

**ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

8 апреля 2026 г. № 3.2-09/1588@

**РЕКОМЕНДАЦИИ
парламентских слушаний на тему
"Институт комплексного развития территорий: итоги пяти лет и перспективы"
(с выставкой, посвященной комплексному развитию территорий)**

18 марта 2026 года

Москва, Совет Федерации

Участники парламентских слушаний, проведенных 18 марта 2026 года Комитетом Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера (далее - Комитет) под председательством первого заместителя Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации В.В. Якушева с участием сенаторов Российской Федерации, представителей федеральных и региональных органов государственной власти, органов местного самоуправления, публично-правовой компании "Фонд развития территории", публичного акционерного общества "ДОМ.РФ", Российского союза строителей, Фонда "Институт экономики города", обсудив итоги пятилетнего действия механизма комплексного развития территорий, отмечают следующее.

Введенный в действующее законодательство Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях комплексного развития территорий" (далее — Федеральный закон № 494-ФЗ) механизм комплексного развития территорий (далее также — механизм КРТ, КРТ) в контексте Стратегии развития строительной отрасли

и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации¹, а также Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2036 года² рассматривается как основной инструмент градостроительного развития и качественного обновления городских пространств.

На текущий момент в активной стадии реализации механизма КРТ в 81 субъекте Российской Федерации находится 1315 территорий площадью 27,5 тыс. га с градостроительным потенциалом 210 млн кв. метров, выдано 1507 разрешений на строительство с планируемым объемом строительства жилья около 21 млн кв. метров. Фактический ввод объектов недвижимости составляет более 4 млн квадратных метров, в том числе жилья — 3,5 миллиона.

Следует отметить, что за время действия механизма комплексного развития территорий законодательство, регламентирующее его применение, с учетом правоприменительной практики постоянно совершенствовалось. В частности, были расширены полномочия участвующих в комплексном развитии территории институтов развития — публично-правовой компании "Фонд развития территорий" (далее - Фонд) и публичного акционерного общества "ДОМ.РФ" (далее — ДОМ.РФ); введен институт оператора комплексного развития территории; установлены особенности проведения торгов на право заключения договора о КРТ; закреплена обязанность прописывать в договоре о КРТ последовательность строительства жилых и инфраструктурных объектов; для решения публичных задач установлена возможность внесения изменений в решение о КРТ и договор о КРТ без необходимости проведения повторных торгов; введена возможность применения КРТ к территориям, занятым исключительно

¹ Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р).

² Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2036 года (утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2024 года № 4146-р).

домами блокированной застройки и объектами индивидуального жилищного строительства, и так далее.

Процесс совершенствования законодательства о комплексном развитии территории продолжается.

Отмечая положительную динамику развития института комплексного развития территорий, проведенный Комитетом мониторинг применения механизма комплексного развития территорий в субъектах Российской Федерации, а также анализ поступивших в рамках исполнения протокольного поручения Совета Федерации от 29 октября 2025 года № 722/5 предложений сенаторов Российской Федерации о совершенствовании механизма комплексного развития территорий, позволил выявить ряд проблем, препятствующих эффективному применению рассматриваемого механизма на практике, среди которых можно выделить следующие:

- отсутствие законодательно установленных жилищных гарантий для собственников домов блокированной застройки и объектов индивидуального жилищного строительства, которые признаны аварийными или соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации ("ветхие"), и включены в границы комплексного развития территории жилой застройки вместе с многоквартирными домами;

- несогласие с моментом расчета размера подлежащего выплате застройщиком собственнику жилого помещения равноценного возмещения за изымаемое "ветхое" жилое помещение, которое рассчитывается в соответствии с жилищным законодательством на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки, что, принимая во внимание длительность реализации решений о комплексном развитии территории, создает временной разрыв между моментом принятия решения о комплексном развитии территории и моментом фактического изъятия жилого

помещения с предоставлением равноценного возмещения, а также способствует выкупу жилого помещения по несоразмерно заниженной стоимости³;

- затратность обеспечения земельных участков в рамках комплексного развития территории необходимыми объектами социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры даже с учетом применения в указанных целях финансовых инструментов федерального уровня, направленных на инфраструктурное развитие регионов⁴;

- высокие предпринимательские риски застройщиков и операторов комплексного развития территорий, связанные с возможностью исключения многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме уже после заключения с застройщиком договора о комплексном развитии территории жилой застройки или после принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки с привлечением оператора комплексного развития территории (до утверждения документации по планировке территории)⁵;

- необходимость дополнительного согласования с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти принятого субъектом Российской Федерации решения о включении в границы комплексного развития территории федеральных земельных участков, полномочия по управлению и распоряжению которыми ранее были переданы региону решением Правительственной комиссии по повышению эффективности

³ Архангельская область, Пензенская область, Республика Бурятия, Республика Хакасия, Самарская область; сенаторы Российской Федерации Н.В. Ильина, М.Г. Сидухина, А.А. Серёжников.

