

Сведения о рассмотрении Минстроем России вопросов и предложений, возникающих при подготовке и реализации проектов комплексного развития территорий
(подготовлено по запросу Комитета РСС по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий)

№ п/п	Вопрос/предложение	Автор (субъект РФ)	Сведения о результатах рассмотрения вопроса/предложения
ВОПРОСЫ КОНЦЕПТУАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА, ПРОБЛЕМАТИКА			
1.	Отсутствие единых методических рекомендаций по предоставлению земельных участков под КРТ жилой застройки, отсутствие полной нормативно-правовой базы для всех возможных вариантов реализации КРТ.	ХМАО, письмо от 19.01.2022 № 34-Исх-561	Минстроем России совместно с государственной корпорацией – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунальному хозяйству завершается подготовка проектов типовых документов, необходимых для реализации комплексного развития территории (далее – КРТ), а также соответствующих методических рекомендаций.
2.	Отсутствие технической возможности для размещения извещения о проведении торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru . В настоящее время нет наполняемости ресурса сведениями, предусмотренными 494-ФЗ, что препятствует корректному размещению информации об условиях торгов со стороны организатора, а также затрудняет поиск потенциальными застройщиками территорий, в отношении которых принято решение о КРТ.	Тюменская область, письмо от 14.01.2022 № 173/22	В настоящее время идет процесс передачи полномочий по ведению системы www.torgi.gov.ru Федеральному казначейству. В связи с этим Минцифры России не осуществляет доработку «старой» версии системы. В сложившейся ситуации требуется внесение изменений в нормативно-правовое регулирование. Проект соответствующего нормативного правового акта подготовлен Минстроем России и согласован Минфином России и Минцифры России.
3.	После принятия решения о КРТ существуют риски, связанные с несогласием жителей, расселяемых МКД с размером возмещения за изымаемое жилое помещение, а также правообладателей объектов недвижимости с оценкой их изъятия. Также существует риск того, что судебные заседания по вопросам	Чувашская Республика, письмо от 14.01.2022 № 017/17-282	Реализация механизма КРТ жилой застройки требует соблюдение прав граждан, в первую очередь, жилищных прав и прав собственности. Изъятие и выплаты возмещение одно из центральных мероприятий КРТ жилой застройки, составляющих его суть и основное содержание, без осуществления которых невозможна реализация последующих этапов.

	<p>изъятия затянутся на неопределенный срок или решения будут приняты не в пользу застройщика.</p>		<p>Риски, связанные с реализацией КРТ жилой застройки в полном объеме, лежат на «застройщике-инвесторе» как на лице, являющемся профессиональным участником рынка девелопмента и субъектом предпринимательской деятельности.</p> <p>Согласно статье 2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.</p>
4.	<p>Существенно затруднен механизм включения земельных участков, занятых жилыми домами блокированной застройки, объектами ИЖС, садовыми домами, в границы территории КРТ. Например, при оценке технического состояния инженерных сетей таких объектов правообладатели, выступающие против КРТ, не будут допускать проверяющих на свои объекты. При этом действующее законодательство не предусматривает основание для изъятия земельных участков под такими объектами в случае, если они не подключены к централизованным системам инженерно-технического обеспечения. Таким образом, вовлечение в КРТ земельных участков, на которых расположены такие объекты без согласия собственников, не представляется возможным. При отказе отдельных</p>	<p>Новосибирская область, письмо от 14.01.2021 № 176-06-02-04/45</p>	<p>В границы территории КРТ жилой застройки наряду с земельными участками, перечисленными в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), на которых расположены многоквартирные дома (далее – МКД), признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции либо МКД соответствующие критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ (далее – «ветхие»), согласно части 3 статьи 65 ГрК РФ могут быть включены земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами. При этом такие земельные участки могут быть изъятые, если объекты на них расположенные признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического</p>

	собственников, на территории останутся объекты ИЖС, садовые дома, что не позволит создать комфортную городскую среду и нарушит единый архитектурный облик.		обеспечения. Таким образом, при планировании КРТ жилой застройки субъект в полной мере может «спрогнозировать» результат принятия решения о КРТ жилой застройки, в том числе предварительно установив своим нормативным правовым актом соответствующие критерии либо заблаговременно скорректировав границы территории, подлежащей комплексному развитию.
5.	Существуют риски неисполнения застройщиком договора о КРТ в связи с исключением МКД из границ территории КРТ, которое в соответствии с частью 6 статьи 67 ГРК возможно по решению общего собрания собственников до утверждения документации по планировке территории.	Липецкая область, письмо 18.01.2022 № 1143-189	Вопрос, по мнению Минстроя России, является актуальным. Департаментом комплексного развития территорий Минстроя России проблема проработана. Подготовлены соответствующие изменения в ГрК РФ. В настоящее время концептуальное решение по внесению изменений в правовое регулирование КРТ в данной части находится в стадии согласования.
ВОПРОСЫ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ			
6.	В соответствии с частью 2 статьи 68 ГрК договор о КРТ может быть заключен в отношении всей территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о КРТ. Вместе с тем, требования к части территории как к предмету договора не установлены. В этой связи возникает вопрос о квалифицирующих признаках части территории КРТ.	Тюменская область, письмо от 14.01.2022 № 173/22	Отмечаем, что договор о КРТ может быть в отношении любой части территории, входящей в границы КРТ. Каких-либо ограничений в этом отношении ГрК РФ не устанавливает, поскольку это является нецелесообразным в виду «многообразия» всех возможных ситуаций, зависящих от конкретных особенностей в каждом отдельном случае КРТ. Таким образом, часть территории, в отношении которой предполагается заключение договора о КРТ определяется субъектом Российской Федерации в каждом отдельном случае самостоятельно исходя из существующих особенностей проекта и иных факторов, имеющих значение в данном случае.
7.	Какова минимальная площадь элемента планировочной структуры под КРТ?	ХМАО, письмо от 19.01.2022 № 34-Исх-561	ГрК РФ не устанавливает каких-либо ограничений в части минимальной площади элемента планировочной

