора



Оспаривание правоустанавливающих документов на земельный участок (договор купли-продажи, договор аренды)



Выявление недвижимого имущества третьих лиц, иных препятствий в освоении территории. Городские леса



Нехватка мощностей сетей инженерно-технического обеспечения

Изменения законодательства, Генплана, ПЗЗ



Дополнительные обязательства инвестора при согласовании документации по планировке территории и увеличение финансовой нагрузки на проект, снижение ТЭП проекта



Неполучение субъектом РФ/ муниципальным образованием федерального финансирования в форме бюджетных кредитов, субсидий



Появление у строения в границах территории КРТ/ за границами территории КРТ статуса объекта культурного наследия, зон с особыми условиями использования территории



Выход из проекта любого из участников-инвесторов и признание недействующей документации по планировке территории до получения разрешения на строительство



Конфликт с участниками градостроительной деятельности: граждане, градозащитники



Спекулятивные сделки. Остановка (прекращение) проекта при смене собственника (бенефициара, учредителя) инвестора, отсутствие (прекращение) финансирования, проблемы обманутых дольщиков

# Проблемы реализации проектов КРТ с объектами культурного наследия (ОКН)



**Длительные сроки получения документации (более года)**



**Отсутствие ключевых документов:**

- проекты объединенной зоны охраны ОКН
- гос. историко-культурная экспертиза
- охранные обязательства



**Непредсказуемость:**

- Выявление новых ОКН в границах территории, что влечёт изменение зон внутри объединенной зоны охраны ОКН
- Необходимость проведения дополнительных работ Пример: главный корпус мельницы Башкирова (дубовые сваи, подмоченные грунтовыми водами → необходимость усиления фундамента и гидроизоляции)



**Большие вложения: реставрация дороже нового строительства**

Фактические затраты могут оказаться в разы больше первоначальных оценок

Смета по «Дому Башкирова» (КРТ Черниговская Нижний Новгород) выросла на 30%



**Невозможность продажи квартир и иных помещений в ОКН, в отношении которого выполняются работы по сохранению:** 214-ФЗ не работает в отношении ОКН



**Невозможность привлечь проектное финансирование в ОКН**

# Как GloraX видит решение подобных проблем?



## Поддержка законопроекта № 932732-8 о распространении 214-ФЗ на сохранение ОКН

для привлечения проектного финансирования и продажи покупателям



## В договорах КРТ предусматривать более длительные сроки выполнения работ по сохранению ОКН (до 7 лет)

для оптимизации цикла и стоимости строительства



## Разрешить подготовку охранных обязательств лицензированными частными организациями

отсутствие охранных обязательств в отношении ОКН существенно препятствует реализации КРТ

(форма охранного обязательства утверждена приказом Минкультуры России от 13.07.2020 № 774)



## Предоставление в рамках КРТ прав на ОКН из публичной собственности инвестору

для размещения инфраструктуры



## Согласование норм ГрК РФ с новыми законами

о перераспределении полномочий органов публичной власти с 2027 г.



## В договорах КРТ должны участвовать все уполномоченные органы

в том числе по ОКН и распоряжению земельными участками



## Сроки подготовки ДПТ, изменений в Генплан и ПЗЗ – не более 180 дней

равные для КРТ по инициативе органов власти и правообладателей

(сейчас 90 дней не соблюдаются)

# Будущее КРТ, рынки и регулирование: тренды и факторы турбулентности

Градостроительные полномочия (включая полномочия по разработке и изменению Генпланов и ПЗЗ, утверждению ДПТ, выдаче РНС и РНС, по КРТ) и полномочия по изменению разрешённого использования земельных участков как полномочия по вопросам обеспечения жизнедеятельности населения с 1 января 2027 года становятся полномочиями субъектов Российской Федерации, которые могут быть переданы органами местного самоуправления (пункты 8 и 9 части 3 ст.32 Федерального закона от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти».

В свете демографической ситуации в России строительство объектов социальной инфраструктуры (сады, школы), в том числе в шаговой доступности, в соответствии с РНГП, МНГП без учёта фактического количества населения приведёт к дополнительным расходам бюджетной системы на содержание указанных объектов, они будут не востребованы и встанет вопрос об их приватизации. Необходимо создавать новые точки притяжения в виде многофункциональных объектов, включающих образовательные комплексы (дошкольного и среднего, профессионального, дополнительного образования), объекты культуры и спорта, медицинского обслуживания с распределением прав инвесторов и публичных образований на такие объекты, оптимизацией платы за землю.

Изменение условий ранее заключенных инвестиционных договоров, договоров о КОТ, КРТ, в том числе в судебном порядке, с учётом жёсткой кредитно-денежной политики ЦБ РФ, ограничения доступа к кредитным ресурсам.

