



**ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ  
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ**

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ,  
ОСОБЕННОСТИ И ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ  
**КОМПЛЕКСНОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ  
В ГОРОДЕ МОСКВЕ**



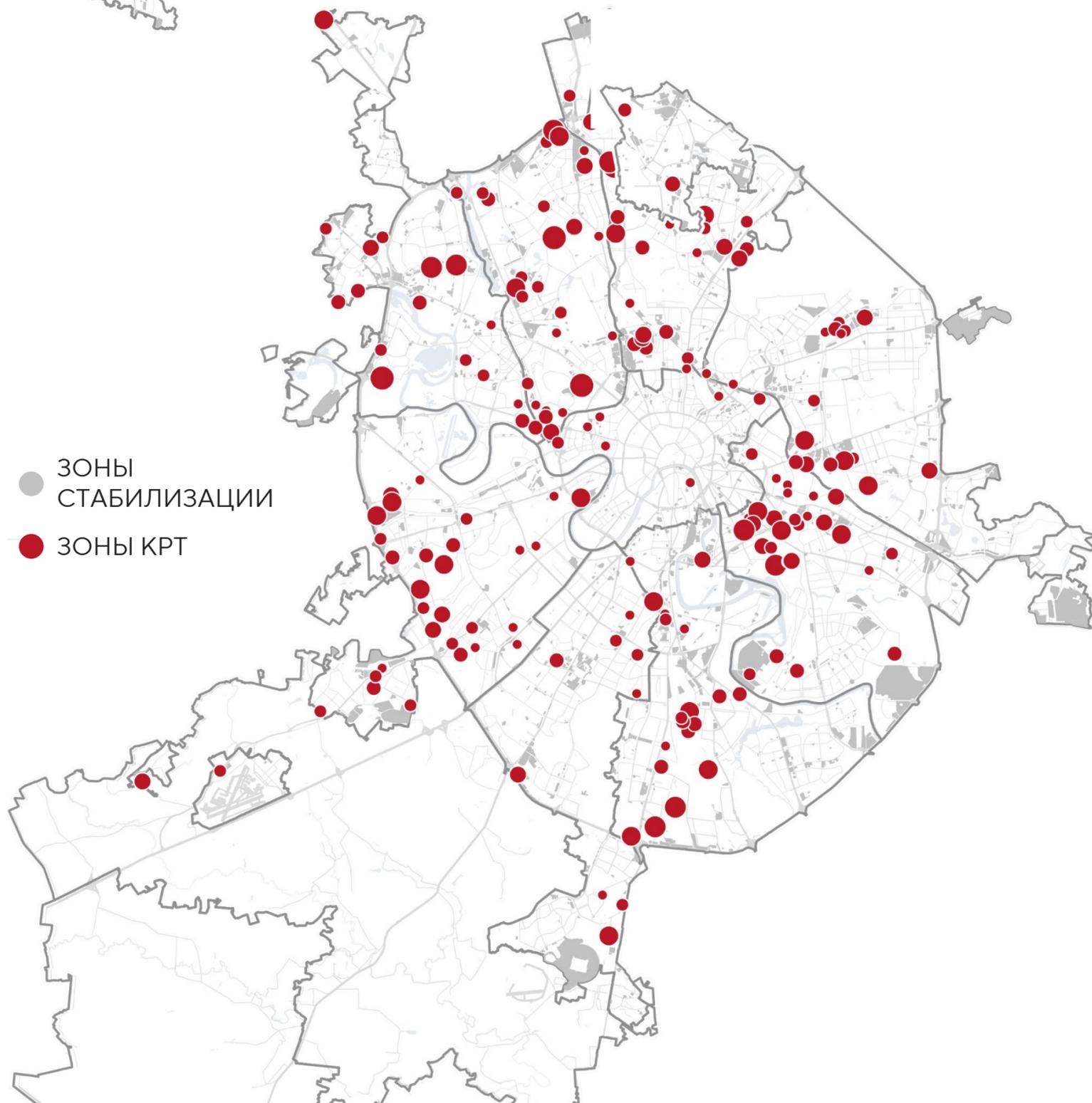


**ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ  
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ**

## КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ МОСКВЕ



**~150** проектов  
на разных стадиях реализации

**~2 000** га  
площадь всех проектов

**35** млн кв. м  
градостроительный потенциал

**550** тыс.  
новых рабочих мест

- **8 млн кв. м**  
промышленная застройка
- **17 млн кв. м**  
общественно-деловая застройка
- **10 млн кв. м**  
жилая застройка