			<p>структуры, в границах которого(ых) допускается осуществление КРТ.</p> <p>Отмечаем, что перечень видов элементов планировочной структуры устанавливается приказом Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».</p> <p>Таким образом, решение о КРТ может быть принято, например, в отношении квартала.</p> <p>Обращаем внимание, что в соответствии с частью 1 статьи 65 ГрК РФ решение о КРТ может быть принято в отношении одного или нескольких элементов планировочной структуры, а также в отношении их частей.</p>
8.	<p>Частью 3 статьи 65 ГрК установлено, что в границы КРТ жилой застройки помимо аварийных МКД и МКД, соответствующих критериям, могут быть включены иные объекты, если они располагаются в границах элемента планировочной структуры, за исключением района. Что в этих целях понимается под термином «район»?</p>	<p>Тюменская область, письмо от 14.01.2022 № 173/22</p>	<p>Перечень видов элементов планировочной структуры устанавливается приказом Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры». Одним из элементов планировочной структуры является район.</p> <p>Согласно пункту 35 статьи 2 ГрК элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы).</p> <p>Район – элемент планировочной структуры, являющийся наиболее крупным (по площади) по отношению, например, к кварталу или микрорайону.</p> <p>Таким образом, в соответствии с частью 3 статьи 65 ГрК РФ при подготовке решения о КРТ жилой застройки включение «иных объектов» (кроме МКД, включение которых предусмотрено в границы КРТ жилой застройки в соответствии частью 2 статьи 65 ГрК РФ) возможно,</p>

			<p>если они располагаются в границах элемента планировочной структуры, являющихся менее крупными (по площади) чем район.</p> <p>Кроме того, обращаем внимание, что в силу пункта 3.9 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений жилой район - архитектурно-планировочный структурный элемент жилой застройки, состоящий из нескольких микрорайонов, объединенных общественным центром, ограниченный магистральными улицами общегородского и районного значения.</p>
9.	<p>Можно ли включать в границы КРТ жилой застройки земельные участки, на которых в одном элементе планировочной структуры находятся жилые дома блокированной застройки, объекты ИЖС, садовые дома, которые не признаны аварийными или соответствующими критериям? Если можно, то на основании каких НПА осуществлять изъятие для муниципальных нужд?</p>	<p>Белгородская область, эл. письмо от 18.01.2022</p>	<p>В границы территории КРТ жилой застройки наряду с земельными участками, перечисленными в части 2 статьи 65 ГрК РФ, на которых расположены МКД, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, либо ветхие МКД, согласно части 3 статьи 65 ГрК РФ могут быть включены земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами. При этом такие земельные участки могут быть изъяты, если объекты на них расположенные признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.</p> <p>Таким образом, включение земельных участков, на которых расположены объекты, о которых идет речь в вопросе, возможно, однако их изъятие в целях КРТ жилой застройки не допускается.</p>
10.	<p>Можно ли включать в границы КРТ земельные участки, на которых расположены</p>	<p>Чеченская Республика, письмо от 28.12.2021 №</p>	<p>ГрК РФ допускает включение в границы КРТ жилой застройки одного МКД, призванного аварийным и</p>

	объекты ИЖС и только один аварийный двухэтажный МКД?	021-39/4721	<p>подлежащим сносу или реконструкции и нескольких объектов индивидуальной жилой застройки (далее – ИЖС).</p> <p>Однако отмечаем, что реализация КРТ жилой застройки должна осуществляться в строгом соответствии с целями КРТ, указанными в статье 64 ГрК РФ, а также для решения задач, которые стоят в рамках данного механизма, при неукоснительном соблюдении прав граждан (в первую очередь жилищных прав и прав собственности) в отсутствие произвольных, «волонтаристских» и дискредитирующих решений и действия со стороны органов публичной власти и местного самоуправления, ставящих «под сомнение» саму суть и социальную значимость механизма КРТ жилой застройки и являющихся причиной возможной социальной напряженности.</p>
11.	На территории КРТ жилой застройки располагаются жилые дома блокированной застройки, объекты ИЖС, садовые дома признанные аварийными или соответствующие критериям. Согласно постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 собственники таких объектов имеют право на приведение своих объектов в надлежащий вид. Может ли быть утверждено решение о КРТ до истечения такого срока?	Белгородская область, эл. письмо от 18.01.2022	Обращаем внимание, что данное требование Жилищного кодекса Российской Федерации распространяется только на МКД.
12.	Требуется ли согласование с собственниками жилых домов блокированной застройки, объектов ИЖС, садовых домов при включении земельных участков в границы КРТ жилой застройки по аналогии с пунктом	Белгородская область, эл. письмо от 18.01.2022	ГрК РФ не устанавливает процедуры согласования и не требует согласования с собственниками жилых домов блокированной застройки, объектов ИЖС, садовых домов при включении земельных участков в границы КРТ жилой застройки по аналогии с пунктом 3 части 6 статьи 66 ГрК

	3, части 6 статьи 66 ГрК?		РФ.
13.	<p>В границах КРТ (в одном элементе планировочной структуры) располагаются земельные участки с находящимися на них промышленными объектами, объектами коммерческого назначения, которые находятся на праве частной собственности и признаны/не признаны соответствующими критериям, установленным субъектом РФ, характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения. Можно ли включать такие земельные участки в границы КРТ жилой застройки? На основании каких НПА осуществлять изъятие для муниципальных нужд?</p>	<p>Белгородская область, эл. письмо от 18.01.2022</p>	<p>Перечень земельных участков, которые могут быть включены в границы КРТ нежилой застройки, установлен в части 4 статьи 65 ГрК РФ.</p> <p>При этом в части 5 статьи 65 ГрК РФ закреплено, что в границы территории, в отношении которой принимается решение о КРТ нежилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 4 статьи 65 ГрК РФ, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными части 4 статьи 65 ГрК РФ.</p> <p>Вместе с тем согласно части 6 статьи 65 ГрК РФ при осуществлении КРТ нежилой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства.</p> <p>В соответствии с частью 7 статьи 65 ГрК РФ земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки или решение о КРТ нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено ГрК РФ.</p>

