Виды КРТ

**Согласно ч. 1 ст. 65 ГрК РФ, законодатели разделяют комплексное развитие территорий на несколько видов в зависимости от того, какие объекты капитального строительства попали в проект:**

1. **КРТ жилой застройки. Территория для развития включает в свои границы один/несколько элементов планировочной структуры, их части, в которых расположены аварийные/ветхие/неблагоустроенные многоквартирные дома (ч. 2 ст. 65 ГрК РФ).**
2. **КРТ нежилой застройки. На территории нет многоквартирных домов, зато есть аварийные/ветхие нежилые здания и объекты, в том числе самострой (ч. 4 ст. 65 ГрК РФ).**
3. **КРТ незастроенной территории. В границы территории включены земельные участки, в том числе с расположенными на них зданиями, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, без обременения правами иных лиц.**
4. **КРТ по инициативе правообладателей Такой проект проводится по инициативе правообладателей земельных участков и/или расположенных на них объектов недвижимости, то есть по желанию собственников земли/зданий.**

Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

**Комплексное развитие территории (КРТ) — новый механизм застройки, позволяющий сносить ветхое и аварийное жилье, а также нежилые здания, а на их местах возводить новостройки. В Москве механизм действует относительно нежилой застройки. Участки под КРТ часто предлагают девелоперам сами власти, но собственники недвижимости имеют приоритетное право реализовывать такие проекты. Как реализовать КРТ по инициативе правообладателя в Москве, рассказал юрист в строительстве Алмаз Кучембаев.**

Помимо реализации КРТ властями или инвесторами возможно осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей. В этом случае предусмотрены два варианта: с правообладателями по предложению города и по инициативе правообладателей.

В первом варианте после публикации проекта решения о КРТ и закрепления в нем всех основных параметров развития территории (включая дополнительные условия и ограничения) департамент городского имущества Москвы направляет предложение о заключении договора о КРТ всем правообладателям в его границах. Они должны согласиться на реализацию проекта своими силами. Если всеобщего согласия нет, то проект выставляется на торги или реализуется городским оператором.

Алмаз Кучембаев отметил, что у такого подхода есть несколько рисков. «Этот способ практически полностью исключает влияние правообладателя на принимаемые городом решения и целиком зависит от решений властей», - пояснил он.

Во-первых, ВРИ и ТЭПы фиксируются в проекте, но они, как и границы КРТ могут значительно отличаться от правил землепользования и застройки и не отвечать интересам правообладателей, накладывать на них значительные ограничения: в Москве есть примеры проектов, где половина территории, согласно их условиям, должна быть фактически безвозмездно передана городу. Во-вторых, после публикации проекта решения о КРТ все его условия будут зафиксированы, инвесторы на содержание документации по планировке территории фактически влиять не смогут либо будут жестко стеснены в ее разработке. В-третьих, условия договора о КРТ могут быть ограничены условиями реализации проекта, закрепленными в решении о КРТ. Наконец, если границы территории в ПЗЗ отличаются от границ в проекте, в процесс заключения договора могут быть включены другие правообладатели с распределением обязательств между всеми владельцами: вся предварительная работа по согласованию действий по реализации между собой и заключении соглашения потребует сверху проведения еще одной работы по включению в него «новоприбывших».

При варианте с собственной инициативой владельцы или арендаторы земельных участков сами выступают с заявлением о заключении договора о комплексном развитии территории. Такая практика по КРТ в Москве уже наработана. В этом случае власти не принимают решения о КРТ, а положения о ВРИ и ТЭПах фиксируются в договоре. При этом инвестор сам может предложить городу проект такого договора — то есть можно взять инициативу по реализации проекта в свои руки и разработать собственную концепцию. Порядком КРТ в Москве предусмотрено, что проект договора разрабатывают органы власти, однако правообладателям не запрещено предлагать свои варианты условий договора (тем более если реализация осуществляется по их инициативе, до публикации проекта решения о КРТ).

При этом есть риск отказа со стороны властей, отметил Алмаз Кучембаев. По словам юриста, город может сослаться на то, что предлагаемые ВРИ и ТЭПы не соответствуют правилам землепользования и застройки. «Практики изменения ПЗЗ через условия заключенного договора о КРТ с правообладателями на основании их инициативы в Москве пока не наблюдается, но градостроительное законодательство ее допускает», — пояснил юрист.

Чтобы избежать отказа, правообладатели могут сами предложить властям изменить ПЗЗ и зафиксировать все интересующие ВРИ и ТЭПы. Порядок изменения правил давно утвержден, но, подчеркнул Алмаз Кучембаев, стоит учитывать, что у властей в нем прописаны максимально широкие основания для отказа.

