* [Право и жизнь](https://zakon.ru/pravo_i_zhizn)

**Новая волна. Как быть владельцам участков в Москве, оказавшихся в зонах КРТ**

Отрасль права: [Гражданское право](https://zakon.ru/grazhdanskoe_pravo)

**26.08.2022 — 16:06**

Сфера практики: [Земля и недвижимость](https://zakon.ru/zemlya_i_nedvizhimost)

[**1**](https://zakon.ru/blog/2022/8/26/novaya_volna_kak_byt_vladelcam_uchastkov_v_moskve_okazavshihsya_v_zonah_krt)

Реализация проектов комплексного развития территории (КРТ) нежилой недвижимости в Москве стала действительно массовой с осени 2021 г. Но, как известно, аппетит приходит во время еды, и весной 2022 г. в [зонах КРТ](https://www.2m.ru/branches/kompleksnoe-razvitie-territorii) оказалась едва ли не бОльшая часть нежилой застройки Москвы. Зачем властям города это понадобилось? Вероятно, не только чтобы изъять участки и недвижимость на них у собственников в пользу крупных застройщиков, но и чтобы ограничить строительство на землях, которые под изъятие пока не попадают. Такие проблемы коснулись и многих клиентов [Правового центра «Два М»](https://www.2m.ru/). В этом посте я расскажу, что можно сделать владельцам участков, оказавшихся в зонах КРТ, и как избежать изъятия активов, если ваша земля окажется интересна городу или какому-либо крупному инвестору.

**Что такое зоны КРТ и как они появляются**

[Правила игры](https://www.2m.ru/solutions/krt-v-moskve), установленные принятой в конце 2020 г.[[1]](https://zakon.ru/blog/2022/8/26/novaya_volna_kak_byt_vladelcam_uchastkov_v_moskve_okazavshihsya_v_zonah_krt%22%20%5Cl%20%22_ftn1%22%20%5Co%20%22) редакцией [Градостроительного кодекса](http://base.garant.ru/12138258/) РФ, предполагают для КРТ нежилой застройки (для сносимого жилья и незастроенных территорий правила несколько иные) следующий порядок действий:

- (опционально) внесение зоны КРТ в правила землепользования и застройки (ПЗЗ);

- публикацию проекта решения о КРТ и направление правообладателям недвижимости в границах данного проекта предложений о заключении договора о КРТ;

- заключение договора о КРТ с правообладателями недвижимости в границах опубликованного проекта (при их единогласном согласии) либо принятие решения о КРТ по инициативе уполномоченного органа;

- выставление проекта на аукцион или реализацию собственными силами г. Москвы - Департамента строительства и казенного предприятия "Управление гражданского строительства.

При этом внесение зоны КРТ в ПЗЗ является опциональным, т.к. уполномоченный орган может сначала принять решение о КРТ и лишь потом внести изменения в ПЗЗ.

И на первом этапе в Москве так и происходило – зоны КРТ в ПЗЗ или не вносились вообще, или устанавливались непосредственно перед публикацией проекта решения о КРТ.

Но в апреле 2022 г. были приняты постановления Правительства Москвы[[2]](https://zakon.ru/blog/2022/8/26/novaya_volna_kak_byt_vladelcam_uchastkov_v_moskve_okazavshihsya_v_zonah_krt%22%20%5Cl%20%22_ftn2%22%20%5Co%20%22), которыми в ПЗЗ внесено множество зон КРТ – к ним отнесена значительная часть производственно-складской и офисной застройки города. А в Новой Москве также незастроенные поля и леса. Актуальную карту этих зон можно увидеть на [сайте ИАИС ОГД г. Москвы](https://www.isogd.mos.ru/isogd-portal/gis/none/none).