			<p>Кроме того, обращаем внимание, что согласно части 9 статьи 65 ГрК РФ Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ нежилой застройки.</p>
14.	<p>Механизм переноса объектов федерального значения (ФСБ, ФССП) с территории, на которую распространяется договор о КРТ.</p>	<p>Чеченская Республика, письмо от 28.12.2021 № 021-39/4721</p>	<p>В соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 65 ГрК РФ в целях КРТ жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, в том числе расположенные в границах такой территории земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками. Порядок данного согласования устанавливается Правительством Российской Федерации. Также в соответствии с частью 10 вышеуказанной статьи включение в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией</p>

			<p>по планировке территории, земельных участков, на которых расположены такие объекты, не допускается, за исключением случаев, установленных указанной статьей. Включение в границы указанной территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, объекты федерального значения (ФСБ, ФССП) могут быть включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию в вышеуказанных случаях.</p> <p>Особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях КРТ жилой застройки, КРТ нежилой застройки предусмотрены статьей 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации.</p>
15.	<p>В соответствии с частью 5 статьи 65 ГрК установлено, что в границы территории КРТ нежилкой застройки могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 4 данной статьи, при условии, что такие земельные участки расположены в границах одного элемента планировочной структуры. Какие это объекты?</p>	<p>Пензенская область, письмо от 17.01.2022 № 01-03-43</p>	<p>Согласно части 6 статьи 65 ГрК РФ при осуществлении КРТ нежилкой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства.</p>

16.	Возможно ли включить в границы КРТ жилой застройки МКД, соответствующий критериям, по которому выполнен капитальный ремонт?	Липецкая область, письмо 18.01.2022 № 1143-189	Возможно. ГрК РФ не устанавливает ограничений в части включения в КРТ жилой застройки МКД не признанных аварийными, но соответствующих критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации согласно пункту 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ, в которых был проведен капитальный ремонт.
17.	Возможно ли включение в границы КРТ объекта культурного наследия с учетом его последующей реставрации и (или) восстановления?	Липецкая область, письмо 18.01.2022 № 1143-189	<p>Возможно по согласованию. В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 67 ГрК РФ в решение о КРТ включаются перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов).</p> <p>Вместе с тем отмечаем, что в целях реализации данного положения Департаментом комплексного развития территорий Минстроя России подготовлен проект нормативного правового акта, предусматривающий соответствующие изменения в постановление Правительства РФ от 17 мая 2017 г. № 579 (в части согласования включения в границы КРТ объектов культурного наследия, находящихся в собственности публичных образований).</p> <p>В настоящее время проект постановления внесен в Правительство Российской Федерации.</p>
18.	В связи «гаражной амнистией» собственники гаражей имеют право образовать земельный участок и поставить его на кадастровый учет. Если указанные гаражи расположены на территории КРТ жилой застройки, возможен ли отказ в формировании и предоставлении земельных участков под гаражи? Планируется ли внесение изменений в	Липецкая область, письмо 18.01.2022 № 1143-189	В настоящее время внесение в законодательство Российской Федерации изменений, предусматривающих ограничение действия «гаражной амнистии» в границах территории КРТ жилой застройки, не планируется.

	законодательство, предусматривающее ограничение действия «гаражной амнистии» в границах территории КРТ жилой застройки?		
19.	В границах КРТ жилой застройки (в одной планировочной структуре) располагаются земельные участки с находящимися на них инженерными сетями и сооружениями, находящимися на праве частной собственности у РСО. Требуется ли согласование включения земельных участков в границы КРТ жилой застройки с РСО?	Белгородская область, эл. письмо от 18.01.2022	Не требуется. ГрК РФ не предусматривает согласование включения в границы КРТ жилой застройки земельных участков, на которых расположены инженерные сети и сооружения, находящиеся в частной собственности ресурсоснабжающих организаций.
20.	Возможно ли принятие одного решения о КРТ в отношении двух и более смежных и несмежных территорий, соответствующих разным видам КРТ?	Липецкая область, письмо 18.01.2022 № 1143-189	Невозможно. ГрК РФ не допускает возможности принятия одного решения о двух и более видов КРТ, предусмотренных частью 1 статьи 65 ГрК РФ.
ВОПРОСЫ ПО ВЫКУПУ И ИЗЪЯТИЮ			
21.	Порядок изъятия объектов капитального строительства, обладающих признаками самовольной постройки, в целях применения пункта 5 статьи 56.12 ЗК РФ. В настоящее время порядок изъятия таких объектов не установлен.	Тюменская область, письмо от 14.01.2022 № 173/22	Согласно пункту 1 статьи 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) (статья устанавливает особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях КРТ жилой застройки, КРТ нежилой застройки) изъятие земельного участка, находящегося в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности принято решение о КРТ жилой застройки или КРТ нежилой застройки, и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории осуществляется в порядке, установленном главой VII.1.

			<p>ЗК РФ (глава устанавливает порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд), с учетом особенностей, предусмотренных статьей 56.12 ЗК РФ.</p> <p>При этом согласно пункту 5 статьи 56.12 ЗК РФ принятие решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, допускается без осуществления государственного кадастрового учета изымаемого земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.</p>
22.	Согласно пункту 4 статьи 56.3 ЗК РФ изъятие земельных участков для муниципальных нужд может осуществляться по решениям ОМС, которые принимаются как по собственной инициативе, так и на основании ходатайства лица, заключившего договор о КРТ. В каких случаях инвестор-застройщик должен обращаться с указанным ходатайством об изъятии земельного участка в уполномоченный орган.	Тюменская область, письмо от 14.01.2022 № 173/22	<p>Ходатайство лица, с которыми заключен договор о КРТ в соответствии с ГрК РФ, об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд для целей КРТ является частным случаем основания для принятия решения об изъятии в рамках глава VII.1. ЗК РФ (глава устанавливает порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд).</p> <p>Такое ходатайство может быть подано лицом, с которым заключен договор о КРТ, в случае, если договором о КРТ предусматривается обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством (пункт 8 части 4 статьи 68 ГрК РФ).</p>
23.	Собственник объекта ИЖС, признанного аварийным или соответствующим критериям, осуществил демонтаж объекта и	Белгородская область, эл. письмо от 18.01.2022	<p>В рамках рассмотрения данного частного случая правовое значения для целей определение границ КРТ имеет факт расположения объекта ИЖС, признанного</p>

