

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

Среди причин изъятия имущества комплексное развитие территории (также - «КРТ») занимает одно из первых мест. Оно может затрагивать практически любые земельные участки, на которых расположены жилые дома, гаражи, здания под машино-места, офисно-деловые центры, склады и т.д.

В настоящей рассылке расскажем о комплексном развитии территории и о том, как правообладателям, недвижимость которых попала в его границы, защитить свои права.

1. ЧТО ТАКОЕ КРТ И ЧЕМ ОНО ОПАСНО?

1. В чем суть КРТ?

Комплексное развитие территории представляет собой совокупность мероприятий, направленных на улучшение территории путем ее застройки новыми объектами с одновременным развитием и устройством необходимой инфраструктуры.

Комплексное развитие территории может быть следующих видов:

- жилой застройки;
- нежилой застройки;
- незастроенной территории;

Также его могут провести по инициативе правообладателей.

Вид КРТ определяет перечень земельных участков, которые могут быть включены в данную зону.

Комплексное развитие незастроенной территории осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены не обремененные правами третьих лиц земельные участки, находящиеся в публичной собственности.

Комплексное развитие застроенной территории осуществляется в отношении территории, в границах которой расположены:

При КРТ жилой застройки	При КРТ нежилой застройки
1. многоквартирные дома (далее – «МКД»), признанные <i>аварийными и подлежащими сносу или реконструкции</i> ;	1. участки, на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением МКД), признанные <i>аварийными и подлежащими сносу или реконструкции</i> ;
2. МКД, которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ, исходя из одного или нескольких следующих требований: а) физический износ основных конструктивных элементов МКД превышает определенное субъектом РФ значение; б) стоимость ремонта превышает стоимость определенную субъектом РФ сумму; в) построен в период индустриального	2. участки, на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением МКД), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ; 3. участки, <i>виды разрешенного использования</i> которых и (или) <i>виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют</i> видам разрешенного использования земельных

домостроения по типовым проектам; г) находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии; д) без централизованной системы инженерно-технического обеспечения.	участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным ПЗЗ ¹ ; 4. участки, на которых расположены объекты капитального строительства, признанные <i>самовольными постройками</i> .
---	--

Однако под угрозой находятся не только перечисленные объекты, но и любая недвижимость, которая включена в границы элемента, попавшего в границы комплексного развития территории².

1.2. Как проходит КРТ?

Сама процедура КРТ различается в зависимости от его вида.

Вид КРТ	Процедура
жилой застройки	1. Подготовка проекта решения о КРТ, его согласование и опубликование; 2. Проведение общих собраний собственников МКД (не аварийные, но соответствуют «критериям») по вопросу включения в решение о КРТ (не менее 1 месяца); 3. Принятие решения о КРТ и его опубликование (в течение 30 дней со дня окончания срока для проведения общих собраний МКД); 4. Проведение торгов в целях заключения договора о КРТ (кроме самостоятельной реализации КРТ публичным субъектом); 5. Заключение договора о КРТ (кроме самостоятельной реализации КРТ публичным субъектом); 6. Подготовка и утверждение документации по планировке территории (далее – «ДПТ») (кроме случаев, когда КРТ осуществляется в соответствии с ранее утвержденной ДПТ), а также при необходимости внесение изменений в Генплан и ПЗЗ; 7. Определение этапов реализации решения о КРТ жилой застройки; 8. Реализация проекта , в том числе изъятие имущества и его снос.
нежилой застройки	1. Подготовка проекта решения о КРТ , его согласование и опубликование; 2. Направление предложения правообладателям о заключении договора о КРТ; 3. Ожидание согласия от правообладателей. <u>45 дней</u> – срок ожидания согласия на заключение договора о КРТ от всех правообладателей. Если в течение 60 дней со дня направления проекта договора о КРТ правообладателям такой договор не будет заключен, принимается решение о самостоятельной реализации решения, о ее реализации оператором КРТ или о проведении торгов на заключения договора о КРТ; 4. Принятие решения о КРТ и его опубликование ; 5.1. Заключение договора о КРТ с правообладателями, выразившими согласие на его заключение (<i>должно быть получено от всех</i>); 5.2. Проведение торгов в целях заключения договора о КРТ (кроме самостоятельной реализации КРТ публичным субъектом, уполномоченным юр. лицом и заключения договора с правообладателями) и его заключение;

¹ ПЗЗ – правила землепользования и застройки – документ, регламентирующий использование земель в населенных пунктах.

² Элемент планировочной структуры – квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы.

