

КРТ нежилрой застройкй – существующие вызовы и ответы на них (ЕРЗ Тренды)

А.В. Башарин (25.12.2025)
basharin94@yandex.ru

Вызов: неограниченное усмотрение (дискреция) органов публичной власти при реализации проектов КРТ (на каждом из этапов реализации)

См.: Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.08.2024 N Ф01-4186/2024 по делу № А31-3581/2023, Определение ВС РФ от 04.04.2022 N 305-ЭС22-2788 по делу № А40-101800/2021, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 07.04.2025 № Ф07-439/2025 по делу № А56-21261/2024 и т.д.

Для частных лиц - инверсивная ситуация (Федеральный закон от 24.06.2025 № 181-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации», Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.02.2025 № 09АП-76234/2024 по делу № А40-286384/2023)

Что делать?

См.: п.17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2021 № 21

Вызов: инфраструктурная «перегрузка» (признание «прямого действия» НГП, параллельное действие НГП и инфраструктурных показателей в составе градостроительных регламентов, подмена ПЗЗ регулированием НГП, отсутствие ограничений по возложению инфраструктурной нагрузки на застройщиков и т.д.)

См.: Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17.04.2025 № 308-ЭС24-20719 по делу № А32-53202/2023

Что делать?

См.: Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.03.2025 № Ф06-4885/2023 по делу № А57-21691/2022 + Распоряжение Правительства РФ от 29.11.2025 № 3523-р

Вызов: трансформация договоров о КРТ в договоры присоединения через применение примерных/типовых форм

См.: Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 30.08.2023 № 88а-20955/2023, Определение Верховного Суда РФ от 06.06.2025 № 305-ЭС25-4116 по делу № А40-38896/2023

Что делать?

См.: Решение Свердловского областного суда от 30.11.2022 по делу № За-1049/2022, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.11.2025 № Ф01-3392/2025 по делу № А28-7589/2024

Вызов: потребность в оптимизации института изъятия недвижимости для публичных нужд при реализации проектов КРТ?

- 1) Что делаем с некапитальными объектами (гаражи и т.д.), площадными объектами инженерной инфраструктуры (подстанции и подобные объекты)?
- 2) Сепарация судебных процессов об изъятии и определении размера компенсации?

Что делать?

См.: Жалоба гражданина А.Д. Краснощекова на нарушение его конституционных прав пунктом 6 статьи 279, пунктом 4 статьи 281 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 2 статьи 56.11 Земельного кодекса Российской Федерации (следим за рассмотрением)



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

А.В. Башарин (25.12.2025)
basharin94@yandex.ru