Причём размеры данных зон могут соответствовать как целым кварталам с десятками собственников, так и отдельным небольшим по площади участкам, для которых необходимость застройки именно в режиме КРТ в принципе сомнительна. Также нельзя сказать, что все эти зоны КРТ относятся к «Ржавому поясу» - устаревшим и неэффективно используемым промзонам. Многие из оказавшихся в зонах КРТ объектов —это офисные или торговые центры, склады и т. д., построенные сравнительно недавно или успешно перестроенные из промышленных объектов. Не избежал попадания в зону КРТ даже Арбитражный суд г. Москвы.

**Последствия включения в зону КРТ**

Собственникам и арендатора недвижимости, оказавшейся в зонах КРТ, необходимо понимать следующее:

- включение объекта в зону КРТ не означает немедленного запуска следующих этапов процедуры. А учитывая огромные площади соответствующих зон – они все явно не будут освоены в ближайшие несколько лет даже при продолжении строительного бума в столице;

- в то же время, включение в зону КРТ с момента издания соответствующей редакции ПЗЗ Москвы накладывает существенные ограничения на участок. В первую очередь – в отношении такого участка нельзя получить разрешение на строительство или реконструкцию, нельзя оформить ГПЗУ. То есть ограничения для правообладателей участков в этой части даже более строгие, чем установлены в [зоне сохраняемого землепользования («Ф»)](https://www.2m.ru/solutions/zona-f-moskva) в которой разрешена реконструкция без изменения площади. С другой стороны, правообладатели уже сейчас смогут изменить основной вид разрешённого использования участков на один из предусмотренных для зоны КРТ;

**- в перспективе в случае реализации проекта КРТ по инициативе городских властей участок с недвижимостью на нём будет изъят.**

При этом, хотя до начала реализации КРТ могут пройти годы, такую перспективу нельзя и недооценивать. Так, с конца апреля 2022 г. опубликовано более 3проектов решений о КРТ. Что хотя и немного относительно установленных в ПЗЗ зон, но весьма существенно, если считать в квадратных метрах идущей под изъятие недвижимости.

Возможность изменения разрешённого использования участков, изменения их границ и т.д. в зоне КРТ до принятия решения о её развитии - отдельный непростой вопрос, который недавно [был рассмотрен в статье моей коллеги](https://zakon.ru/blog/2022/07/27/o_vozmozhnostyah_ispolzovaniya_uchastka_vklyuchennogo_v_zonu_kompleksnogo_razvitiya_territorii).

Таким образом, сособственники и арендаторы недвижимости в зонах КРТ оказываются в подвешенном состоянии. С одной стороны, в перспективе их объекты могут быть изъяты. С другой – это может произойти через много лет и не произойти вовсе. В связи с чем нужно продолжать эксплуатировать эти объекты. Что требует известных капиталовложений, (на текущий и капитальный ремонт, благоустройство территории), целесообразность которых напрямую зависит от перспектив предстоящего изъятия.

При этом очевидно, что внесение множества участков в зоны КРТ негативно скажется как на рыночной стоимости участков, так и на возможности их собственников извлекать выгоду от непосредственного использования недвижимости или её сдачи в аренду. Так поскольку не ясно когда будет начата процедура КРТ и будет ли вообще, то собственники и арендаторы несут риск потерять вложения в капитальный ремонт задний, размещение в них нового оборудования и создание неотделимых улучшений. В теории стоимость таких неотделимых улучшений, равно как и убытки от прекращения обязательств с контрагентами, должны в дальнейшем [компенсироваться при изъятии имущества](https://www.2m.ru/solutions/ucastok-v-krt/spory-o-stoimosti-pri-izyatii-dlya-gosudarstvennyx-nuzd). Но вряд ли можно поручиться, что оценщик, привлекаемый, кстати, тем же лицом, которое буде платить компенсацию за изъятие, учтёт их в полном размере.

На рыночную стоимость, помимо неопределённости с предстоящим изъятием, негативно повлияет и невозможность строительства и реконструкции на участке даже в минимальных объёмах.

**Что делать правообладателям недвижимости, оказавшейся в зоне КРТ?**

Для собственников объектов в зонах КРТ доступны, как минимум в теории, следующие варианты:

- исключать объекты из данной зоны путём внесения изменений в ПЗЗ Москвы;

- реализовывать проект КРТ по собственной инициативе;

- размещать на участке некапитальные объекты, не являющиеся недвижимостью.