Изменение региональных и местных нормативов градостроительного проектирования на основании решения о КРТ/ДКРТ/изменений решения о КРТ/ДКРТ с учётом меняющихся потребностей в объектах обеспечения жизнедеятельности населения.

# Будущее КРТ, рынки и регулирование: тренды и факторы турбулентности

Основная нагрузка на инвесторов и бюджетную систему ложится на модернизацию изношенной инженерной и коммунальной инфраструктуры (инженерные сети), что требует оптимизации и сокращения иных обязательств инвесторов по созданию объектов для публичных нужд в рамках механизмов КРТ и масштабных инвестиционных проектов (МИП), совершенствование концессионных механизмов и МИП для этих целей.

Рост числа проектов КРТ жилой застройки и расселения аварийного жилья и жилья, находящегося в неудовлетворительном состоянии, проектов КРТ с обязанностью по восстановлению (сохранению), приспособлению для современного использования объектов культурного наследия

Ограничение вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения путём перевода их в земли иных категорий, в первую очередь – населённых пунктов, изменение категории земель сельскохозяйственного назначения только с согласия Министерства сельского хозяйства РФ (Федеральный закон от 01.04.2025 № 52-ФЗ: границы сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются и изменяются решениями Минсельхоза России).

Изъятие земельных участков, которые не используется по целевому назначению, в том числе для увеличения доходов бюджетной системы, продажа участков с публичных торгов, расширение предложений на рынке земли и иной недвижимости. Установление критериев неиспользования по целевому назначению и (или) использования не по целевому назначению в течение трех лет земельных участков. ст.ст.284, 285 ГК РФ, пункты 5,6 ст.71 Земельного кодекса РФ.

Постановление Правительства РФ от 31.05.2025 № 826 «Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков»

# Будущее КРТ, рынки и регулирование: тренды и факторы турбулентности

В свете демографической ситуации в России **строительство объектов социальной инфраструктуры (сады, школы)**, в том числе в шаговой доступности, в соответствии с РНГП, МНГП без учёта фактического количества населения приведёт к дополнительным расходам бюджетной системы на содержание **указанных объектов**, они будут не востребованы и встанет вопрос об их приватизации.

**Необходимо создавать новые точки притяжения в виде многофункциональных объектов, включающих образовательные комплексы (дошкольного и среднего, профессионального, дополнительного образования), объекты культуры и спорта, медицинского обслуживания, досуга с распределением прав инвесторов и публичных образований на такие объекты, передачей имущественных прав инвестору на использование таких объектов с учётом затрат на их создание, оптимизацией платы за землю.**



## Часть 8 ст.68 ГрК РФ:

Условия передачи или приобретения объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, линейных объектов в государственную или муниципальную собственность, в том числе порядок их использования (эксплуатации), технического обслуживания лицом, заключившим договор и создавшим указанные объекты, определяются договором. Допускается включение в договор о комплексном развитии территории **условия об использовании (эксплуатации), о техническом обслуживании объектов, предусмотренных настоящей частью, лицом, заключившим договор и создавшим такие объекты, в пределах срока договора**.

**Целесообразно ч.8 ст.68 ГрК РФ дополнить объектами обеспечения жизнедеятельности населения и предусмотреть возможность использования всех таких объектов и земельных участков, необходимых для их использования, за пределами срока договора в случаях, предусмотренных договором, и по льготным ставкам арендной платы/договору безвозмездного пользования с правом передачи в аренду.**

# Федеральный закон № 295-ФЗ (31.07.2025) ИЗМЕНЕНИЕ ВРИ ЗУ

«О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»

**Тема:** изменения в Земельный и  
Градостроительный кодексы РФ

**Вступает в силу:**  
с 1 марта 2026 года

## Ключевые новации:

- » Уточнение порядка установления видов разрешённого использования (ВРИ) земельных участков.
- » Закрепление приоритета документации по планировке территории в ряде случаев.
- » Ограничения на выбор ВРИ правообладателями и арендаторами.
- » Уточнение правил для земель общего пользования и объектов культурного наследия.





## ВРИ при комплексном развитии территории

ВРИ образуемых/изменяемых земельных участков признаются такими, какие предусмотрены проектом межевания территории, если:

- » участки образуются из земель, предоставленных для КРТ
- » участки расположены в границах территории, по которой заключён договор или принято решение о КРТ
- » образование участков осуществляет правообладатель, реализующий КРТ

# Общие правила установления ВРИ

Если иное не установлено законом, ВРИ определяются:



градостроительным регламентом



лесохозяйственным регламентом



положением об особо охраняемой природной территории



документацией по планировке территории (проект межевания)



# Приоритет документации по планировке территории

Независимо от регламентов ВРИ определяются планировочной документацией (проект ППТ или ПМТ), если участки:

**01**

предназначены  
для строительства/  
реконструкции линейных  
объектов

**02**

для строительства/  
реконструкции  
транспортно-  
пересадочных узлов

**03**

расположены в границах  
особых и свободных  
экономических зон

**04**

в границах инновационных  
научно-технологических  
центров

**05**

создаются на намыве  
(ФЗ № 246-ФЗ от 19.07.2011)

**06**

находятся в границах ТОР  
(ФЗ № 473-ФЗ от 29.12.2014)

**07**

предназначены для земель  
общего пользования

**08**

иные случаи,  
предусмотренные  
федеральными законами

# Ограничения и запреты



Арендатор/пользователь госсобственности не вправе выбирать ВРИ, отличное от закреплённого в договоре.

