



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Вопросы к регулированию изъятия  
недвижимости при КРТ жилой застройки

Н. Б. Косарева,  
*президент Фонда*

г. Москва, 2024

## В отношении различных видов объектов недвижимости законодательством предусмотрены различные правовые инструменты перехода прав в целях реализации проектов КРТ жилой застройки

- *Изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (ч. 7 ст. 65 ГрК РФ, за исключением объектов недвижимости, указанных в п. 8 ст. 65 ГрК РФ; глава VII.1 ЗК РФ, в том числе ст. 56.12 ЗК РФ, устанавливающая особенности изъятия в целях КРТ)*
- *Изъятие жилых помещений для муниципальных нужд в аварийном МКД в связи с изъятием земельного участка под таким МКД (особенности установлены ст. 32 ЖК РФ)*
- *Заключение договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в МКД, соответствующем установленным критериям (далее - ветхий МКД) (ст. 32.1 ЖК РФ; заключение договора в обязательном порядке - ст. 445 ГК РФ)*
- *Гражданско-правовые договоры (договоры купли-продажи, мены и др.) в отношении земельных участков и расположенных на них объектов ИЖС, домов блокированной застройки, садовых домов, не признанных аварийными и не соответствующих установленным критериям (п. 3 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ)*



# Некоторые общие правила и особенности изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ и вопросы к регулированию

## □ Общие правила изъятия:

- В результате изъятия ЗУ для гос./ мун. нужд: а) прекращается право собственности гражданина или юридического лица на ЗУ; б) в отношении ЗУ, находящегося в гос./ мун. собственности, прекращается право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, досрочно прекращается договор аренды ЗУ, договор безвозмездного пользования ЗУ (ч. 2 ст. 279 ГК РФ)
  - Решение об изъятии не может быть принято в случае, если ЗУ находится в гос./ мун. собственности, не обременен правами третьих лиц и на таком ЗУ отсутствуют объекты недвижимости в частной собственности или находящиеся в пользовании третьих лиц (подпункт 2 п. 7 ст. 56.6 ЗК РФ)
  - ЗУ и объект недвижимости в частной собственности, изъятые по ходатайству установленных ЗК РФ лиц, исполнивших соглашение об изъятии недвижимости, переходят в собственность таких лиц (подпункт 4 п. 4 ст. 56.11 ЗК РФ)
  - Особенность изъятия в целях КРТ - с момента прекращения права собственности на ЗУ, изымаемые для гос./ мун. нужд в целях КРТ, на такие ЗУ возникает право собственности РФ, субъекта РФ, муниципального образования в случае изъятия таких ЗУ соответственно для гос. нужд РФ, гос. нужд субъекта РФ, мун. нужд. Такие ЗУ предоставляются в аренду в целях КРТ без проведения торгов (п. 14 ст. 56.12 ЗК РФ)
- ## □ **ВОПРОС:** при изъятии ЗУ в целях КРТ право собственности публично-правового образования, для нужд которого производится изъятие, возникает с момента прекращения права только частной собственности или также и права собственности иного публично-правового образования (то есть предусмотрено ли при КРТ перераспределение публичной собственности на ЗУ)?
- **ЭКСПЕРТНАЯ ПОЗИЦИЯ:** с момента прекращения только частной собственности, поскольку нет нормы об основаниях прекращения в данном случае права собственности на ЗУ иных публично-правовых образований



# Особенности изъятия для муниципальных нужд земельного участка и помещений в аварийных МКД, расположенных в границах КРТ

□ В случае, если собственники в аварийном МКД в установленный срок (не менее 6 месяцев) не подали заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок под МКД и жилые помещения в нем подлежат изъятию для муниципальных нужд (часть 11 статьи 32 ЖК РФ)