	снял его с ГКУ до утверждения решения о КРТ, тем самым исключив основание для изъятия земельного участка в целях КРТ. Что в этом случае делать?		аварийным или соответствующим критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ на этапах подготовки и опубликования проекта решения о КРТ согласно положениям статьи 66 ГрК РФ.
24.	Собственник объекта ИЖС совершил реконструкцию своего объекта до утверждения решения о КРТ, тем самым исключив основание для изъятия земельного участка в целях КРТ. Что в этом случае делать?	Белгородская область, эл. письмо от 18.01.2022	В рамках рассмотрения данного частного случая правовое значение для целей определение границ КРТ имеет факт расположения объекта ИЖС, признанного аварийным или соответствующим критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ на этапах подготовки и опубликования проекта решения о КРТ согласно положениям статьи 66 ГрК РФ.
25.	Кто должен заниматься выкупом квартир у жителей в МКД и объектов ИЖС у собственников – лицо, которое заключило договор о КРТ или муниципалитет?	Чеченская Республика, письмо от 28.12.2021 № 021-39/4721	<p>В соответствии с частью 3 статьи 68 ГрК РФ договором о КРТ предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о КРТ.</p> <p>Согласно части 6 статьи 68 договором о КРТ жилой застройки в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации предусматриваются:</p> <p>1) обязательство лица, заключившего договор, создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;</p> <p>2) обязательство лица, заключившего договор, уплатить или предоставить исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления денежные средства для выплаты</p>

			гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, максимальные сроки выполнения указанного обязательства.
26.	Каков порядок возмещения собственникам нежилых помещений в МКД, включенных в решение о КРТ жилой застройки, в связи с изъятием таких помещений для государственных и муниципальных нужд?	Архангельская область, письмо от 17.01.2022 № 201/136	Данный вопрос урегулирован в рамках положений статьи 56.8 ЗК РФ, регламентирующей особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
27.	В какой срок после принятия решения о КРТ необходимо принять решение об изъятии земельных участков и объектов недвижимого имущества. Процедура изъятия должна быть проведена до заключения договора о КРТ? Обязан ли ОМС предоставить территорию для застройки с уже изъятими земельными участками? Возможно ли урегулировать данный вопрос договором о КРТ?	Липецкая область, письмо 18.01.2022 № 1143-189	<p>Мероприятия, связанные с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости осуществляется после заключения договора о КРТ.</p> <p>Согласно пункту 8 части 4 статьи 68 ГрК РФ в договор о КРТ включается обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством.</p> <p>Кроме того, согласно пункту 10 части 4 статьи 68 ГрК РФ в договор о КРТ включается обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления предоставить в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной</p>

			собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц в целях реализации решения о КРТ.
ПРОЦЕДУРНЫЕ ВОПРОСЫ, РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ			
28.	Согласно пункту 2 части 3 статьи 67 ГрК решение о КРТ жилой застройки подлежит размещению на официальном сайте уполномоченного ОМС и (или) в государственной или муниципальной системе, обеспечивающей проведение общественных слушаний. Возникает вопрос о сроке размещения проекта решения о КРТ, а также о механизме рассмотрения поступающих замечаний и предложений заинтересованных лиц. В настоящее время регулирование указанной процедуры отсутствует.	Тюменская область, письмо от 14.01.2022 № 173/22	<p>ГрК РФ не регламентирует срок размещения проекта решения, а также не предусматривает процедуры и механизма рассмотрения поступающих замечаний и предложений заинтересованных лиц.</p> <p>Вместе с тем, согласно части 4 статьи 67 ГрК РФ решение о КРТ жилой застройки принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания срока, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации для проведения общих собраний собственников помещений в МКД, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ.</p> <p>Замечания и предложения в части решения о КРТ жилой застройки могут представлены и рассмотрены в рамках общественных обсуждений и публичных слушаний, проведение которых предусматривается в соответствии с положениями ГрК РФ.</p> <p>Кроме того, процедура и механизм рассмотрения поступающих замечаний и предложений заинтересованных лиц в отношении размещенного проекта решения о КРТ жилой застройки могут быть предусмотрены в нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации.</p>
29.	Механизм заключения договора о подготовке проекта планировки территории. Кем заключается такой договор – лицом, с которым заключен договор о КРТ, или по отдельности муниципалитетом?	Чеченская Республика, письмо от 28.12.2021 № 021-39/4721	<p>Подготовка документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о КРТ осуществляется лицом, с которым заключен договор о КРТ.</p> <p>Согласно пункту 4 части 4 статьи 68 ГрК РФ в договор о КРТ включается обязательство лица,</p>

			заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора.
30.	К органу государственной власти субъекта РФ перешли полномочия по принятию решения о КРТ. Однако по нескольким территориям глава ОМС уже принял решение об их развитии. Кто в данном случае должен осуществлять реализацию КРТ, и кто должен проводить аукцион? В бюджет какого уровня будут поступать денежные средства от реализации проекта КРТ - муниципального образования или субъекта РФ? Кто должен вносить изменения в генеральный план и ПЗЗ? Эти полномочия также отходят к органу государственной власти субъекта РФ?	Пензенская область, письмо от 17.01.2022 № 01-03-43	В рассматриваемой ситуации эти полномочия также отходят к органу государственной власти субъекта Российской Федерации.
31.	Каким органом государственной власти (ОМС или органом государственной власти субъекта РФ) будет осуществляться утверждение документации по планировке территории, в случае принятия решения о КРТ высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ?	Новосибирская область, письмо от 14.01.2021 № 176-06-02-04/45	В случае, если решение о КРТ принято в отношении территории, расположенной в границах одного муниципального образования, а также если реализация решения о КРТ не будет осуществляться с привлечением средств бюджета субъекта Российской Федерации, то документация по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, утверждается органами местного самоуправления. Аналогичным образом решается поставленный вопрос, если реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации.

