

МБФН-2026

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



МИНСТРОЙ
РОССИИ



GRAND
& METRO
Consulting



БАЙДЖАКС
СТЕНОВЫЕ ПАНЕЛИ

10-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ



8-11

СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург

Государственный Кадастровый учет при КРТ объектов инфраструктуры. Последствия включения земельного участка в территорию КРТ

Монтонен Екатерина Владимировна

Кадастровый инженер,
судебный эксперт по землеустройству,
геодезист





Под комплексным развитием территории (далее – КРТ) понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, **городских округов** (п. 34 ст. 1 ГрК РФ).

Включение земельных участков в зону КРТ накладывает на них существенные ограничения.



№ п/п	Документы-основания для подготовки технического плана	Случаи использования
1.	1) разрешение на строительство; 2) проектная документация	в случае, если для строительства, реконструкции сооружения (линейного объекта) в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности требуется получение разрешение на строительство [4, статья 24, часть 8; 22, пункт 21.2]
2.	1) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию; 2) проектная документация и (или) исполнительная документация	при подготовке технического плана в отношении объекта, введенного в эксплуатацию до 13.07.2015 [4, статья 71, части 5, 6; 22, пункты 21.4, 21,23]
3.	1) технический паспорт объекта недвижимости, изготовленный до 1 января 2013 года и (или) 2) утвержденный акт о приемке в эксплуатацию сооружения, выданного до вступления в силу Градостроительного кодекса	в случае отсутствия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, проектной документации [4, статья 71, части 1, 4; 22, пункты 21.5]
4.	проектная документация	если законодательством Российской Федерации в отношении линейного объекта не предусмотрена выдача разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, в том числе: [4, статья 24, часть 8; 22, пункт 77] в случае изменения характеристик сооружения в результате реконструкции участка линейного объекта [4, статья 24, часть 18] на вспомогательный объект [22, пункт 21.24]

Документы – основания для подготовки технического плана сооружения



Со дня принятия решения о КРТ и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о КРТ:

- *изменение ВРИ земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, **не допускается** (п. 4.1 ст. 37 ГрК РФ);*
- *отсутствие утверждённой в соответствии с решением о КРТ ДПТ является основанием для (п. 13 ст. 51 ГрК РФ); **отказа в выдаче разрешения на строительство***
- *выдача градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ) **не допускается**, за исключением случаев, установленных нормативным правовым актом субъекта РФ (п. 4 ст. 57.3 ГрК РФ).*





- Соответствующие последствия наступают только **со дня принятия решения о КРТ**, так как из буквального содержания норм ГрК РФ следует, что сам факт попадания земельного участка в границы территорий, на которых согласно **П33** предусматривается осуществление КРТ, не накладывает на правообладателя земельного участка и (или) расположенных на нём ОКС каких-либо ограничений.
- Стоит отметить, что, к сожалению, судебная и правоприменительная практика, как правило, игнорирует норму в этой части и распространяет ограничения на период с **даты включения участка в «территории КРТ» ориентируясь на П33**, но в отсутствие решения о КРТ.



Размещение ОКС при КРТ

- Согласно **п. 4 ст. 57.3 ГрК РФ** в случае, если в соответствии с ГрК РФ, иными федеральными законами размещение ОКС не допускается при отсутствии ДПТ (документация по планировке территории), выдача ГПЗУ возможна только после утверждения такой ДПТ.
- Согласно пп. 7 п. 3 ст. 41 ГрК РФ подготовка ДПТ в целях размещения ОКС является обязательной в случае, если планируется осуществление КРТ.
- Соответственно, в случае, если уполномоченный орган отказывает в выдаче РНС только на том основании, что **согласно ПЗЗ** земельный участок входит в границы территории, в пределах которой предусматривается осуществление КРТ, **но соответствующее решение ещё не принято, есть шанс оспорить такой отказ в судебном порядке.**





Особо отметим, что в отношении объектов ИЖС, строительство которых осуществляется в уведомительном порядке без получения ГПЗУ и РнС, ранее суды занимали сторону правообладателей.

Если собственник ИЖС обращался в суд, и оспаривании последними уведомлений уполномоченных органов о несоответствии параметров объекта ИЖС установленным параметрам и (или) допустимости размещения объекта ИЖС на земельном участке суды признавали такие уведомления незаконными в случае, если параметры такого объекта соответствовали действующему градостроительному регламенту, несмотря на включение земельного участка в границы планируемого КРТ и отсутствие утверждённой ДПТ

Таким образом, нахождение земельных участков согласно ПЗЗ в границах территории планируемого КРТ фактически лишает правообладателей возможности их освоения до момента принятия решения о КРТ / принятия решения о КРТ и утверждения ДПТ.

Что может привести к несоблюдению прав собственников .



В 2023 году ВС РФ была сформулирована правовая позиция, из которой следует, что закрепление в ПЗЗ территории, в границах которой предусматривается осуществление КРТ, исключает предоставление находящихся в публичной собственности земельных участков в границах такой территории для целей, не связанных с КРТ (Определение СК ЭС Верховного Суда РФ от 27.11.2023 № 307-ЭС23-17606; Определение СК ЭС Верховного Суда РФ от 15.08.2023 № 307-ЭС23-1848)

Данный вывод основан на том, что осуществление КРТ возможно только на основании ДПТ. ⇒ Соответственно, ВРИ земельных участков могут устанавливаться исключительно на основании ДПТ и не соответствовать ВРИ, предусмотренным ПЗЗ в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны. ⇒ Поэтому в отсутствие утверждённой ДПТ ВРИ земельных участков в границах территории планируемого КРТ фактически не установлены.

При таких обстоятельствах в предоставлении земельных участков в границах территории КРТ должно быть отказано, в том числе по причине несоответствия разрешённого использования испрашиваемого участка целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка (п. 14 ст. 39.16 ЗК РФ).

МБФН-2026

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



МИНСТРОЙ
РОССИИ



GRAND
& METRO
Consulting



БАЙДЖАКС
СТЕНОВЫЕ ПАНЕЛИ

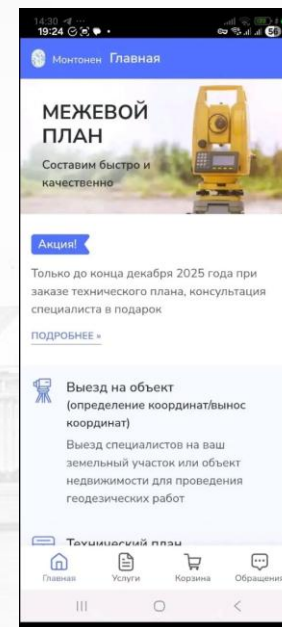
Скачайте приложение!

Платформа для кадастровых работ

Андроид



Яблоко



10-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ



8-11
СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург

+7-921-876-33-33

ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ

КАДАСТРОВЫЙ
ИНЖЕНЕР
МОНТОНЕН Е.В.

МБФН-2026

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



МИНСТРОЙ
РОССИИ



GRAND
& METRO
Consulting



БАЙДЖАКС
СТЕНОВЫЕ ПАНЕЛИ

10-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ



8-11
СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург

Спасибо за внимание и интерес

+7-921-876-33-33



ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ

КАДАСТРОВЫЙ
ИНЖЕНЕР



МОНТОНЕН Е.В.