## □ ЭКСПЕРТНЫЕ ВЫВОДЫ:

- Невозможно изъятие для государственных нужд, в том числе для государственных нужд в целях КРТ, в случае принятия решения о КРТ РФ или субъектом РФ
- Особенности изъятия в целях КРТ, установленные ст. 56.12 ЗК РФ, не применяются, в том числе в случае изъятия по ходатайству застройщика и после выполнения им соглашений об изъятии возникает право собственности застройщика на соответствующие доли в праве общей долевой собственности на изъятый ЗУ, а не публично-правового образования



# Вопросы к регулированию изъятия для муниципальных нужд земельного участка и помещений в аварийных МКД, расположенных в границах КРТ

- ❑ ВОПРОС: изъятие нежилых помещений в аварийном МКД также осуществляется для муниципальных нужд либо для муниципальных или государственных нужд в целях КРТ?
  - ЭКСПЕРТНАЯ ПОЗИЦИЯ: вопрос спорный
  
- ❑ ВОПРОС: каким образом производить изъятие в отношении ЗУ и помещений в аварийном МКД, если решение о КРТ принято РФ или субъектом РФ?
  - ЭКСПЕРТНАЯ ПОЗИЦИЯ: необходимо либо соглашение между ОМСУ и федеральными/региональными ОИВ, либо трехсторонний договор о КРТ с распределением в этой части обязанностей соответствующих органов публично-правовых образований
  
- ❑ ВОПРОС: как обеспечить предоставление застройщику, заключившему договор о КРТ, ЗУ в аренду без торгов (п. 10 ч. 4 ст. 68 ГрК РФ) в случае наличия в аварийном МКД жилых и (или) нежилых помещений в собственности муниципального образования и (или) иных публично-правовых образований, у которых остаются доли в праве общей долевой собственности на ЗУ? (Вопрос «о консолидации долей в праве общей долевой собственности на ЗУ»)
  - ЭКСПЕРТНАЯ ПОЗИЦИЯ:
    - доли иных публично-правовых образований можно безвозмездно передать только муниципальному образованию (п. 1 ст. 18, пп. 1 и 3 статьи 19, ст. 39.30 и 39.31 ЗК РФ - нормы требуют дальнейшего уточнения)
    - рекомендуется предусматривать договором о КРТ обязанность муниципального образования исполнять соглашения об изъятии жилых и нежилых помещений в аварийном МКД и обязанность застройщика предоставить муниципальному образованию денежные средства и (или) жилые помещения для исполнения таких соглашений об изъятии (ч. 6 ст. 68 ГрК РФ)



# Особенности перехода прав на жилые помещения и изъятия нежилых помещений в ветхих МКД в границах КРТ

- ❑ Жилые помещения - заключение договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение (ст. 32.1 ЖК РФ)
- ❑ Нежилые помещения - изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ (ч. 7 ст. 65 ГрК РФ; глава VII.1 ЗК РФ, в том числе ст. 56.12 ЗК РФ)
- ❑ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:
  - *доли, соответствующие жилым помещениям в частной собственности*, - переходят в собственность публично-правового образования или лица, заключивших договор о переходе прав (ч. 1 ст. 38 ЖК РФ: при приобретении в собственность помещения в МКД к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество)
  - *доли, соответствующие нежилым помещениям в частной собственности*, - изымаются для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ вместе с нежилым помещением и переходят в собственность публично-правового образования, для чьих нужд осуществляется изъятие (п. 14 ст. 56. 12 ЗК РФ).

В данном случае следует отметить противоречие, порожденное п. 2 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ (как в старой редакции, так и в новой редакции): «В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории: ... 2) земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами, не предусмотренными пунктом 1 [ранее - пунктом 2] части 2 настоящей статьи, а также жилые помещения в таких многоквартирных домах»



# Вопросы к регулированию перехода прав на жилые помещения и изъятия нежилых помещений в ветхих МКД в границах КРТ

- ❑ ВОПРОС: если в ветхом МКД есть жилые помещения в собственности иных публично-правовых образований, нежели принявшего решение о КРТ, возможно ли заключение с ними договоров, предусматривающих переход права собственности на жилое помещение в соответствии со ст. 32.1 ЖК РФ?
- ЭКСПЕРТНАЯ ПОЗИЦИЯ: нет, после выселения нанимателей жилое помещение остается в собственности соответствующего публично-правового образования и, соответственно, в его собственности остается доля в праве общей долевой собственности на ЗУ
  