			В иных случаях документация по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, утверждается органами государственной власти субъекта Российской Федерации.
ВОПРОСЫ РАССЕЛЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗУ, ПОДГОТОВКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ			
32.	Где предоставляются земельные участки собственникам переселяемых зданий и сооружений? Там, где хочет лицо, с которым заключен договор о КРТ или собственники? Или там, где у муниципалитета есть возможность предоставить землю?	Чеченская Республика, письмо от 28.12.2021 № 021-39/4721	Переселяемым лицам должно быть предоставлено жилье, согласно критериям, утвержденным в региональном <u>нормативном акте</u> . Это может быть равнозначное или равноценное жилье как в новом доме, построенном специально под переселение, или покупка на вторичном рынке. Переселение может осуществляться как в границах КРТ в построенный дом, так и за границами КРТ.
33.	Возможно ли изменить функциональное назначение территории КРТ жилой застройки после расселения МКД (с жилого на общественно-деловое) или КРТ жилой застройки это только «жилье на жилье». Возможно ли использование земельных участков, высвободившихся после расселения и сноса аварийных МКД, для коммерческой застройки в рамках КРТ?	Чувашская Республика, письмо от 14.01.2022 № 017/17-282; Архангельская область, письмо от 17.01.2022 № 201/136	Да, возможно. Отмечается, что наименования видов КРТ не определяют, какие объекты могут быть созданы на территории по итогам КРТ, а лишь отражают ситуацию с объектами на дату принятия решения о КРТ. Строительство осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории, подготовленной и утвержденной в рамках реализации решения о КРТ.
34.	Как выстраивается механизм предоставления земельных участков при принятии субъектом РФ решения о КРТ? Например, неразграниченные земли - в этом случае законодательством не предусмотрено согласование проекта решения с муниципалитетом.	Чувашская Республика, письмо от 14.01.2022 № 017/17-282	Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена предоставляются субъектом Российской Федерации лицу, с которым заключен договор о КРТ, для целей КРТ в соответствии с договором, в который согласно пункту 10 части 4 статьи 68 ГрК РФ включается обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления предоставить указанному лицу в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся

			<p>в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц в целях реализации решения о КРТ.</p> <p>Решение принимает регион, а участок принимает муниципалитет. Арендная плата идет в муниципалитет. Участок предоставляется после межевания территории.</p>
35.	Земельные участки предоставляются только в аренду или можно в собственность, как было раньше при РЗТ?	Чувашская Республика, письмо от 14.01.2022 № 017/17-282	<p>Земельные участки предоставляются лицу, с которым заключен договор о КРТ, для целей КРТ на правах аренды.</p> <p>Возможности предоставления земельных участков лицу, с которым заключен договор о КРТ, для целей КРТ в собственность ГрК РФ не предусматривает.</p>
36.	Можно ли передавать земельные участки юридическому лицу, созданному субъектом РФ, в собственность в качестве имущественного взноса?	Чувашская Республика, письмо от 14.01.2022 № 017/17-282	<p>Возможности передачи в рамках реализации решения о КРТ земельных участков, которые включены в границы КРТ, юридическому лицу, созданному субъектом Российской Федерации и обеспечивающему реализации такого решения о КРТ, в собственность в качестве имущественного взноса ГрК РФ не предусматривает.</p> <p>Земельные участки предоставляются лицу, с которым заключен договор о КРТ, для целей КРТ на правах аренды.</p> <p>Согласно пункту 10 части 4 статьи 68 ГрК РФ включается обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления предоставить указанному лицу в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц в целях реализации решения о КРТ.</p>
37.	Как определяется арендная плата для юридического лица, созданного субъектом	Чувашская Республика, письмо от 14.01.2022 №	В соответствии со статьей 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в

	<p>РФ? (в ЗК - по ставке земельного налога для всех, кроме юридических лиц)</p>	<p>017/17-282</p>	<p>государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.</p> <p>Если иное не установлено вышеуказанным Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:</p> <p>Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;</p> <p>органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;</p> <p>органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.</p> <p>Дополнительно отмечается, что в соответствии с пунктом 5 вышеуказанной статьи размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, и</p>
--	---	-------------------	--

38.	Требуется ли разработка нескольких ППТ и ПМТ, в случае если на территорию КРТ жилой застройки заключается несколько договоров КРТ, при условии поэтапной реализации КРТ?	Белгородская область, эл. письмо от 18.01.2022	<p>предоставлен указанному лицу.</p> <p>В соответствии с подпунктом 5 части 4 статьи 68 ГрК РФ в договор о КРТ включаются, в том числе обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора. Таким образом, в случае заключения нескольких договоров о КРТ в отношении частей территории, предусмотренной решением о КРТ, осуществляется разработка ППТ и ПМТ в отношении частей территории, предусмотренной решением о КРТ и являющейся предметом договора о КРТ.</p> <p>В случае принятия изменений, касающихся возможности не разрабатывать ДПТ в целях реализации решения о КРТ, если на территорию в отношении которой заключен договор о КРТ ранее была разработана ДПТ и она отвечает интересам участников комплексного развития территории, то возможно будет повторно не разрабатывать ДПТ в отношении частей территории, предусмотренной решением о КРТ.</p>
39.	Механизм предоставления земли под переселяемые объекты. Муниципалитет предоставляет землю тому, с кем заключен договор о КРТ, а тот в свою очередь предоставляет землю собственникам земельных участков, зданий, сооружений, или же муниципалитет занимается предоставлением земель указанным собственникам?	Чеченская Республика, письмо от 28.12.2021 № 021-39/4721	<p>Согласно части 7 статьи 65 ГрК РФ земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки или решение о КРТ нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено ГрК РФ.</p>

			<p>Особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях КРТ жилой застройки, КРТ нежилой застройки регламентируются статьей 56.12 ЗК РФ.</p> <p>Согласно пункту 6 статьи 56.12 ЗК РФ соглашение, заключаемое в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ, должно содержать:</p> <ol style="list-style-type: none">1) выкупную цену земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в случае, если земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества находятся в собственности физических или юридических лиц;2) размер убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;3) иные условия, предусмотренные пунктом 1 статьи 56.9 ЗК РФ. <p>Отмечаем, что положениями статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) регулируется обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>Кроме того, статья 32.1 ЖК РФ регламентирует обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении КРТ жилой застройки.</p> <p>В соответствии с частью 4 статьи 32.1 ЖК РФ по заявлению собственника жилого помещения ему предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за</p>
--	--	--	---

