

**А.М. Запорожский, А.Р. Запорожская, Э.В. Батоева**

**ПРОБЛЕМЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ЧЕРЕЗ МЕХАНИЗМ КОМПЛЕКСНОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ**

В статье рассмотрены проблемные вопросы, связанные с реализацией института комплексного развития территории по инициативе правообладателей, выявлены наименее неурегулированные вопросы, требующие доработки, и предложены пути решения.

*Ключевые слова:* комплексное развитие территорий, социальная инфраструктура, жилищный фонд.

**A.M. Zaporozhskii, A.R. Zaporozhskaya, E.V. Batoeva**

**PROBLEMS OF IMPROVING THE EFFICIENCY OF USE  
LAND RESOURCES THROUGH THE MECHANISM  
OF INTEGRATED DEVELOPMENT OF THE TERRITORY  
ON THE INITIATIVE OF RIGHT HOLDERS**

The article deals with problematic issues related to the implementation of the institute of integrated development of the territory on the initiative of copyright holders, identifies the least unresolved issues that need to be improved, and suggests solutions.

*Keywords:* integrated development of territories, social infrastructure, housing fund.

Земельные ресурсы представляют собой уникальный объект, являясь, по сути, материальной основой жизни человека и гражданина, именно поэтому они занимают особое положение в социальной и экономической жизни человечества.

Вопросы пользования, освоения и развития землеустроительной деятельности приобретает новое значение в нынешней ситуации, в связи с разрастанием городов, именно в них больше всего, в сравнении с другими населенными пунктами, происходит ввод в эксплуатацию новых зданий и объектов капитального строительства.

Федеральным законом № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в целях обеспечения комплексного развития территорий» в 2020 г. был введено понятие «комплексное развитие территории» (далее — КРТ).

Под КРТ понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности, и территорий общего пользования поселений, городских округов [1].

Исполнение национальной цели развития РФ «Комфортная и безопасная среда для жизни» предполагает повышение показателей в рамках института КРТ.

«Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года с прогнозом на период 2035 года» ставит развитие и бо-

лее масштабное использование механизма КРТ как одну из главных и приоритетных путей использования в рамках стратегии. Виды КРТ показаны на рис. 1.



Рис. 1. Виды КРТ

В статье представлены результаты исследования проблем повышения эффективности одного из видов комплексного развития территории, осуществляемого по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них капитальных объектов. Один из ключевых моментов состоит в том, что именно в данном виде КРТ участие в предложении органов публичной власти не предполагается (рис. 2).

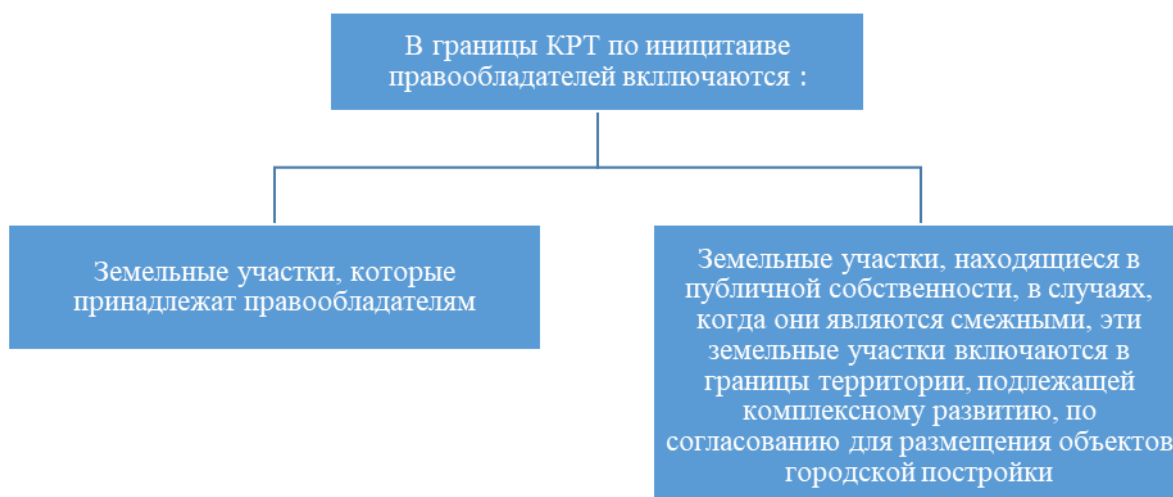


Рис. 2. Виды земельных участков правообладателей, включаемых в границы КРТ

Правообладатель с проектом договора о КРТ, включая чертежи планировки территории должен обратиться в соответствующий орган для согласования включения в границы территории.