	6. Подготовка ДПТ (кроме случаев, когда КРТ осуществляется в соответствии с ранее утвержденной ДПТ), а также при необходимости внесение изменений в Генплан и ПЗЗ; 7. Реализация проекта, в том числе изъятие имущества и его снос.
незастроенной территории	1. Принятие решения о развитии незастроенной территории и его опубликование; 2. Проведение торгов в целях заключения договора о КРТ незастроенной территории (кроме самостоятельной реализации КРТ публичным субъектом или оператором КРТ); 3. Заключение договора о КРТ (кроме самостоятельной реализации КРТ публичным субъектом или оператором КРТ); 4. Предоставление участка в аренду без торгов в целях реализации договора о КРТ; 5. Подготовка ДПТ (кроме случаев, когда КРТ осуществляется в соответствии с ранее утвержденной ДПТ), а также при необходимости внесение изменений в Генплан и ПЗЗ; 6. Реализация проекта.
по инициативе правообладателей	1. Инициатива правообладателей; 2. Заключение соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по КРТ (при осуществлении двумя и более лицами); 3. Заключение договора о КРТ с органом местного самоуправления; 4. Подготовка ДПТ (кроме случаев, когда КРТ осуществляется в соответствии с ранее утвержденной ДПТ); 5. Реализация проекта.

Уполномоченные органы нередко нарушают процедуру КРТ, в связи с чем правообладатели недвижимости узнают о комплексном развитии их территории лишь на этапе изъятия имущества.

1.3. Что это значит для правообладателей недвижимости и чем это опасно?

Реализация решения о КРТ жилой и нежилой застройки в первую очередь **предполагает изъятие земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости/прекращение прав на них**. При этом выплачивается компенсация, однако ее размер зачастую оказывается заниженным: правообладателям приходится расставаться с имуществом за «бесценок».

Со дня принятия решения о КРТ **также запрещается**:

- выдача градостроительного плана земельного участка;
- строительство и реконструкция;
- межевание участков;
- изменение видов разрешенного использования участков и объектов капитального

строительства.

2. КАК УЗНАТЬ, ЧТО ИМУЩЕСТВО ПОПАЛО В ЗОНУ КРТ?

Проекты и принятые решения о КРТ размещаются в порядке, установленном для опубликования официальной информации.

Так, проекты решений о КРТ в г. Москве можно найти на официальном сайте Мэра (www.mos.ru) на странице Департамента городского имущества, а само решение о КРТ – в одном из выпусков журнала «Вестник Москвы».

Но, как указывалось ранее, о попадании объекта в границы КРТ правообладатели в основном узнают лишь на этапе изъятия имущества.

Совет: актуальную карту зон КРТ и информацию о попадающих территориях в г. Москве, можно также узнать на портале ГИС ОГД³.

3. ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ПОПАЛИ В ГРАНИЦЫ КРТ?

В зависимости от момента, когда стало известно о включении объектов в границы КРТ, возможные варианты действий для собственников и арендаторов недвижимости могут следующими:

- Оспаривать утвержденную документацию по планировке территории и изменения в положения ПЗЗ;
- На стадии согласования проекта решения о КРТ предпринимать действия по исключению территории из границ КРТ путем внесения изменения в ПЗЗ (например, предложить свою концепцию по развитию территории вне рамок КРТ);
- Выступать с инициативой о заключении договора о КРТ с правообладателями;
- Оспаривать решение о КРТ в период его действия;
- Обжаловать решение об изъятии имущества в 3-х месячный срок со дня уведомления о принятом решении;
- Подготовиться к изъятию имущества с целью получения максимально возможной компенсации (подготовить отчеты об оценке имущества, документально зафиксировать все возникающие в связи с планируемым изъятием убытки);
- Согласиться с предложенной компенсацией.

ЧЕМ МЫ МОЖЕМ ВАМ ПОМОЧЬ

- Консультирование по вопросам применения законодательства о КРТ;
- Подготовка «карты рисков» реализации процедуры КРТ, включая этапность, сроки и проработку рисков;
- Выстраивание стратегии действий, осуществление правового сопровождения;
- Представление интересов во взаимоотношениях с государственными органами и застройщиком по вопросам КРТ;
- Исключение объекта недвижимости из зоны КРТ во внесудебном порядке;
- Внесение изменений в ПЗЗ;
- Оспаривание решения о КРТ;
- Оспаривание суммы возмещения и решения об изъятии недвижимости в рамках КРТ;
- Сопровождение процедуры КРТ по инициативе правообладателей, в том числе согласование условий договора о КРТ с уполномоченными органами, сопровождение проекта на всех стадиях его реализации.

08.09.2025 г.

С наилучшими пожеланиями,
Адвокатское бюро «Юрлов и Партнеры»

Контакты:



Партнер Бюро, адвокат
Шеверева Анастасия
shevereva@y-p.ru, 8(977)359-55-06

³ URL: <https://gisogd.mos.ru/map>