

# **ВИДЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ И ИХ ОСОБЕННОСТИ**

**АНДРЕЙ КИРСАНОВ,**

**заместитель генерального директора MR Group,  
кандидат юридических наук**

**10 марта 2021 г.**

## Виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий

1. Развитие застроенных (жильем) территорий.
2. Комплексное освоение территорий.
3. Освоение территорий в целях строительства стандартного жилья (ССЖ).
4. Комплексное освоение территорий в целях ССЖ.

**Инициаторы:** орган местного самоуправления или правообладатели.

**Институт КУРТ** введён ФЗ от **2 августа 2019 года** № 283-ФЗ  
и отменён ФЗ от **30 декабря 2020 года** № 494-ФЗ

## Перечень видов КРТ в статье 65 ГрадК РФ

1. КРТ территорий жилой застройки;
2. КРТ территорий нежилкой застройки;
3. КРТ незастроенных территорий;
4. КРТ по инициативе правообладателей.

## Виды КРТ: ТЕОРИЯ или ПРАКТИКА?

*Нет ни одной практически трудной, а тем более неразрешимой задачи, источник которой не уходил бы в теорию.*

*И чем труднее дело, тем глубже в теории находится его решение.*

*К.И.Скловский*

# Классификация видов КРТ

**Классификация – это деление объёма понятия по одному существенному признаку (основанию или критерию).**

- ✓ Определить такой признак в отношении четырех указанных в ст. 65 ГрадК РФ видов КРТ невозможно.
- ✓ Первые три вида выделены законодателем по признакам наличия и типа застройки, а четвертый – по признаку наличия инициативы правообладателей.

# Основные классификации КРТ

## Классификации по признакам:

1. Наличие или отсутствие объектов капитального строительства.
2. Принадлежность объектов капитального строительства.
3. Возможность аренды земельных участков без торгов.

# **I. Классификация проектов КРТ в зависимости от наличия или отсутствия на территории объектов капитального строительства**

## **1) КРТ на застроенных территориях, включает:**

- a) КРТ на территориях жилой застройки,**
- b) КРТ на территориях нежилой застройки;**

## **2) КРТ на незастроенных территориях.**

## **II. Классификация проектов КРТ в зависимости от принадлежности объектов капитального строительства.**

Комплексное развитие территорий, на которых расположены объекты:

- 1. находящиеся в государственной собственности;**
- 2. находящиеся в муниципальной собственности;**
- 3. находящиеся в частной собственности;**
- 4. находящиеся как в публичной, так и в частной собственности.**

### **III. Классификация проектов КРТ в зависимости от возможности аренды земельных участков**

Проекты КРТ могут реализоваться:

1. с предоставлением земельных участков в аренду:
  - a) без торгов,
  - b) по результатам торгов;
2. без предоставления земельных участков в аренду.

## Без торгов земельный участок предоставляется:

1. лицу, заключившему договор о КРТ;
2. юридическому лицу, **созданному** РФ и обеспечивающему реализацию решения о КРТ;
3. юридическому лицу, **созданному** субъектом РФ и обеспечивающему реализацию решения о КРТ (п.п. 13 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ).

Согласно п. 1 ст. 66 ГрадК РФ КРТ может осуществляться юридическими лицами, **определенными** Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации.

**ОСОБЕННОСТЬ:** для получения земельных участков в аренду без торгов юридическое лицо должно быть **не только определено, но и создано** Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации.

# Дополнительные классификации КРТ

## Классификации по признакам:

1. Кто является инициатором реализации проекта КРТ.
2. Возможность привлечения третьих лиц.
3. Необходимость принятия решения о КРТ.
4. Орган, принимающий решение о КРТ.
5. Количество собственников объектов недвижимости.
6. Необходимость проведения торгов на право заключения договора о КРТ.
7. Необходимость заключения договора о КРТ.

## **IV. Классификация проектов КРТ в зависимости от того, кто является инициатором**

1. Правительство Российской Федерации
2. Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации
3. Глава местной администрации
4. Правообладатели земельных участков и/или объектов капитального строительства, расположенных в границах КРТ

## V. Классификация проектов КРТ в зависимости от привлечения третьих лиц.

Для реализации проектов публичный инициатор проекта может:

- 1) привлекать третьих лиц;
- 2) самостоятельно реализовывать проект КРТ.