			изымаемое жилое помещение.
40.	Допустимо ли при реализации договора о КРТ утверждение документации по планировке территории в отношении территорий КРТ и прилегающих к ним земельных участков?	Новосибирская область, письмо от 14.01.2021 № 176-06-02-04/45	ГрК РФ не предусматривает возможности подготовки и утверждения документации по планировке территории в рамках реализации решения о КРТ в отношении территории, расположенной за пределами границ КРТ.
41.	Возможно ли использовать для реализации договора о КРТ документацию по планировке территории, утвержденную до принятия решения о КРТ?	Новосибирская область, письмо от 14.01.2021 № 176-06-02-04/45	<p>Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о КРТ требуется внесение изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план, правила землепользования и застройки.</p> <p>Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.</p> <p>Подготовлены изменения в действующее законодательство, предусматривающие возможность не разрабатывать ДПТ в целях реализации решения о КРТ в случае, если ранее разработанная ДПТ отвечает интересам участников комплексного развития территории.</p>
ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ МЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ			
42.	Планируется ли предоставление	Белгородская область, эл.	Согласно пункту 4 части 6 статьи 16 Федерального

<p>застройщику (инвестору) возмещение из бюджета при расселении аварийных жилых домов блокированной застройки, объектов ИЖС, садовых домов при КРТ жилой застройки? Сегодня субсидии предоставляются только при расселении МКД.</p>	<p>письмо от 18.01.2022</p>	<p>закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» полученные за счет средств Фонда средства бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средства местных бюджетов могут расходоваться на предоставление субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки в соответствии с ГрК РФ, на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о КРТ жилой застройки.</p> <p>При этом субсидия предоставляется в размере не более чем двадцать пять процентов нормативной стоимости переселения, рассчитанной как произведение общей площади жилых помещений, расположенных во всех МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в решение о КРТ жилой застройки, и нормативной стоимости квадратного метра.</p> <p>Предоставление субсидии в размере от двадцати пяти до ста процентов указанной нормативной стоимости переселения осуществляется по решению Правительства Российской Федерации в случаях, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2021 г. № 846.</p> <p>В настоящее время вопрос предоставления субсидии лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки в</p>
---	-----------------------------	--

			соответствии с ГрК РФ, на возмещение понесенных расходов по расселению аварийных жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуальной жилой застройки, садовых домов в рамках КРТ жилой застройки не рассматривается.
43.	Какие риски несут стороны договора о КРТ, в случае если бюджетом субъекта Российской Федерации не будет предусмотрено финансирование исполнения обязательств, указанных в части 7 статьи 68 ГрК, в связи с превышением сроков строительства указанных объектов над сроком утвержденного бюджета субъекта Российской Федерации?	Республика Крым, письмо от 10.01.2022 № 01-19/18658/1	<p>В соответствии с частью 14 статьи 68 ГрК РФ в случае отказа или уклонения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 7, 8, 10 и 11 части 4 и частью 7 статьи 68 ГрК РФ, если такие обязательства предусмотрены договором о КРТ, лицо, заключившее договор о КРТ, вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения.</p> <p>При этом, согласно части 15 статьи 68 ГрК РФ лицо, заключившее договор о КРТ, вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления их обязанностей по договору.</p>
44.	Будет ли продлен срок подачи заявок на получение инфраструктурного бюджетного кредита (далее – ИБК)?	Пензенская область, письмо от 17.01.2022 № 01-03-43	На заседании президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации принято решение о продлении подачи заявок до 15 апреля 2022 г.
45.	При передаче полномочий от ОМС к органу исполнительной власти субъекта РФ, кто должен выходить с заявкой на ИБК?	Пензенская область, письмо от 17.01.2022 № 01-03-43	В соответствии с пунктом 8 Правил отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.07.2021 № 1189, заявка на получении

			инфраструктурного бюджетного кредита подается высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) .
46.	При заключении договора о КРТ с правообладателем, возможно ли обращаться с заявкой на ИБК? Кто будет осуществлять строительство социальных/инженерных объектов- застройщик или заказчик ИБК?	Пензенская область, письмо от 17.01.2022 № 01-03-43	<p>В соответствии с пунктом 2 Правил отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.07.2021 № 1189, инфраструктурные проекты, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты, могут реализовываться (планироваться к реализации) в целях обеспечения реализации связанных с ним инвестиционных проектов, в том числе в рамках комплексного развития территорий.</p> <p>Средства бюджета субъекта Российской Федерации, полученные из федерального бюджета в виде бюджетных кредитов на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, могут быть использованы в том числе на проектирование, строительство и реконструкцию объектов социальной и инженерной, инфраструктур (подпункт «а» пункта 3 Правил № 1189).</p>
47.	Должно ли быть прописано в договоре о КРТ обязательство по строительству социальных/инженерных объектов в счет ИБК? На кого ложится это обязательство?	Пензенская область, письмо от 17.01.2022 № 01-03-43	<p>Договором о КРТ предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о КРТ, в том числе мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории, образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу,</p>

			<p>строительству, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Условия договора о КРТ определяются частью 4 статьи 68 ГрК РФ, наряду с указанными в договоре условиями, в соответствии с частью 5 статьи 68 ГрК РФ могут быть предусмотрены иные условия.</p> <p>Таким образом, в договоре о КРТ могут быть прописаны обязательство по строительству социальных/инженерных объектов в счет ИБК.</p>
48.	Каковы условия возврата ИБК?	Пензенская область, письмо от 17.01.2022 № 01-03-43	<p>В соответствии с пунктом 12 Правил предоставления, использования и возврата субъектами Российской Федерации бюджетных кредитов, полученных из федерального бюджета на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.07.2021 № 1190 (далее – Правила № 1190), возврат бюджетного кредита в федеральный бюджет осуществляется субъектом Российской Федерации в порядке и в сроки, которые установлены соглашением между Минфином России и уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.</p> <p>Соглашение содержит установленные Правилами № 1190 положения и обязательства субъекта Российской Федерации и заключается в соответствии с формой, определяемой Минстроем России.</p> <p>Бюджетный кредит предоставляется на срок не менее 15 лет с условиями его погашения ежегодно равными долями согласно графику погашения бюджетного кредита, начиная с 3-го года предоставления бюджетного кредита и возможностью его досрочного погашения (пункт 5 Правил № 1190).</p>