⁴ Ярославская область, Алтайский край, Амурская область, Иркутская область, Кемеровская область – Кузбасс, Новосибирская область, Республика Бурятия, Республика Коми, сенаторы Российской Федерации Н.В. Ильина, Е.А. Богомазов, Н.В. Косихина, А.И. Русаков, Е.Ю. Уваркина.

⁵ Публично-правовая компания "Фонд развития территорий", Пермский край, Республика Бурятия, Ростовская область, Самарская область, Тюменская область; сенаторы Российской Федерации Н.В. Ильина, М.Г. Сидухина, С.В. Горняков, Н.П. Семисотов, В.В. Григорьев, А.В. Двойных.

использования федерального имущества и развитию территорий в целях комплексного развития территории;

- отсутствие возможности продления договора о комплексном развитии территории во внесудебном порядке при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств⁶;

- отсутствие возможности заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя в отношении двух и более несмежных территорий⁷;

- отсутствие возможности включения в проекты комплексного развития незастроенной территории земельных участков, обремененных правами правообладателей линейных объектов⁸;

- сложность вовлечения объектов культурного наследия, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границы комплексного развития территории жилой застройки, в том числе в части их приспособления под многоквартирные дома⁹;

- недостаточность предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации времени на принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки (30 дней) после окончания установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации срока проведения общих собраний собственников помещений в "ветхих" многоквартирных домах по вопросу их исключения из решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

⁶ Ярославская область, Кабардино-Балкарская Республика, Калужская область, Кемеровская область – Кузбасс, Кировская область, Московская область, Республика Марий Эл, город федерального значения Севастополь, сенаторы Российской Федерации А.В. Двойных, Н.В. Косихина, А.И. Русаков, Е.А. Ламонова.

⁷ Иркутская область, Пермский край, Ленинградская область, сенаторы Российской Федерации А.В. Двойных, С.Н. Перминов.

⁸ Сенаторы Российской Федерации А.А. Серёжников, Е.Ю. Уваркина.

⁹ Тамбовская область, Тульская область, сенатор Российской Федерации О.Е. Голов.

- отсутствие единого реестра недобросовестных участников торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории, а также дополнительных требований к участникам таких торгов, определенных Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса¹⁰.

С учетом вышеизложенного, принимая во внимание результаты проведенного мониторинга применения механизма комплексного развития территорий в регионах, участники парламентских слушаний **решили рекомендовать:**

1. Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации ускорить рассмотрение и принятие следующих проектов федеральных законов:

№ 1133108-8 "О внесении изменений в статьи 65 и 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации", направленного на исключение необходимости дополнительного согласования с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти принятого субъектом Российской Федерации решения о включении в границы комплексного развития территории федеральных земельных участков, полномочия по управлению и распоряжению которыми ранее были переданы региону решением Правительственной комиссии по повышению эффективности использования федерального имущества и развитию территорий в целях комплексного развития территории¹¹;

№ 1167456-8 "О внесении изменений в Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации",

¹⁰ Тюменская область.

¹¹ Внесен в Государственную Думу 27 января 2026 года сенаторами Российской Федерации В.В. Якушевым, А.А. Шевченко, А.Г. Высокинским.

предусматривающего возможность продления договора о комплексном развитии территории во внесудебном порядке¹²;

№ 957525-8 "О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации", направленного на изменение момента расчета размера возмещения, подлежащего выплате собственнику за освобождаемое жилое помещение в "ветхом" многоквартирном доме при комплексном развитии территории жилой застройки¹³.

2. Правительству Российской Федерации:

- уделить приоритетное внимание доработке проекта федерального закона, направленного на закрепление в законодательстве Российской Федерации понятия мастер-плана развития территории как комплексного документа стратегического и территориального планирования, а также единых требований к его разработке, структуре и содержанию;

- проработать вопрос об установлении возможности изменения или расторжения договора о комплексном развитии территории в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении;

- рассмотреть вопрос об установлении возможности привлечения банковского заемного финансирования на реализацию проектов комплексного развития территорий под залог прав по ним;

- оценить целесообразность внесения изменения в Федеральный закон от 1 апреля 2020 года № 69-ФЗ "О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации" в части установления возможности заключения с инвестором, с которым заключен договор о комплексном развитии территории,

¹² Внесен в Государственную Думу 4 марта 2026 года сенаторами Российской Федерации В.В. Якушевым, А.А. Шевченко, В.С. Тимченко, А.Г. Высокинским, О.Е. Головым, Н.В. Ильиной.

¹³ Доработанная редакция проекта федерального закона внесена в Государственную Думу 2 марта 2026 года Архангельским областным Собранием депутатов.

соглашения о защите и поощрении капиталовложений (далее - СЗПК) до момента получения им разрешения на строительство объектов капитального строительства путем исключения обязанности такого инвестора прилагать к заявлению о заключении СЗПК разрешение на строительство, что позволит инвестору воспользоваться механизмом СЗПК сразу после начала реализации проекта комплексного развития незастроенной территории.

3. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

- проработать вопрос о распространении закрепленных в Жилищном кодексе Российской Федерации жилищных гарантий, предусмотренных для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы комплексного развития территории жилой застройки, на собственников домов блокированной застройки и объектов индивидуального жилищного строительства, которые признаны аварийными или соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации, и включены вместе с многоквартирными домами в границы комплексного развития территории жилой застройки;

- рассмотреть вопрос об установлении возможности исключения "ветхого" многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки на основании решения собственников помещений в таком многоквартирном доме только в случае, если такое решение принято до дня принятия решения о проведении торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки или до дня принятия решения о реализации проекта комплексного развития территории жилой застройки с привлечением оператора комплексного развития территории (взамен действующей нормы, предусматривающей возможность

принятия соответствующего решения до дня утверждения документации по планировке территории);

- рассмотреть вопрос о предоставлении субъектам Российской Федерации права своим нормативным правовым актом устанавливать требования к местоположению многоквартирного дома, в котором собственнику может быть предоставлено жилое помещение взамен освобождаемого в "ветхом" многоквартирном доме по аналогии с правом, предоставленным городам федерального значения в рамках части 4 статьи 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации;

- оценить возможность увеличения предельного срока (с 30 до 90 дней), в течение которого может быть принято решение о комплексном развитии территорий жилой застройки, после окончания установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации срока проведения общих собраний собственников помещений в "ветхих" многоквартирных домах по вопросу их исключения из решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

- проработать вопрос о возможности включения в проекты комплексного развития незастроенной территории земельных участков, обремененных правами правообладателей линейных объектов;

- в части совершенствования механизма комплексного развития территории по инициативе правообладателей рассмотреть вопрос:

об установлении возможности заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей в отношении двух и более несмежных территорий;

о введении упрощенного порядка приведения генерального плана и правил землепользования и застройки в соответствие с проектом планировки территории при комплексном развитии территории

по инициативе правообладателей по аналогии с реализацией иных видов комплексного развития территории;

об исключении из числа лиц, с которыми возможно заключение договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, правообладателей объектов коммунальной инфраструктуры, технологически связанных с линейными объектами;

- проработать вопрос о возможности снижения установленного Градостроительным кодексом Российской Федерации требования к наличию у участника торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории опыта строительства объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10 процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, в отношении застройщиков, потенциально заинтересованных в реализации проектов решений о комплексном развитии территорий на территории Дальневосточного федерального округа.

4. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации во взаимодействии с публичным акционерным обществом "ДОМ.РФ" проработать вопрос о возможности реализации оператором комплексного развития территории, созданным Российской Федерацией, решения о комплексном развитии территории, принятого субъектом Российской Федерации по согласованию с уполномоченными органами, а также возможность определения регионом оператора комплексного развития территорий, созданного в ином субъекте Российской Федерации по согласованию с последним.

5. Федеральной антимонопольной службе совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации оценить целесообразность создания, а также обеспечения ведения на федеральном

уровне единого реестра недобросовестных участников торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории (по аналогии с реестром недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка), а также разработки дополнительных требований к участникам таких торгов, разработка которых Правительством Российской Федерации предусмотрена частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса, в целях предотвращения возможности заключения договора о комплексном развитии территории с недобросовестными застройщиками, которые не смогут обеспечить его реализацию в полном объеме.

6. Министерству финансов Российской Федерации совместно с Федеральной налоговой службой и Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации проработать вопрос о целесообразности расширения права субъектов Российской Федерации устанавливать инвестиционный налоговый вычет из налога на прибыль в целях возмещения затрат, понесенных на создание инфраструктуры в проектах комплексного развития территорий, предусматривающих строительство не только многоквартирных домов, но и объектов индивидуального жилищного строительства (пункт 5 части 2 статьи 286¹ Налогового кодекса Российской Федерации).

7. Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации проработать вопросы о целесообразности:

- включения в выписку из Единого государственного реестра недвижимости информации о комплексном развитии территории по аналогии с информацией о признании объекта аварийным в целях обеспечения полноты предоставляемых сведений заявителям о таком объекте;

- распространения механизма комплексного развития территории на территории, на которых расположены объекты незавершенного строительства при условии истечения срока действия разрешения на строительство такого объекта более чем на 3 года;

- распространения механизма комплексного развития территории на незастроенные территории, обремененные правами третьих лиц, обладающие признаками неиспользования (в рамках статей 284 и 285 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 85¹ Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 23 Федерального закона "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

8. Министерству энергетики Российской Федерации совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации проработать вопрос о совершенствовании Правил выдачи технических условий и заключения договоров о технологическом подключении объектов к инженерным сетям в рамках проектов комплексного развития территорий в том числе с учетом поэтапной реализации решения о комплексном развитии территории.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1A5010755EB31D9046CD8915C7FDBD9E
Владелец **Якушев Владимир Владимирович**
Действителен с 29.10.2025 по 22.01.2027

В.В. ЯКУШЕВ