- ❑ ВОПРОС: «о консолидации долей в праве общей долевой собственности на ЗУ» для его предоставления застройщику в аренду без торгов
- ❑ ЭКСПЕРТНАЯ ПОЗИЦИЯ:
  - в результате изъятия для КРТ нежилых помещений в частной собственности соответствующие доли в праве общей долевой собственности на ЗУ переходят к публично-правовому образованию (п. 14 ст. 56.12 ЗК РФ)
  - доли иных публично-правовых образований можно безвозмездно передать только публично-правовому образованию, реализующему проект КРТ (п. 1 ст. 18, пп. 1 и 3 статьи 19, ст. 39.30 и 39.31 ЗК РФ - нормы требуют дальнейшего уточнения)
  - рекомендуется предусматривать договором о КРТ обязанность публично-правового образования заключать договоры о переходе прав на жилые помещения, исполнять соглашения об изъятии нежилых помещений и обязанность застройщика предоставить публично-правовому образованию денежные средства и (или) жилые помещения для исполнения договоров о переходе прав на жилые помещения и соглашений об изъятии нежилых помещений (ч. 6 ст. 68 ГрК РФ - требует уточнения)



# Изъятие в отношении малоэтажной жилой застройки в границах КРТ жилой застройки

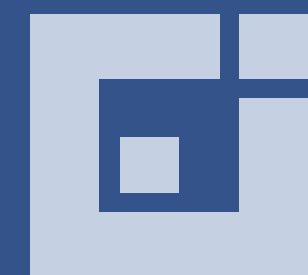
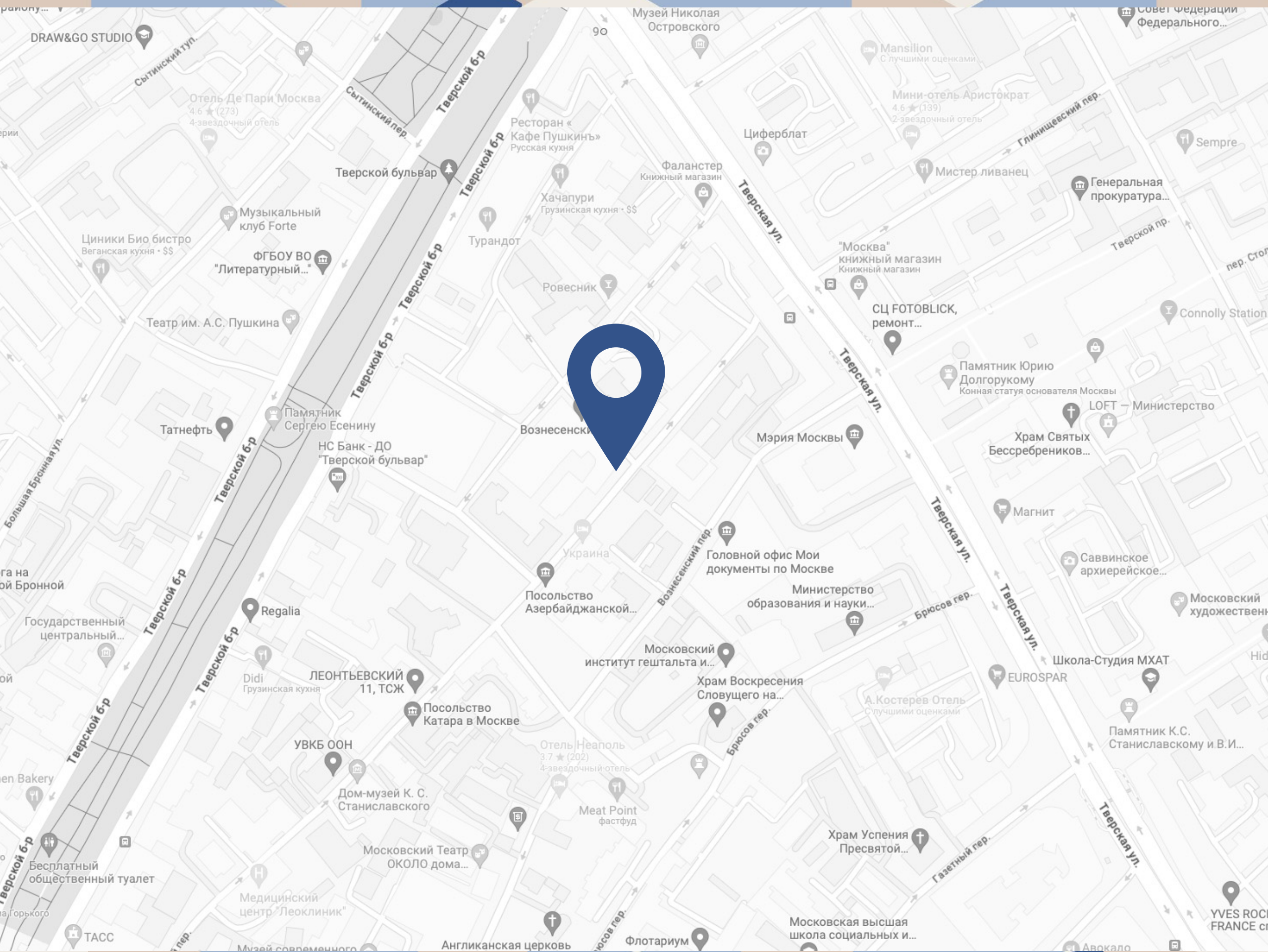
- Дома блокированной застройки, объекты ИЖС, садовые дома, иные ОКС, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, могут быть расположены только в границах КРТ жилой застройки и только при условии наличия в границах такой территории аварийных МКД и (или) ветхих МКД (ч. 2, 3 и 6 ст. 65 ГрК РФ)
- Могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ только ЗУ с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами ИЖС, садовыми домами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения (п. 3 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ)