49.	При составлении заявки на ИБК определение количества рабочих мест требуется на любую территорию (застроенную, незастроенную)?	Пензенская область, письмо от 17.01.2022 № 01-03-43	Создание рабочих мест является одним из эффектов от реализации инфраструктурного проекта, предусмотренных Правилами отбора инфраструктурных проектов, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 г № 1189. Данный эффект не привязывается к наличию застроенной или не застроенной территории при реализации проекта.
50.	При заключении договора с застройщиком предметом договора является территория. Застройщик сам определяет объемы строительства и вид объектов, которые он будет строить на данной территории. Не возникнет ли противоречие при осуществлении расчетов по занятости заказчиком ИБК и фактическим строительством объектов застройщиком?	Пензенская область, письмо от 17.01.2022 № 01-03-43	Субъект Российской Федерации (заказчик ИБК) при формировании заявки детально обсуждает параметры планируемого к реализации проекта с застройщиком, в том числе объемы строительства, виды объектов и количества созданных рабочих мест.
51.	Учитываются ли МКД, признанные аварийными после 01.01.2021, при расчете размера субсидий в соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.06.2021 № 846?	Архангельская область, письмо от 17.01.2022 № 201/136	При расчете размера субсидий в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2021 г. № 846 учитываются МКД, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции после 1 января 2021 года. Отмечаем, что согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 1 июня 2021 г. № 846 для расчета предусмотренной данным нормативным правовым актом субсидии правовое значение имеет только факт признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции до 1 января 2017 года или позднее этой даты.
ДОГОВОР О КРТ			
52.	Порядок внесения изменений в договор о КРТ. Перечень нормативных правовых актов,	Республика Крым, письмо от 10.01.2022 № 01-	Договор о КРТ заключается в целях реализации решения о КРТ с победителем торгов, проведенных в

	<p>которыми необходимо руководствоваться при осуществлении указанных мероприятий?</p>	<p>19/18658/1</p>	<p>соответствии со статьей 69 ГрК РФ, либо с иным участником торгов, определяемым в соответствии с указанной статьей, либо с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимости в соответствии с пунктом 3 части 7 статьи 66 и со статьей 70 ГрК РФ.</p> <p>В соответствии с пунктом 8 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) по основаниям, установленным законом; 2) в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита); 3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах. <p>В случае заключения указанного договора с правообладателями, порядок заключения договора устанавливается НПА субъекта.</p> <p>Полагаем, что подобным НПА могут устанавливаться порядок заключения договора и внесения изменений в подобный договор.</p>
<p>53.</p>	<p>Договор о КРТ согласно решению муниципалитета о КРТ по отношению ко всей территории КРТ заключается с одним лицом или может быть заключено несколько договоров?</p>	<p>Чеченская Республика, письмо от 28.12.2021 № 021-39/4721</p>	<p>В соответствии с частью 2 статьи 68 ГрК РФ договор о КРТ может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о КРТ, ее части либо отдельного этапа реализации решения о КРТ. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по КРТ, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по</p>

			комплексному развитию территории в соответствии с ГрК РФ.
54.	Возможно ли договором о КРТ предусмотреть обязанность органа власти по сносу объектов капитального строительства, в том числе аварийных МКД, расположенных в границах территории КРТ? Ранее такая возможность была предусмотрена в рамках процедуры РЗТ.	Новосибирская область, письмо от 14.01.2021 № 176-06-02-04/45	ГрК РФ не устанавливает каких-либо ограничений в указанной части. Такое распределение обязательств между органом государственной власти или местного самоуправления и застройщиком может быть предусмотрено договором о КРТ.
ВОПРОСЫ ТОЛКОВАНИЯ ПРАВОВЫХ НОРМ			
55.	Требуется ли проведение общественных обсуждений или публичных слушаний при внесении изменений в ПЗЗ в связи с принятием решения о КРТ? (системное толкование положений части 14 статьи 31 ГрК и части 3.3 статьи 33 ГрК)	Тюменская область, письмо от 14.01.2022 № 173/22	Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний при внесении изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о КРТ не требуется. Отмечаем, что соответствующие изменения в действующее правовое регулирование подготовлены.
56.	Какие документы вправе требовать организатор торгов на право заключения договора КРТ для подтверждения соответствия требованиям части 6 статьи 69 ГрК (в части подтверждения статуса «основного общества», «дочернего общества», «дочернего общества основного общества»? Пунктом 15 Правил проведения торгов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 04.06.2021 № 701, предоставление документов, подтверждающих статус таких организаций не предусмотрено. При этом пунктом 17 установлено, что организатор не имеет права требовать иных документов, не поименованных в пункте 15 указанного	Тюменская область, письмо от 14.01.2022 № 173/22	Отмечаем, что документы представляются лицом, заявляющим об участии в торгах не по требованию организатора торгов, а по своему усмотрению в рамках реализации предоставленного ему права, закрепленного в части 6 статьи 69 ГрК РФ (в части подтверждения «опыта») Кроме того, отмечаем, что в соответствии с подпунктом «г» пункта 22 Заявителю отказывается в допуске к торгам, если заявитель не соответствует требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 ГрК РФ, и (или) дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с частью 6 статьи 69 ГрК РФ.

