

# Проблемы реализации КРТ

07.11.2024

СТАТЬИ

КРТ

*КРТ стало логическим продолжением московской программы реновации жилья. Отсутствие в законодательстве ограничения срочных прав на земельные участки и здания (право застройки [1]) и широко используемый институт права собственности на здания не позволяют эффективно проводить градостроительную политику и своевременно обновлять городскую среду. При реализации КРТ происходит серьезное столкновение публичных и частных интересов, урегулирование которых требует тонкой настройки и постоянного поддержания баланса. В рамках настоящей заметки обозначены лишь отдельные проблемы, возникающие при реализации КРТ.*

## «Спящие» зоны КРТ в ПЗЗ

Согласно ст. 30 ГрК РФ на картах градостроительного зонирования в обязательном порядке обозначаются территории, в границах которых предусматривается КРТ. При этом буквально в следующем пункте той же статьи указано, что решение о КРТ может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с ПЗЗ не определена в качестве таковой либо не совпадает с ней. В результате ситуация, когда после внесения зоны КРТ в ПЗЗ ни компетентный орган, ни правообладатели не предпринимают никаких дальнейших действий, может существовать неопределенно долго — законом срок действия таких зон не установлен.

Какова же природа внесения границ КРТ в ПЗЗ? Из буквального содержания норм Градостроительного кодекса РФ следует, что факт попадания земельного участка в границы

КРТ на ПЗЗ не налагает на правообладателей каких-либо ограничений, не создает обязанностей и оснований для изъятия имущества. Соответствующие последствия наступают только со дня принятия решения о КРТ (со дня заключения договора о КРТ). Следовательно, по смыслу такое внесение ограничения носит предупреждающий информационный характер.

На практике правообладатели уже не могут получить ГПЗУ и осуществлять застройку участка без применения механизма КРТ. Наличие сформированной последовательной административной практики подтверждается в судах ссылками на п. 4 ст. 57.3 и пп. 7 п. 3 ст. 41 ГрК РФ [\[2\]](#). Это фактически лишает правообладателей возможности осваивать земли до принятия решения о КРТ и утверждения ДПТ.

Кроме того, в 2023 г. Верховный Суд РФ сформулировал позицию, согласно которой закрепление в ПЗЗ территории КРТ исключает предоставление находящихся в публичной собственности участков в границах такой территории для целей, не связанных с КРТ. Вероятно, в соответствии с данным подходом будет складываться и практика установления (выбора) ВРИ земельных участков, а также практика выдачи разрешений на строительство.

Отсутствие пресекающего срока, начинающегося с внесением границ КРТ в ПЗЗ и заканчивающегося с принятием решения о КРТ, является негативным фактором: территория «консервируется», создается правовая неопределенность для правообладателей, у властей отсутствует стимул обследовать территорию и принять решение о КРТ. Эту неопределенность необходимо устранить в самое ближайшее время, установив срок принятия решения о КРТ продолжительностью не более трех лет с момента внесения границ КРТ в ПЗЗ, после чего сведения о зонах КРТ в ПЗЗ должны будут считаться неустановленными.

#### **Решение о КРТ — нормативный акт**

Важным для практики представляется вопрос нормативности решения о КРТ, точку в

котором поставил Верховный Суд РФ в Кассационном определении от 25.09.2024 № 5-КАД24-48-К2. Поскольку суд определил, что данный документ носит нормативный характер, решение о КРТ может оспариваться в ходе реализации проекта. Данное решение суда не обеспечивает инвесторам стабильность и уверенность в завтрашнем дне, но качественный анализ территории, прав, границ и тщательная проверка соблюдения процедуры принятия решения о КРТ органами власти способны существенно снизить риск оспаривания. Кроме того, принятие во внимание цены возможной ошибки позволяет надеяться на то, что власти подойдут к вопросу принятия решения о КРТ гораздо более ответственно.

#### **Последовательность проведения изъятия и компенсации**

Важными также являются вопросы защиты имущественных прав правообладателей земельных участков и зданий, определения размера компенсации и возмещений, налоговых последствий выплат по НДС и налогу на прибыль, последствий для лиц, применяющих УСН. Одним из ключевых вопросов — последовательность проведения изъятия и компенсации.

Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ принудительное отчуждение имущества для государственных нужд возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. Однако набирает оборот практика, когда определение размера подлежащих возмещению стоимости изымаемого недвижимого имущества и (или) убытков, причиненных таким изъятием, выделяется судом в самостоятельное производство и рассматривается отдельно от спора об изъятии недвижимого имущества [3]. Вопрос о том, насколько такой подход соответствует конституционной норме в части единовременного соблюдения условий предварительности и равноценности, остается открытым, так как согласно закону рыночная оценка изъятия осуществляется по заказу лица, реализующего КРТ, или органа государственной власти. Без какого-либо независимого контроля размер возмещения, присваемого в рамках отдельного судебного процесса, зачастую увеличивается более чем на 50% [4].

Еще одна важная проблема — взаимодействие органов публичной власти и лиц, реализующих КРТ. Это даже целый массив проблем: недостаточная правовая регламентация (в Градостроительном кодексе РФ всего восемь статей посвящено КРТ); сжатые договорные сроки на реализацию, подкрепленные жесткими штрафами (в Москве от 100 тыс. до 1 млн рублей за каждый день просрочки); наличие отягчающих факторов, не принятых во внимание в момент принятия решения о КРТ, например перебазирование из КРТ действующих предприятий (только выбор новой площадки может легко выйти за один год); нагрузка в виде дополнительных социальных и инфраструктурных обязательств; выявление на территории самовольных построек после принятия решения о КРТ и т.д.

Неопределенность регулирования КРТ, отсутствие механизмов продления сроков в договорах КРТ, наличие запрета на замену лица в договоре о КРТ (ч. 10 ст. 68 ГрК РФ) не позволяют преодолеть скептический настрой участников рынка по отношению к данному механизму.

Нужно, чтобы между инвестором и публичной властью был выстроен открытый диалог, а подход к распределению рисков, выработанный по итогам обсуждений, нашел бы свое место в законодательстве. Участники рынка видят усилия, прилагаемые органами публичной власти всех уровней. Изменения по отдельным аспектам КРТ происходят с завидной регулярностью. Однако до эффективного функционирования института КРТ еще далеко.

---

[\[1\]](#) Попытка введения в российское право прав застройки предпринималась в 2010–2012 гг. Советом по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства был подготовлен и внесен в Государственную Думу РФ проект изменений в Гражданский кодекс РФ, который впоследствии разбили на отдельные блоки, а часть поправок сняли с

рассмотрения.

[2] Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.07.22 No Ф07-10538/2022 по делу No А56-39573/2021; Постановления Арбитражного суда Московского округа от 15.02.22 No Ф05-35747/2021 по делу No А41-26612/2021, от 21.09.21 No Ф05-22072/2021 по делу No А41-72850/2020, от 12.09.24 No Ф05-12939/2024 по делу No А41-74917/2023 (в части ИЖС подход в процессе формирования).

[3] Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.10.24 No 09АП-52467/2024-ГК по делу No А40- 297779/2023; от 04.07.24 No 09АП-23929/2024-ГК по делу No А40-209108/2023; от 01.07.24 No 09АП-23580/2024-ГК по делу No А40-240067/2023; от 08.04.24 No 09АП-12170/2024- ГК по делу No А40-218018/2023;

[4] Например, дела А40-272505/2023, А40-159306/2023, А40-209355/2022.



**Илья Рябов**

заместитель руководителя ФН «Правовое» ГК «Галс-Девелопмент»

СТАТЬИ

КРТ