# Вопросы к регулированию изъятия малоэтажной жилой застройки (МЖЗ) в границах КРТ жилой застройки

- ❑ ВОПРОС: каким образом можно реализовывать проекты КРТ в отношении территорий с преимущественно аварийной и (или) соответствующей критериям МЖЗ при наличии в границах элемента планировочной структуры отдельных «хороших» объектов МЖЗ?
- ЭКСПЕРТНАЯ ПОЗИЦИЯ: в настоящее время только путем выкупа «хороших» объектов МЖЗ на основании гражданско-правовых договоров
- Предлагается иное регулирование:
  - 1) возможность принятия решения о КРТ МЖЗ (новый вид КРТ, не требующий обязательного наличия аварийных, ветхих МКД) при следующих условиях:
    - не менее 2/3 площади ЗУ с МЖЗ в границах элемента планировочной структуры заняты аварийной или соответствующей критериям МЖЗ
    - решение о включении в границы такого КРТ принято собственниками ЗУ, обладающими не менее 2/3 площади таких ЗУ в границах элемента планировочной структуры
  - 2) применение в отношении собственников ЗУ и расположенных на них объектов МЖЗ, включенных в границы КРТ МЖЗ, механизма заключения в обязательном порядке договора, предусматривающего переход прав на такие ЗУ и расположенные на них объекты (аналогичного механизму, установленному ЖК РФ в отношении жилых помещений в ветхих МКД)
  - 3) распространение на собственников объектов МЖЗ жилищных гарантий собственникам жилых помещений в ветхих МКД, а также установление дополнительных гарантий (по желанию собственников) в форме предоставления ЗУ, имеющего соответствующий вид разрешенного использования и обеспеченного необходимой инфраструктурой





# ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