Что касается изменения ПЗЗ, то данный вопрос полностью зависит от усмотрения уполномоченных органов г. Москвы.

Вопрос реализации КРТ по инициативе самого правообладателя заслуживает отдельной статьи, а то и не одной. Вкратце можно отметить, что:

- для реализации данного варианта в Москве требуется единогласное решение правообладателей всех участков и зданий, попавших в зону КРТ (хотя в федеральном законодательстве данного требования нет);

- для большинства зон КРТ в ПЗЗ Москвы установлены весьма ограниченные параметры разрешённого строительства (плотность застройки), которые не может поменять правообладатель, но может город при реализации КРТ по своей инициативе;

- договор о КРТ с правообладателями заключается на крайне жёстких с точки зрения обязательств и ответственности застройщика условиях (неустойки, риск досрочного расторжения договора). Что особенно критично для собственников, не являющихся профессиональными застройщиками, не имеющих штата специалистов в сфере строительства, налаженных связей с подрядчиками. Так что на практике данный вариант реализуем только при участии в той или иной форме профессионального девелопера, имеющего опыт работы с достаточно крупным строительством в Москве.

В ряде случаев собственникам может потребоваться сначала внести [изменения в ПЗЗ Москвы](https://www.2m.ru/solutions/zemelnye-otnoseniya-v-moskve/izmenenie-pzz-v-moskve) для установления КРТ с более подходящими для них границами (без лишних соседей) и параметрами, и лишь затем самостоятельно (вернее с привлечением со стороны собственника профессионального застройщика) реализовывать проект КРТ.

**В чём же смысл?**

Так зачем потребовалось вносить зоны КРТ в ПЗЗ Москвы в таких объёмах? Самый простой ответ ‑ чтобы изъять участки и недвижимость в них у собственников в пользу крупных застройщиков. Но в данном случае вряд ли стоит сводить всё к такому простому объяснению. Слишком велика площадь установленных зон КРТ по сравнению с экономически возможными объёмами строительства. Скорее речь идёт о желания городских властей застолбить в статусе КРТ все потенциально пригодные для этого территории. Особенно с учётом того, что публичные слушания по внесению изменений в ПЗЗ сейчас не требуются. А вопрос о том, какие территории действительно нужно освоить, будет решаться в дальнейшем. И для них будут устанавливаться боле интересные потенциальным инвесторам виды разрешённого использования и параметры строительства взамен «типовых».

Для площадей, проекты комплексного развития которых не будут запущены в ближайшее время, зона КРТ фактически становится аналогом зоны сохраняемого землепользования («ф»), которая также устанавливается в ПЗЗ Москвы вплоть до принятия градостроительных решений по конкретной территорий. Только теперь собственники, помимо невозможности строительства и реконструкции на участках, будут находиться под дамокловым мечом изъятия у них активов, если конкретно их земля окажется интересна городу или какому-либо крупному инвестору.

[[1]](https://zakon.ru/blog/2022/8/26/novaya_volna_kak_byt_vladelcam_uchastkov_v_moskve_okazavshihsya_v_zonah_krt%22%20%5Cl%20%22_ftnref1%22%20%5Co%20%22) [Федеральный закон](http://base.garant.ru/400157502/) от 30.12.2020 N 494-ФЗ "О внесении изменений в [Градостроительный кодекс](http://base.garant.ru/12138258/) Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий".

[[2]](https://zakon.ru/blog/2022/8/26/novaya_volna_kak_byt_vladelcam_uchastkov_v_moskve_okazavshihsya_v_zonah_krt%22%20%5Cl%20%22_ftnref2%22%20%5Co%20%22) № 771-ПП, 774-ПП ,775-ПП, 776-ПП, 777-ПП, 779-ПП, 780-ПП, 781-ПП, 782-ПП, 783-ПП, 784-ПП от 27.04.2022.