Орган государственной власти проверяет земельные участки и выносит решение о включении данных участков, при этом проверка включает в себя:

- отсутствие планов по размещению объектов федерального, регионального значения;
- земельные участки не изъяты из оборота и отсутствуют данные о их нахождении в резерве;
- есть ли данные о принадлежности участков третьим лицам и не было ли согласования об их предоставлении ранее [1; 2].

При принятии решения о КРТ есть возможность отступления от действующих законодательных ограничений. Происходит это в случае, когда перечень предельных параметров разрешенного строительства и вид разрешенного использования земельного участка не совпадает с правилами землепользования и застройки [3; 4].

Рассматривая ст. 67 ГрК РФ, из которой следует, что при данном виде КРТ сама потребность в принятии заключения КРТ не имеется. На деле это означает, что возможность льготного порядка утверждения, подготовки документации для правообладателя не предусмотрена [5].

По нашему мнению, лишение правообладателей земельных участков данной возможности нарушает принцип равенства субъектов и ограничивает в правах лиц, которые стремятся развивать территорию по собственной инициативе. Расширение и включение данного круга лиц на законодательном уровне, помогло бы реализации механизма КРТ по инициативе правообладателей и возможно, было бы задействовано более большой процент участников в данный институт.

Далее, следует обратить внимание на ч. 5 ст. 70 ГрК РФ правообладатели, в случае если их двое или более, заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по КРТ (рис. 3). До сих пор является открытым вопрос о юридической силе таких соглашений, включая условия и порядок их заключения.

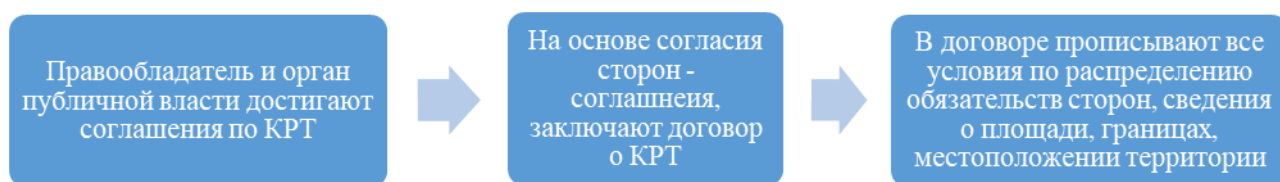


Рис. 3. Порядок заключения договора о КРТ

Правообладатель, выполняя требования ч. 4 ст. 68 ГрК РФ, сталкивается с трудностями, в частности, лицо, заключившее договор, обязано предоставить органу публичной власти документацию по планировке территории.

На практике возникает множество вопросов, особенно касательно способа составления и определения в договоре перечня объектов, которые подлежат строительству в рамках договора, но до утверждения проекта планировки, в итоге требование закона, содержащиеся в ст. 68 ГрК РФ становится фактически невыполнимым.

Исследовав законодательную базу, вопрос обязанности по строительству инфраструктуры, включавшую в себя объекты транспортной, социальной и инженерной постройки в проекте застройки КРТ не урегулирован [6; 7].

Исходя из буквы закона, согласно ч. 5 ст. 68 ГрК РФ предусмотрена обязанность лица, после окончания строительства данных объектов передать их безвозмездно в государственную или муниципальную собственность, или органы государственной власти обязаны за свой счет обеспечить строительство данных объектов.

Данный вопрос мог бы быть урегулирован обязательным включением технико-экономического обоснования проекта, который бы точно включал в себя обязанность той или иной стороны и расчет при строительстве данных объектов с последующем возмещением средств, затраченных на постройку инфраструктуры.