Другим вариантом решения проблемы является разработка и утверждение проекта планировки территории. «По общему правилу ППТ подготавливается в соответствии
с правилами землепользования и застройки, однако для КРТ есть исключение: ППТ может готовиться на основании сведений из решения о комплексном развитии территории», — рассказал юрист. Алмаз Кучембаев также отметил, что в Москве договор о КРТ по инициативе правообладателей основывается на текущих данных ПЗЗ: «Это положение входит в противоречие с Градостроительным кодексом РФ и может городскими властями как применяться, так и нет».

В любом случае, добавил глава «Кучембаев и партнеры», согласовывать ППТ придется дважды: сначала на стадии согласия на разработку, потом уже саму документацию. Но если проект будет утвержден, заложенные в нем ВРИ и ТЭПы будут отражены в договоре о КРТ, а это, в свою очередь, приведет к изменениям и в правила землепользования и застройки.

По мнению эксперта, для успешной реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателей в Москве оптимально одновременно обратиться с заявлением в департамент городского имущества о заключении договора и в Москомархитектуру с просьбой внести изменения в правила землепользования и застройки и согласовать разработку ППТ. «Это позволит выйти на диалог с двумя ключевыми органами власти города, определяющими реализацию КРТ», — указал эксперт.

Если Москомархитектура согласует изменение в ПЗЗ и даст согласие на разработку ППТ, то в переписке с департаментом городского имущества появится дополнительный козырь. Если же ДГИ согласует заключение договора о КРТ с ВРИ и ТЭПами, отвечающими интересам правообладателей, козырь будет уже в переписке с Москомархитектурой.

При этом, подчеркнул Алмаз Кучембаев, реализация КРТ по инициативе правообладателей в любом случае зависит от доброй воли властей Москвы, особенно если предложения инвестора противоречат актуальным правилам землепользования и застройки.

АННА ЖОЛОБОВА, СОВЕТНИК ПРАКТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ «РЕГИОНСЕРВИС», МАГИСТР ПРАВА

4 ИЮЛЯ 2022, 12:45

**Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей: новые вызовы**

Комплексное развитие территории (КРТ), не так давно реновированное российским законодателем (существенные изменения в Градостроительный кодекс внесли Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ), представляет собой конвергенцию публичных и частных начал в правовом регулировании. Прежде всего, сказанное касается механизмов, используемых в КРТ по инициативе правообладателей.

С одной стороны, в рамках такого договора (по сравнению с иными видами договоров КРТ) частные субъекты — девелоперы и другие заинтересованные лица — в наибольшей степени вправе реализовать свободу волеизъявления, равенство сторон, применить диспозитивность регулирования, то есть гражданско-правовые механизмы, столь привлекательные в градостроительной сфере.

Например, правообладатели земельных участков свободны в принятии решения о вступлении в договор КРТ. Помимо предусмотренных законом существенных условий договора, они вправе определять иные его условия, вносить изменения в заключенное соглашение правообладателей, в том числе расширяя перечень субъектов, выступающих на стороне частного контрагента, а также выходить из уже заключенного соглашения или договора, а еще вправе получать в пользование смежные земельные участки, находящиеся в публичной собственности, и таким образом перераспределять объемы строительства.

С другой стороны, в этом, казалось бы, наиболее «гражданско-правовом» виде регулирования КРТ закреплен ряд императивных начал, которые не вправе преодолеть своим волеизъявлением частные контрагенты.

КРТ по инициативе правообладателей подразумевает последовательное прохождение процедур:

* установление уполномоченным субъектом границ КРТ в градостроительной документации;
* заключение соглашения между правообладателями земельных участков о разграничении обязанностей;
* договор КРТ;
* разработка и утверждение документации по планировке территории.

Именно такой императивный порядок действий поддерживается и судебной практикой (постановление [13-го ААС](https://pravo.ru/arbitr_practice/courts/24/) по делу [№ А56-62387/2021](https://kad.arbitr.ru/Card/7db53f2b-fbaa-49ab-916f-174b13681be5)).

Первоначальным шагом, определяющим возможность осуществления КРТ на той или иной территории, является установление ее потенциальных границ — специальной зоны. Обязанность публично-правового образования по изменению градостроительной документации непосредственно связана с выполнением муниципальными органами властно-распорядительных функций, императивна (не имеет гражданско-правовой природы) и вытекает из публично-правовых отношений по реализации полномочий в части формирования комфортной среды проживания населения через реализацию возложенной на них задачи обеспечения баланса частных и публичных интересов (ст. 8 ГрК).

При этом согласно п. 28 [Постановления Пленума Верховного суда от 25.12.2018 № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами»](https://www.vsrf.ru/documents/own/27541/) суды не вправе обсуждать вопрос о целесообразности принятия органом или должностным лицом оспариваемого акта, в том числе в сфере градостроительства, поскольку это относится к исключительной компетенции органов государственной власти РФ, ее субъектов, органов местного самоуправления и их должностных лиц.