**Исключение: арендатор, реализующий КРТ или участвующий в его обеспечении.**



При условно разрешённом ВРИ использование участка возможно только после:

- получения разрешения
- внесения сведений в ЕГРН



Запрет на жилищное строительство: если документация по планировке предусматривает иное использование, правообладатель не может выбрать ВРИ под многоквартирные дома, даже при наличии допуска в регламенте.





## ВРИ по объектам и специальные положения

- » Основной ВРИ участка определяется по назначению/наименованию здания или сооружения (кроме самовольных построек, подлежащих сносу), сведения о которых внесены в ЕГРН
- » Урегулировано соотношение регламентов для земель в границах объектов культурного наследия (ч. 4 ст. 36 ГрК РФ): градостроительный регламент теперь распространяется и на такие территории
- » Земли общего пользования без проекта межевания:
  - ВРИ устанавливаются органами власти субъектов РФ – городов федерального значения (Москва, Санкт-Петербург, Севастополь)
  - либо органами местного самоуправления, уполномоченными утверждать планировочную документацию

# Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда

от 30.08.2024, дело № А41-19556/2024



## Предмет спора

Изменение ДКРТ в связи с изменением количества машиномест (4588 → 2840) и корректировкой РНГП



## Ключевые обстоятельства

- Изменение не связано с проектом межевания (распоряжения Минстроя МО 2018 и Минжилищполитики МО 2020)
- Часть машиномест уже реализована, оставшиеся – на плоскостных парковках и в согласованном паркинге



## Вывод суда

- Новое строительство не требуется
- Нормативы (ПП МО от 17.08.2015 № 713/30, ред. 31.10.2023) выполнены → обеспеченность ЖК «Семейный» и «Лесной, Центральный» соблюдена

# Постановление арбитражного суда Западно-Сибирского округа

от 29.05.2025, дело № A70-17664/2024



## Предмет спора

Включение участка в границы КРТ нежилой застройки в г. Тюмени (4,5 га)



## Ключевые обстоятельства

- Участок не используется, здания разрушены (акт обследования 17.08.2023)
- Часть площади – зона транспортной инфраструктуры (Генплан, ППТ)
- Проект департамента направлен на согласование в ТУ Росимущества → отказ (письмо 13.06.2024 № 72-03/8493) из-за несогласия по компенсации за федеральный объект



## Вывод суда

- Причины отказа Росимущества не соответствуют п. 3 Правил № 579
- Проект содержит все сведения (ч. 1 ст. 67 ГРК РФ)
- Вопросы компенсации решаются позднее (на стадии договора/изъятия)
- На этапе согласования не требуется согласие собственников зданий

# Постановление Второго арбитражного апелляционного суда

от 10.06.2025, дело № A28-7589/2024



## Предмет спора

Допустимость включения  
в договор КРТ  
дополнительных  
оснований для  
одностороннего  
расторжения стороной



## Ключевые обстоятельства

- Ст. 68 (ч. 13, 14) и ст. 70 (ч. 10) ГрК РФ устанавливают императивные правила расторжения
- Договор КРТ – длительный, затратный → стороны не свободны в определении оснований прекращения



## Вывод суда

- Пункт о «автоматическом прекращении» договора при невнесении изменений в Генплан/ПЗЗ противоречит закону (освобождает администрацию от ответственности)
- Ссылка на решения представительного органа МСУ не исключает ответственность администрации (ст. 124, 125, 416 ГК РФ)
- Недопустимо заранее ограничивать ответственность за умышленные нарушения (п. 4 ст. 401 ГК РФ)



## Станислав Шульженко

Руководитель направления КРТ,  
масштабных инвестиционных  
проектов

## Реализация промышленного комплекса в рамках механизма КРТ в Москве





WAFIPROM  
Алтуфьево

# АФИ ПРОМ АЛТУФЬЕВО

КЛАСТЕР ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ  
ФОРМАТА LIGHT INDUSTRIAL

2025

# МНОГОЭТАЖНОЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ ФОРМАТА «ЛАЙТ ИНДАСТРИАЛ»

**375 000 м<sup>2</sup>**

Общая площадь кластера

**133 700 м<sup>2</sup>**

Площадь 1-го этапа

**4 этажа**

С паркингом на крыше

**800-2000 м<sup>2</sup>**

Размер юнита