Данный вид КРТ, на наш взгляд, является одним из самых неурегулированных законодательно видов. Самое главное, изменившийся закон лишил обязанности органа муниципальной власти, исполнительного органа государственной власти заключать договор о КРТ с правообладателем при поступлении инициативы и предложения от последнего, в законе отсутствуют поименные основания для отказа в заключении.

На практике отказ органа публичной власти лишает правообладателя на какое-то урегулирование ситуации, обжалование решения и судебную защиту. Все это приводит к заброшенным территориям, которые приносят реальную угрозу для разных слоев населения, хотя при положительном решении и большей возможности защиты правообладателей эти территории могли развиваться и приносить большую пользу, что способствовало бы росту городов и инфраструктуры в целом.

Стоит добавить, что ранее при отказе публичной власти на заключение договора о КРТ правообладатели могли осуществлять строительство за счет собственных финансовых средств.

Суммируя все изложения выше, хочется подвести итог и определить ключевые выводы:

- КРТ по инициативе правообладателей — единственный случай, где решение о комплексном развитии отсутствует;
- для реализации своего права, правообладатель обращается в уполномоченный орган с проектом договора, который содержит все необходимые условия территории, по которой требуется развитие;
- данный вид КРТ по отношению к другим видам, наименее урегулирован и регламентирован законодательно, что на практике приводит к многочисленным проблемам в реализации;
- определенные статьи Градостроительного кодекса, требуют совершенствования, а возможно и возврата к ранее действующим нормам, для обеспечения и повышения уровня защиты правообладателей и развития данного института, в связи с ростом городов, в которых с течением времени становится все более стремительным, происходит включение и объединение различных территорий и тем самым, потребности людей повышаются и иной раз сами жители

территорией обладают большей осведомленностью о том, какие земельные участки требуют развития и доработки.

### Список использованных источников

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ : (ред. от 19 дек. 2022 г. : с изм. и доп., вступ. в силу с 3 февр. 2023 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ : (ред. от 5 дек. 2022 г. : с изм. и доп., вступ. в силу с 1 янв. 2023 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

3. Мельникова В.Е. Особенности регулирования механизма комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков / В.Е. Мельникова, Т.С. Колесникова. — EDN HFHZCP // Современные технологии в строительстве. Теория и практика. — 2022. — Т. 1. — С. 52–56.

4. Романова О.А. О развитии правового механизма обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий / О.А. Романова. — EDN IAVDHB // Правовое регулирование сбалансированного развития территорий : материалы Междунар. науч. конф., Москва, 2017–2018 гг. — Москва : Моск. гос. ун-т геодезии и картографии, 2018. — С. 283–288.

5. Трутнев Э.К. Анализ закона № 373-ФЗ О комплексном развитии территорий / Э.К. Трутнев. — EDN ZAUNGZ // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2017. — № 7 (190). — С. 70–81.

6. Маликов В.В. Нововведения в правовом регулировании комплексного развития территории / В.В. Маликов. — DOI 10.47643/1815-1329\_2021\_9\_40. — EDN VWJWEE // Аграрное и земельное право. — 2021. — № 9 (201). — С. 40–43.

7. Айнуллина К.Н. Комплексное развитие территории / К.Н. Айнуллина, А.В. Кряхтунов. — EDN YAFADJ // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. — 2018. — Т. 2. — С. 32–36.

### Информация об авторах

*Батоева Элеонора Валентиновна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: eleonora\_batoeva@mail.ru.

*Запорожский Антон Михайлович* — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: zaporozhskii.am@gmail.com.

*Запорожская Анна Романовна* — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: zaporozhskaya.ar@icloud.com.

## Authors

*Batoeva Eleonora Valentinovna* — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: [eleonora\\_batoeva@mail.ru](mailto:eleonora_batoeva@mail.ru).

*Zaporozhsky Anton Mikhailovich* — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: [zaporozhskii.am@gmail.com](mailto:zaporozhskii.am@gmail.com).

*Zaporozhskaya Anna Romanovna* — Master's Student, of the Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: [zaporozhskaya.ar@icloud.com](mailto:zaporozhskaya.ar@icloud.com).