**7** трлн руб.  
объем планируемых инвестиций  
в проекты

**3** трлн руб.  
бюджетный эффект за время  
реализации проектов

**1** трлн руб.  
бюджетный эффект в год после  
реализации всех проектов

**17** проектов  
реализуется операторами КРТ

**11** проектов  
реализуется инвесторами



ПОРЯДОК КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ МОСКВЕ  
РЕГУЛИРУЕТСЯ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 23.03.2021 №331-ПП



**КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ОТНОШЕНИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ,  
В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НА КОТОРЫХ РАСПОЛОЖЕНЫ:**  
(часть 4 статьи 65 ГрК РФ)



**ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ПРИЗНАННЫЕ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ  
СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ**

(за исключением многоквартирных домов)



**ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
СНОС, РЕКОНСТРУКЦИЯ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЮТСЯ  
НА ОСНОВАНИИ АДРЕСНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ  
ПРОГРАММ**

(за исключением многоквартирных домов)



**ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ПРИЗНАННЫЕ САМОВОЛЬНЫМИ ПОСТРОЙКАМИ**



**ЗУ, ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
КОТОРЫХ И (ИЛИ) ХАРАКТЕРИСТИКИ  
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ОКС**

не соответствуют ВРИ ЗУ и ОКС и предельным параметрам строительства, реконструкции, установленным ПЗЗ



В границы КРТ **МОГУТ БЫТЬ ВКЛЮЧЕНЫ**  
иные земельные участки и (или) расположенные на них  
ОКС, при условии, что они расположены  
в границах одного элемента планировочной структуры



В границы КРТ **НЕ МОГУТ БЫТЬ ВКЛЮЧЕНЫ**  
многоквартирные дома, жилые дома блокированной  
застройки, объекты индивидуального жилищного  
строительства, садовые дома



Подготовка проекта схемы границ КРТ, определение перечня ЗУ и объектов недвижимости, проведение обследования территорий



Запрос дополнительных сведений у заинтересованных ОИВ города Москвы



Подготовка и согласование с заинтересованными ОИВ проекта решения о КРТ



Официальное опубликование проекта решения и его размещение на сайте mos.ru



Направление предложения правообладателям о заключении договора о КРТ и ожидание от них согласия и соглашения (45 дней)



Утверждение решения о КРТ правовым актом Правительства Москвы



## СПОСОБЫ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ



**ПО ИНИЦИАТИВЕ  
ПРАВОБЛАДАТЕЛЕЙ  
В ПОРЯДКЕ СТ. 70 ГрК РФ**

до направления предложения  
о заключении договора о КРТ,  
решение о КРТ не принимается



**ПРАВОБЛАДАТЕЛЯМИ  
НА ОСНОВАНИИ  
РЕШЕНИЯ О КРТ**

в случае принятия предложения  
о заключении договора о КРТ

ЕСЛИ ПРАВОБЛАДАТЕЛИ НЕ ВЫРАЗИЛИ  
СОГЛАСИЕ НА РЕАЛИЗАЦИЮ КРТ



**ТОРГИ**



**ОПЕРАТОРОМ  
ПО КРТ**

юридическим лицом,  
определенным городом  
Москвой



## ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ

**1**

75 ДНЕЙ

**РЕШЕНИЕ  
О КРТ**

**2**

90 ДНЕЙ

**ПРОВЕДЕНИЕ  
ТОРГОВ**

если принято  
решение о реализации  
КРТ через торги

**3**

30 ДНЕЙ

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ДОГОВОРА  
О КРТ**

**4**

**ППТ**

мероприятия могут  
осуществляться параллельно

**5**

**ИЗЪЯТИЕ**

**6**

**СНОС**

**7**

**СТРОИТЕЛЬСТВО**



**ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ  
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ**

## ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КРТ



**НОРМАТИВНАЯ  
БАЗА**

- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 04.05.2021 №701
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 23.03.2021 №331-ПП