**ОСОБЕННОСТЬ:** привлечение третьих лиц возможно как при условии проведения торгов, так и без проведения торгов.

**Торги не проводятся  
и договор о КРТ не заключается в случаях:**

1. самостоятельной реализации проекта КРТ РФ;
2. самостоятельной реализации проекта КРТ субъектом РФ;
3. самостоятельной реализации проекта КРТ муниципальным образованием;
4. реализации проекта КРТ юридическим лицом, определенным РФ;
5. реализации проекта КРТ юридическим лицом, определенным субъектом РФ (п. 5 ч. 6 ст. 66 ГрадК РФ).

## **VI. Классификация проектов КРТ в зависимости от необходимости принятия решения о КРТ.**

Проект может быть реализован:

1. на основании решения публичного инициатора о КРТ;
2. без решения публичного органа на основании заключенного с частным инициатором договора о КРТ.

Содержание решения о КРТ для каждого из указанных в статье 65 ГрадК РФ трех основных видов КРТ определено статьей 66 ГрадК РФ.

## **VII. Классификация проектов КРТ в зависимости от уровня органа, принимающего решение о КРТ.**

По этому признаку проекты КРТ можно разделить на следующие виды:

1. КРТ по решению Правительства РФ
2. КРТ по решению высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ
3. КРТ по решению главы местной администрации

В случае принятия Правительством РФ или высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ решений о реализации проектов КРТ жилой застройки эти проекты могут реализовывать без торгов юридические лица, определенные РФ или, соответственно, субъектом РФ.

**ОСОБЕННОСТЬ:** При реализации проекта КРТ по решению главы местной администрации такой возможности законом не предусмотрено (п. 5. ч. 6 ст. 66 ГрадК РФ).

## **VIII. Классификация проектов КРТ в зависимости от количества собственников объектов недвижимости.**

Проекты КРТ могут реализовываться:

1. одним собственником объектов недвижимости;
2. несколькими собственниками объектов недвижимости.

В случае, когда КРТ осуществляется по инициативе двух и более правообладателями, они должны заключить **соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению соответствующих мероприятий** (ч. 5 ст. 70 ГрадК РФ), в том числе могут определить порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур (ч. 7 ст. 70 ГрадК РФ).

**ОСОБЕННОСТЬ:** В проектах КРТ нежилой застройки такое соглашение является обязательным приложением к договору о КРТ (п. 4 ч. 7 ст. 66 ГрадК РФ).

## **IX. Классификация проектов КРТ в зависимости от необходимости проведения торгов на право заключения договора о КРТ.**

Проекты КРТ могут реализовываться:

1. победителями торгов на право заключения договора о КРТ;
2. лицами, участвующими в проектах КРТ без торгов.

**Договор о КРТ заключается по результатам торгов.**

**ОСОБЕННОСТЬ:** право заключать договоры о КРТ без торгов имеют правообладатели земельных участков или объектов недвижимости, расположенных в границах КРТ, в том числе правообладатели объектов недвижимости на территории нежилкой застройки (п. 1 ст. 69 ГрадК РФ).

## **Х. Классификация проектов КРТ в зависимости от необходимости заключения договора о КРТ.**

По этому признаку проекты КРТ можно условно разделить на два вида:

- 1. «административные»,** для реализации которых требуется только решение публичного инициатора и не предусмотрено заключение договора о КРТ;
- 2. «договорные»,** для реализации которых предусмотрено заключение договоров о КРТ.

**ОСОБЕННОСТЬ:** «административные» проекты реализуют без торгов:

**1. Самостоятельно:**

- a) Российская Федерация;
- b) субъекты Российской Федерации;
- c) муниципальные образования.

**2. Юридические лица, определенные и/или созданные:**

- a) Российской Федерацией;
- b) субъектом Российской Федерации.

## **Лицо, заключившее договор о КРТ:**

- 1. вправе получить** в аренду земельные участки без торгов (п. 10 ч. 4 ст 68 ГрадК РФ);
- 2. вправе привлечь** к исполнению договора иное лицо с возложением на него обязанности по выполнению отдельных работ либо по финансированию затрат, связанных с выполнением договора о КРТ (ч. 11 ст. 68 ГрадК РФ);
- 3. вправе передать** предоставленный ему для целей КРТ земельный участок или его часть в субаренду третьему лицу без согласия арендодателя (ч. 12 ст. 68 ГрадК РФ).