Аналогичный подход уже проявился в сравнительно немногочисленной, но уже существующей судебной практике. Суды отказывают в удовлетворении требований правообладателей земельных участков о понуждении публичных органов к внесению изменений в Правила землепользования и застройки в части установления границ КРТ (определение [Верховного суда](https://pravo.ru/arbitr_practice/courts/119/) по делу [№ А40-101800/2021](https://kad.arbitr.ru/Card/6335b8f5-0eb6-4123-9dd2-a8a441feffd0)).

Достаточно неоправданным представляется установленный законодателем закрытый перечень титулов на земельные участки, при наличии которых правообладатели имеют возможность реализовать КРТ: право собственности, безвозмездного пользования или аренда. Сегодня, несмотря на нормативно установленную обязанность по переоформлению, достаточно большое количество правообладателей земельных участков сохраняют за собой право постоянного (бессрочного) пользования, перешедшего к ним в связи с приобретением в собственность объектов недвижимости. Действующее градостроительное законодательство допускает возможность строительства на земельных участках, находящихся на указанном праве (ст. 51 ГрК не устанавливает каких-либо ограничений в части предоставления правоустанавливающих документов на землю).

Более того, принятые меры поддержки в рамках антисанкционного законодательства допускают получение разрешения на строительство на двух и более земельных участках, если они принадлежат правообладателю, в том числе на праве постоянного (бессрочного) пользования ([Постановление Правительства РФ от 06.04.2022 № 603](http://government.ru/docs/all/140235/)). Представляется, что такой механизм строительства наиболее применим и актуален именно для проектов КРТ.

Аналогичным образом видится неоправданным лишение возможности участия в договоре КРТ обладателей сервитута и фактических пользователей земельных участков, находящихся в публичной собственности, — собственников объектов недвижимости, поскольку размещение земельных участков в границах элемента планировочной структуры может существенным образом затруднить разработку документации по планировке территории, нарушить архитектурно-градостроительную концепцию проекта, создать дополнительные технические сложности при его реализации и снизить его экономическую привлекательность.

Также хотелось бы обратить внимание на необоснованное лишение правообладателей земельных участков, реализующих данный вид КРТ, возможности изменения в специальном льготном порядке градостроительной документации, что нарушает принцип равенства субъектов (по сравнению с участниками иных видов КРТ). При этом каких-либо объективных причин для указанного ограничения прав лиц, стремящихся развивать территорию по собственной инициативе, не наблюдается.