**ТОРГИ ПРОВОДЯТСЯ  
В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ**

**ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ  
ПУБЛИКУЕТСЯ НА САЙТАХ:**

- **TOGRI.GOV.RU**
- **ROSELTORG.RU**
- **INVESTMOSCOW.RU**

### УЧАСТНИКУ ТОРГОВ НЕОБХОДИМО

- наличие квалифицированной электронной цифровой подписи\*
- открыть в одном из банков\*\* специальный счет

**ВСЕ ВОПРОСЫ УЧАСТНИКИ АУКЦИОНА  
МОГУТ ЗАДАТЬ НА САЙТЕ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ТОРГОВОЙ ПЛОЩАДКИ**



**20%**  
от НЦА

размер задатка



**2%**  
от НЦА

шаг аукциона



**10**  
раб. дней

срок оплаты не менее  
50% от цены договора



**30**  
раб. дней

срок полной оплаты  
суммы договора о КРТ

\* инструкции применения ЭТП для участников торгов расположены на сайтах ЭТП

\*\* одобренных Правительством Российской Федерации (Распоряжение Правительства Российской Федерации от 13.07.2018 № 1451-р)



**ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ  
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ**

**ТРЕБОВАНИЯ  
К УЧАСТНИКАМ ТОРГОВ**



## ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ТРЕБОВАНИЕ К УЧАСТНИКАМ\* ТОРГОВ

**ОПЫТ УЧАСТИЯ  
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**не менее  
10%**

от планируемого объема строительства  
за последние 5 лет (на территории РФ)\*\*



## ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ ТОРГОВ

**1. СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ВЫРУЧКИ**  
от объема планируемых инвестиций  
за последние 5 лет\*\*\*

**не менее  
10%**

**2. ОПЫТ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЕХНИЧЕСКИ СЛОЖНЫХ  
ОБЪЕКТОВ ВЫСОТОЙ БОЛЕЕ 250 МЕСТРОВ\*\***

**3. ОПЫТ УЧАСТИЯ В КАЧЕСТВЕ ЗАКАЗЧИКА  
В РАЗРАБОТКЕ ДПТ\*\*\*\***  
от площади территории, подлежащей КРТ\*\*\*\*

**не менее  
50%**

**4. ОПЫТ УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ\*\*:**

**ЖИЛЬЯ - НЕ МЕНЕЕ 500 ТЫС. КВ. М +  
НЕЖИЛЬЯ - НЕ МЕНЕЕ 150 ТЫС КВ. М**



**ЕСЛИ ПРЕДЕЛЬНАЯ СУММАРНАЯ  
ПОЭТАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ В ГНС -  
НЕ МЕНЕЕ 1 МЛН КВ.М**

**НЕЖИЛЬЯ - НЕ МЕНЕЕ 100 ТЫС КВ. М**



**ЕСЛИ ПРЕДЕЛЬНАЯ СУММАРНАЯ  
ПОЭТАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТОВ  
НЕЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ГНС -  
НЕ МЕНЕЕ 300 ТЫС. КВ.М**



## УСЛОВИЯ ДОПУСКА УЧАСТНИКОВ К ТОРГАМ

- представление всех документов, содержащих достоверные сведения
- в отношении участника торгов не проводятся процедуры ликвидации, банкротства, не принято решения приостановлении деятельности
- участник торгов не входит в реестр недобросовестных поставщиков/ реестр недобросовестных участников торгов
- отсутствие у участника торгов недоимки по налогам, сборам, задолженности в бюджеты бюджетной системы РФ

\* либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества

\*\* подтверждается наличием полученных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в качестве застройщика и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика

\*\*\* подтверждается совокупно бухгалтерской (финансовой) отчетностью участника торгов и (или) его учредителя (участника), любого из его дочерних обществ, его основного общества, любого из дочерних обществ его основного общества

\*\*\*\* подтверждается нормативными правовыми актами уполномоченного органа об утверждении ППТ