	постановления.		
ИНЫЕ ВОПРОСЫ			
57.	В черте земельного участка, где заключен договор о КРТ расположена территория под парковую зону. Можно ли выставить данную территорию на конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды?	Чеченская Республика, письмо от 28.12.2021 № 021-39/4721	Территория, расположенная в границах земельного участка, включенного в решение о КРТ, которая предназначается под парковую зону, может быть выставлена на конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды.
58.	Каким образом муниципалитет должен решить вопрос по центральной мечети города Шали и парковой зоне вокруг мечети, а также комплекса Шали-Сити?	Чеченская Республика, письмо от 28.12.2021 № 021-39/4721	<p>Вопросы, касающиеся осуществления градостроительной деятельности в отношении центральной мечети города Шали и парковой зоне вокруг мечети, в том числе по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, сносу, а также по эксплуатации зданий, сооружений, решаются органами местного самоуправления самостоятельно, с учетом ограничений, установленных законодательством, регламентирующим осуществление градостроительной деятельности, в рамках предоставленных им полномочий (в случае, если полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области градостроительной деятельности, установленные настоящим Кодексом, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).</p> <p>При этом отмечаем, что решение градостроительных вопросов, связанных с мечетью города Шали и территории</p>

			<p>вокруг нее, должны быть решены с учетом необходимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий; - осуществления строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории; - обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, - обеспечения свободного участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности.
ПРЕДЛОЖЕНИЯ			
59.	Сократить срок подачи собственниками жилых помещений в МКД, расположенном на территории в отношении которого принято решение о КРТ, заявления на получение РнС, снос или реконструкцию МКД. В настоящее время такой срок составляет 6 месяцев с даты предъявления требования о сносе или реконструкции такого МКД.	Тюменская область, письмо от 14.01.2022 № 173/22	Сокращение данного срока полагаем нецелесообразным, поскольку это может повлечь необоснованное ограничение прав граждан, являющихся собственниками жилых помещений в многоквартирных домах.
60.	Рассмотреть вопрос об учете мнения (получения согласия) правообладателей нежилых помещений в МКД, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества,	Красноярский край, письмо от 28.12.2021 № 82-6677/8	В соответствии со статьей 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

	<p>включенных в границы КРТ жилой застройки, и разработать порядок учета такого мнения, а также изъятия таких объектов.</p>		<p>К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся, в том числе принятие решения о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении МКД из границ такой территории, из проекта решения о КРТ жилой застройки или из решения о КРТ жилой застройки. Учитывая, что в общем собрании собственников помещений МКД принимают участие собственники помещений, то есть собственники жилых и нежилых помещений, соответственно мнение собственников нежилых помещений учитываются. В отношении мнения иных правообладателей (например: арендаторов, то есть иные - не собственники), считаем, что в данном учете нет необходимости, в связи с тем, что «судьбу» объекта права собственности, всё-таки определяется его собственником.</p> <p>Принимая во внимание, что целями КРТ является, в том числе обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства, повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, то при реализации масштабных проектов КРТ всегда найдутся те, кто будет за такие изменения, а кто-то против. Для обеспечения прав частной собственности ГрК РФ предусмотрены случаи, в соответствии с которыми определенные земельные участки и расположенные на них объекты могут быть</p>
--	---	--	---

			включены в границы КРТ, но не могут быть изъяты в целях КРТ.
61.	<p>Определить требования по размещению объектов ПАТ в седьмой подзоне аэропорта в условиях Крайнего Севера, так как в объектах жилищного строительства применяются специальные конструкции, толщина наружных стен составляет от 400 мм, включая слой утеплителя и используются окна с двух, пятью камерными стеклопакетами, которые обеспечивают звукоизоляцию.</p>	<p>Республика Саха (Якутия), письмо от 18.01.2022 № 14/04-107</p>	<p>В соответствии с пунктом 7 части 3 статьи Воздушного кодекса Российской Федерации (далее – ВК РФ) одной из подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, является седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям.</p> <p>При этом, согласно части 3.2 ВК РФ определение перечня ограничений использования земельных участков, предусматривающих запрет на строительство, реконструкцию, эксплуатацию отдельных видов объектов капитального строительства в седьмой подзоне приаэродромной территории, осуществляется с учетом возможности применения при строительстве, реконструкции, эксплуатации таких видов объектов мер по предупреждению и (или) устранению негативного физического воздействия и по результатам расчета и оценки рисков для здоровья человека, проведенных в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями.</p>
62.	<p>Установить в части 6 статьи 67 ГрК возможность принятия на общем собрании</p>	<p>Республика Хакасия, письмо от 14.01.2022 №</p>	<p>Вопрос прорабатывается Минстроем России. Департаментом КРТ подготовлены соответствующие</p>

	собственников помещений в МКД решения об исключении данного МКД из границ территории КРТ жилой застройки не позднее дня объявления торгов на право заключения соглашения о КРТ.	090-245-АФ; Липецкая область, письмо 18.01.2022 № 1143-189	изменения.
63.	Предусмотреть возможность включения в границы КРТ территорий, полностью занятых домами блокированной застройки, объектами ИЖС, садовыми домами.	Республика Хакасия, письмо от 14.01.2022 № 090-245-АФ; Новосибирская область, письмо от 14.01.2021 № 176-06-02-04/45	Вопрос преждевременный. В настоящее время допускается включение в границы КРТ жилой застройки объектов ИЖС. Представляется, что для подготовки изменений в ГрК РФ, расширяющих возможность применения механизма КРТ жилой застройки исключительно в отношении территории, занятой объектами ИЖС, необходимо учесть опыт реализации КРТ жилой застройки в рамках существующего правового регулирования.
64.	Внесение изменений в Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ о выкупе у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) социальных и инфраструктурных объектов	ХМАО, письмо от 19.01.2022 № 34-Исх-561	Действительно, в соответствии с частью 5 статьи 68 ГрК РФ в договоре наряду с указанными в части 4 указанной статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе возможно предусмотреть условие о выкупе у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) социальных и инфраструктурных объектов. Однако, при включении в договор такого условия выявляется проблематика по обеспечению исполнения такого условия, учитывая, что как правило социальные объекты строятся в завершающих этапах, при этом необходимо учитывать, что при заключении договора о КРТ отсутствует информация о характеристиках соответствующего объекта, затруднительно рассчитать сметную стоимость строительства и как следствие не возможно предусмотреть денежные средства в соответствующем бюджете на исполнение такого условия, учитывая плановый период

			<p>формирования бюджетов.</p> <p>Кроме того, конкретные предложения по внесению изменений в Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ в Минстрой России не поступали.</p>
--	--	--	---