## Классификации КРТ по наиболее существенным признакам:

### 1. помогают:

- ✓ разобраться в ключевых положениях законодательства о КРТ;
- ✓ ориентироваться в самых сложных практических ситуациях

2. **могут стать основой** для оценок, выводов и прогнозов при рассмотрении конкретных инвестиционно-строительных проектов комплексного развития территорий.

**ВАЖНАЯ ОСОБЕННОСТЬ** всех видов КРТ в целях жилой застройки - обязательное обеспечение объектами социальной инфраструктуры.

**Кто должен создавать объекты социальной инфраструктуры в проектах КРТ?**

Договор о КРТ **может предусматривать** обязательство застройщика безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность объекты социальной инфраструктуры, построенные за его счет.

(п.п. 1 п. 5 ст. 68 ГрадК РФ)

Договор о КРТ **может**  
**предусматривать** обязанность  
исполнительного органа  
государственной власти или органа  
местного самоуправления  
обеспечить строительство объектов  
социальной инфраструктуры.

(п. 7 ст. 68 ГрадК РФ)

**Коррупциогенные факторы** – положения нормативных правовых актов, которые устанавливают необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применений исключений **из общих правил**, а также положения, содержащие обременительные требования и тем самым создающие условия для проявления коррупции.

(ст. 1 172- ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов ...»)

К полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в сфере образования относится **создание образовательных организаций** субъектов Российской Федерации.

(п. 1 ст. 8 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»)

К полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов по решению вопросов в сфере образования относится **создание муниципальных образовательных организаций.**

(п. 1 ст. 9 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»)

**Правительство Российской Федерации**  
**рекомендует** органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления предусматривать за счет средств соответствующих бюджетов финансирование строительства объектов социального назначения, связанного с реализацией указанными органами полномочий по вопросам, относящимся к их ведению.

(п. 5 Постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2007г. № 265)

**Правительство Российской Федерации**  
**рекомендует** органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления осуществлять выкуп объектов социального назначения, построенных за счет средств юридических лиц, осуществляющих реализацию проектов.

(п. 5 Постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2007г. № 265)

**Правительство Российской Федерации**  
**рекомендует** юридическим лицам,  
осуществляющим реализацию проектов, при  
выкупе органами исполнительной власти  
субъектов Российской Федерации и органами  
местного самоуправления объектов  
социального назначения предоставлять им  
отсрочку и (или) длительную рассрочку  
оплаты стоимости приобретаемых объектов.

(п. 6 Постановления Правительства Российской Федерации от  
05.05.2007г. № 265)

# Государственно-частное партнерство в проектах КРТ

## **ЦЕЛЬ:**

Привлечь частных партнеров к решению вопросов, отнесенных в соответствии с законодательством к полномочиям органов публичной власти

## **ЗАДАЧА:**

Объединить материальные, финансовые и организационные ресурсы публичного и частного партнеров для реализации общественно значимых проектов КРТ

## **РЕЗУЛЬТАТ:**

Синергетический эффект от использования бюджетных средств, частных инвестиций и объектов недвижимости, находящихся в публичной и частной собственности

# Государственно-частное партнерство в узком смысле

**Привлечение частных партнеров к решению вопросов, отнесенных в соответствии с законодательством к полномочиям органов публичной власти, в целях привлечения в экономику частных инвестиций и повышения качества публичных услуг.**

ФЗ от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в РФ...»

# ОБЪЕКТЫ СОГЛАШЕНИЙ О ГЧП

- ✓ Объекты здравоохранения
- ✓ Объекты образования
- ✓ Объекты культуры
- ✓ Объекты спорта
- ✓ Иные объекты социального обслуживания населения

(ст. 7 224-ФЗ)

# Государственно-частное партнерство в широком смысле

**Все формы объединения материальных, финансовых и организационных ресурсов публичного и частного партнеров для реализации общественно значимых проектов КРТ с использованием бюджетных средств, частных инвестиций и объектов недвижимости, находящихся в публичной и частной собственности.**

# Философия государственно-частного партнерства

**Все мы хотим одного – блага России.  
И отношения бизнеса и государства  
должны строиться на философии  
общего дела, на партнерстве  
и равноправном диалоге.**

**В.В.Путин**

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !**

**АНДРЕЙ КИРСАНОВ**