НОРМАТИВНАЯ  
БАЗА

- СТАТЬЯ 68, 70 ГрК РФ
- ПРИКАЗ ДГИ ОТ 30.06.2022 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРИМЕРНЫХ ФОРМ ДОКУМЕНТОВ В ЦЕЛЯХ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ



ОБЯЗАТЕЛЬСТВА  
ИНВЕСТОРА

- разработка проекта планировки территории
- получение разрешений на строительство объектов капитального строительства и ввод их в эксплуатацию
- оформление прав на земельные участки
- строительство, снос/реконструкция и ввод в эксплуатацию объектов капитального
- благоустройство территории
- предоставление безотзывной банковской гарантии (БГ)\*



ШТРАФНЫЕ  
САНКЦИИ



**100 тыс. руб./день**  
штраф за просрочку  
выполнения мероприятия



Город вправе истребовать неуплаченную сумму штрафа из суммы безотзывной банковской гарантии



**Предоставление БГ – 6 месяцев** с даты заключения договора о КРТ при условии предоставления личного поручительства одновременно с заключением такого договора (30 дней с даты заключения договора о КРТ в случае непредоставления личного поручительства одновременно с заключением такого договора)



РАСТОРЖЕНИЕ  
ДОГОВОРА

**ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ  
ОТ ДОГОВОРА О КРТ**

- Непредставление инвестором БГ в установленный договором о КРТ срок

**ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ/  
ИНВЕСТОРОВ ОТ ДОГОВОРА О КРТ**

- Неисполнение/ненадлежащее исполнение инвестором обязательств

**ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН**

- В случаях, установленных ГрК РФ

\* размер БГ зависит от проекта



НОРМАТИВНАЯ  
БАЗА

- СТАТЬЯ 56.12 ЗК РФ
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ от 23.12.2015 № 941-ПП (Порядок взаимодействия ОИВ в Москве при изъятии)

**1 НАПРАВЛЕНИЕ ЛИЦОМ, РЕАЛИЗУЮЩИМ РЕШЕНИЕ О КРТ (ИНВЕСТОР), В ДГИ ХОДАТАЙСТВА ОБ ИЗЪЯТИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Инвестор

3 дня

**2 ПОДГОТОВКА И ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ**

(согласование с Росимуществом при необходимости)

Правительство Москвы (ДГИ)

40 дней

**3 ОПУБЛИКОВАНИЕ РЕШЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, НАПРАВЛЕНИЕ ЕГО В:**

- Префектуру города Москвы
- Росреестр
- МКА
- Инвестору
- Правообладателям

ДГИ

9 дней

**4 ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Инвестор

14 дней  
(экспертно)

**5 ЗАКЛЮЧЕНИЕ СОГЛАШЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ / ИЗЪЯТИЕ ПО РЕШЕНИЮ СУДА\***

ДГИ, Инвестор, Правообладатели

30 дней/  
**180 дней\*\***

**6 ВЫПЛАТА ВОЗМЕЩЕНИЯ**

Инвестор

15 дней/  
**7 дней**

**7 РЕГИСТРАЦИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПЕРЕХОДА ПРАВ**

Инвестор

15 дней

**В РЕЗУЛЬТАТЕ ИЗЪЯТИЯ:**

ЗУ переходят в собственность Москвы, ОКС – в собственность инвестора

**СУММА КОМПЕНСАЦИИ ЗА ИЗЪЯТИЕ:**

определяется на основании отчета независимого оценщика в соответствии с ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 56.8 ЗК РФ)

**В РАЗМЕР ВОЗМЕЩЕНИЯ ВКЛЮЧАЕТСЯ:**

- рыночная стоимость права собственности на ЗУ, или рыночная стоимость иных прав на ЗУ, убытки, причиненные изъятием ЗУ, упущенная выгода
- рыночная стоимость права собственности на ОКС или рыночная стоимость иных прав на ОКС

\* Решение суда об изъятии может быть оспорено только в части размера компенсации (ст. 56.12 ЗК РФ)

\*\* В случае, если изъятие осуществляется на основании решения суда