В конце 2020 года был подписан закон, который внёс в Градостроительный и Жилищный кодексы РФ понятие комплексного развития территорий, а также порядок, основания и правила включения многоквартирных домов в границы таких территорий. Разбираемся, что такое КРТ и какую роль в этом играет общее собрание собственников. Комплексное развитие – проект по застройке и благоустройству территории с предварительным сносом существующих объектов Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ ввёл в Градостроительный кодекс РФ новую главу 10 «Комплексное развитие территорий» (КРТ), которой регулируется единый механизм КРТ и сноса аварийного и ветхого жилья. Данное законодательное изменение может коснуться 44% от всех многоквартирных домов России: примерно столько в стране МКД, подпадающих под критерии гл. 10 ГрК РФ. Таким образом, № 494-ФЗ утвердил механизм сноса аварийного жилья с учётом мнения жителей таких домов. Комплексное развитие территорий – это два взаимосвязанных направления: Снос и реконструкция не отвечающих современным требованиям аварийных, ветхих, морально устаревших объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных домов и объектов инфраструктуры. Строительство новых объектов, в том числе МКД, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, и благоустройство территории по единому проекту. В КРТ участвуют органы власти, принимающие решение о создании такой территории, инвесторы, заключающие договоры на проведение работ по проекту КРТ и правообладатели недвижимости, которая попала в границы территории, в том числе собственники помещений в МКД и даже наниматели жилья по договорам соцнайма. Минстрой пояснил нюансы проведения ОСС с участием нанимателей жилья 14892 0 Многоквартирные дома могут включаться в проект КРТ жилой застройки Согласно ч. 1 ст. 65 ГрК РФ, законодатели разделяют комплексное развитие территорий на несколько видов в зависимости от того, какие объекты капитального строительства попали в проект: КРТ жилой застройки. Территория для развития включает в свои границы один/несколько элементов планировочной структуры, их части, в которых расположены аварийные/ветхие/неблагоустроенные многоквартирные дома (ч. 2 ст. 65 ГрК РФ). КРТ нежилой застройки. На территории нет многоквартирных домов, зато есть аварийные/ветхие нежилые здания и объекты, в том числе самострой (ч. 4 ст. 65 ГрК РФ). КРТ незастроенной территории. В границы территории включены земельные участки, в том числе с расположенными на них зданиями, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, без обременения правами иных лиц. КРТ по инициативе правообладателей Такой проект проводится по инициативе правообладателей земельных участков и/или расположенных на них объектов недвижимости, то есть по желанию собственников земли/зданий. Следовательно, собственники помещений в МКД и управляющие организации могут столкнуться с первым видом комплексного развития территории. В проект иного КРТ их дом включён быть не может. Решении о КРТ принимают Правительство России, органы региональной власти и муниципалитеты В ч. 2 ст. 66 ГрК РФ указано, кто может принимать решение о создании КРТ и включении в его границы каких-либо элементов планировочной структуры. Сделать это может Правительство РФ в отношении участков/недвижимости, находящейся в федеральной собственности, в рамках регионального инвестиционного проекта с привлечением средств федерального бюджета, а также если застройку территории проводит выбранной на уровне РФ юрлицом. Если КРТ проводится на средства регионального бюджета или компанией, которую определил субъект РФ, если в границы такой территории включены два и более муниципальных образования, то решение о КРТ принимает высший орган исполнительной власти региона России. Во всех остальных случаях вопрос о создании территории для комплексного развития принимает глава местного самоуправления. Как провести онлайн-ОСС: законодательство, практика, ваши вопросы 15102 0 В границы КРТ включаются аварийные и ветхие дома, с изношенными конструкциями и дорогим капремонтом Согласно ч. 2 ст. 65 ГрК РФ, в границы КРТ могут быть включены не только те дома, которые были приняты аварийными и подлежащими сносу/реконструкции. Также в программу вправе войти МКД с высокой степенью износа конструктивных элементов; со стоимостью капитального ремонта одного кв.м., превышающей установленный в регионе норматив; построенные в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен/перекрытий; в ограниченно работоспособном техническом состоянии; без централизованных систем инженерно-технического обеспечения. Следовательно, КРТ может коснуться жителей, ТСЖ и управляющих не только официально аварийных домов, но и просто старого жилфонда, отвечающего критериям ч. 2 ст. 65 ГрК РФ. Разберём дальше, в чём состоит роль проживающих в таких МКД людей при утверждении территорий для комплексного развития. Жители на ОСС утверждают или отклоняют решение о включении их дома в границы КРТ в установленные сроки Согласно гл. 10 ГрК, органы местной или региональной власти могут включать в границы КРТ многоквартирные дома, и в таком случае к принятию решения подключаются их жители, участвуя в общем собрании собственников. Именно они будут решать, оставить ли МКД в проекте и согласиться на снос и расселение, или же исключить его из границ территории. Для этого собственники помещений должны принять участие в ОСС. Собрание должно пройти в установленный органом власти срок. Если этого не сделать, то МКД включается в проект по КРТ по умолчанию (ч. 5 ст. 67 ГрК РФ). Оно утверждается не позднее чем через 30 дней после истечения срока, отведённого на проведение ОСС (ч. 4 ст. 67 ГрК РФ). Исключить дом из границ территории, установленных проектом, можно только на основании протокола собрания, проведённого до дня утверждения документации по планировке КРТ (ч. 6 ст. 67 ГрК РФ). Можно ли не учитывать бюллетени, если в них не стоит дата голосования 13853 5 Общее собрание в доме по вопросам КРТ проводится по специальным нормам ЖК РФ об инициаторе, кворуме и составе участников Для проведения общего собрания собственников по вопросам КРТ внесены изменения в ЖК РФ. Корректировки и дополнения коснулись ст. ст. 44–46 ЖК РФ. Так, к компетенции общего собрания собственников отнесено решение о включении дома в КРТ жилой застройки и исключении его из проекта (п. 4.6 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). При этом в голосовании по таким вопросам принимают участие не только собственники помещений в МКД, но и наниматели квартир по договорам соцнайма как представители владельца помещений, например, муниципалитета. Это прописано в ч. 3.2 ст. 45 ЖК РФ. Созвать общее собрание собственников по вопросу включения дома в программу могут орган региональной и местной власти, которые подготовили проект комплексного развития территории, и юрлицо, которое его реализует (ч. 2.1 ст. 45 ЖК РФ). Инициаторами ОСС по вопросу исключения МКД из такого проекта могут стать управляющая организация и собственники помещений. В ЖК РФ установлено, что общее собрание по вопросам комплексного развития территорий правомочно, если на нём присутствует 50%+1 голос от собственников всех жилых помещений в МКД. Согласно ч. 1.3 ст. 46 ЖК РФ, решение принимается также отдельным кворумом: более 2/3 голосов от всех голосов собственников жилых помещений в доме при включении дома в КРТ; более 1/3 голосов собственников жилых помещений от общего числа таких голосов, если вопрос касается исключения МКД из границ территории комплексного развития. Таким образом законодатели дали жителям домов право отказаться от участия в КРТ. Для этого им нужно инициировать соответствующее собрание, поправив проект органа власти.