

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

имени М. В. Ломоносова

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

МАГИСТРАТУРА

Магистерская программа: «Правовое регулирование использования земель и
создания объектов недвижимости»

«Правовое регулирование развития территорий»

Выпускная квалификационная работа
Усковой Дарьи Юрьевны

Научный руководитель:
к.ю.н., доцент
Бандорин Леонид Евгеньевич

Дата защиты: « ___ » _____ 2018 года

Оценка: _____

Москва

2018 год

ОГЛАВЛЕНИЕ:

Введение.....	3
Глава 1. Основные положения о правовых механизмах развития территорий.....	13
§ 1 Организационно-правовые формы развития территорий.....	13
§ 2 Возникновение и развитие законодательного регулирования правовых институтов развития территорий.....	16
§ 3 Правовая природа договоров о развитии территорий.....	25
Глава 2. Развитие застроенной территории.....	33
§ 1 Понятие развития застроенной территории.....	33
§ 2 Инициирование и принятие решения о развитии застроенной территории.....	36
§ 3 Договор о развитии застроенной территории.....	41
Глава 3. Комплексное освоение территории и комплексное освоение территории в целях строительства стандартного жилья.....	61
§ 1 Понятие комплексного освоения территории.....	61
§ 2 Договор о комплексном освоении территории.....	64
§ 3 Договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.....	69
Глава 4. Комплексное и устойчивое развитие территории.....	74
§ 1 Понятие комплексного и устойчивого развития территории.....	74
§ 2 Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.....	79
§ 3 Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления.....	88
Заключение.....	96
Список литературы.....	98
Список нормативных правовых актов.....	105
Материалы судебной практики.....	112

ВВЕДЕНИЕ

Конституцией РФ провозглашается право каждого на благоприятную окружающую среду (ст. 42)¹. В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»² под благоприятной окружающей средой понимается такая среда, качество которой обеспечивает устойчивое функционирование естественных экологических систем, природных и природно-антропогенных объектов. Исходя из этого определения зачастую из элементов окружающей среды исключают городскую среду, в которой человек, являющийся одним из объектов охраны по Федеральному закону от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», непосредственно обитает. Учитывая значение для человека городской среды, нельзя отрицать тот факт, что обеспечение ее благоприятного состояния входит в содержание права на благоприятную окружающую среду.

В свою очередь право на комфортную городскую среду обеспечивается посредством системного подхода к застройке городов. Данный подход позволяет находить такие архитектурно-строительные решения, которые удовлетворяли бы потребности всех местных жителей.

Реализации данного права должен способствовать принцип устойчивого развития территории, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ³ (далее – ГрК РФ). Согласно п. 3 ст. 1 ГрК РФ устойчивое развитие территорий – это обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений. При этом основанием осуществления

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Российская газета. 25.12.1993. № 237.

² Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (с изменениями от 31.12.2017) // СЗ РФ. 14.01.2002. № 2. Ст. 133.

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

устойчивого развития является территориальное планирование, градостроительное зонирование и планировка территории (п. 1 ст. 2 ГрК РФ).

Стоит отметить, что понятие «развитие территории» имеет широкую сферу применения. Так, упоминание словосочетания «развитие территории» встречается в базе «Российское законодательство» справочно-поисковой системы «КонсультантПлюс» (далее – СПС «КонсультантПлюс») более 5 000 раз¹. К примеру, развитие территории используется в социально-экономическом аспекте в таких законах как: Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»², Федеральный закон от 03.12.2011 № 392-ФЗ «О зонах территориального развития в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³, Федеральный закон от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток»⁴ и другие. Несомненно, развитием территории можно считать освоение Дальневосточного федерального округа по Федеральному закону от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁵.

Предметом же данного исследования являются нормативные правовые акты РФ, субъектов РФ, муниципальные правовые акты, регулирующие

¹ База «Российское законодательство» // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 19.01.2018.

² Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» (с изменениями от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2015. № 1 (часть 1). Ст. 26.

³ Федеральный закон от 03.12.2011 № 392-ФЗ «О зонах территориального развития в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 28.12.2013) // СЗ РФ. 05.12.2011. № 49 (часть 5). Ст. 7070.

⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» (с изменениями от 29.12.2017) // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть 1). Ст. 4338.

⁵ Федеральный закон от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 29.12.2017) // СЗ РФ. 2016. № 18. Ст. 2495.

отношения по поводу развития территорий, а также юридическая литература и акты правоприменения. При этом под отношениями по развитию территорий для целей данного исследования будем понимать совокупность отношений, связанных с планированием застройки территорий, образованием земельных участков, благоустройством территорий и строительством объектов инфраструктуры, застройкой территорий объектами капитального строительства, а также сносом и реконструкцией последних. В частности, исходя из такого понимания развития территорий из предмета исследования исключены такие институты законодательства о градостроительной деятельности как договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования и договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, несмотря на то, что реализация этих проектов также включает строительство объектов недвижимости.

Актуальность темы исследования определяется кризисной жилищной ситуацией в государстве, вызванной приростом населения и его неравномерным распределением на территории страны, а также обветшанием жилищного фонда. Общественная значимость жилищной проблемы требует от государства не только финансовой поддержки, но и эффективного правового регулирования процессов развития территорий. На сегодняшний день государство, действуя методом проб и ошибок, выстроило систему организационно-правовых механизмов развития территорий и продолжает ее совершенствовать.

В такой ситуации государство, как никогда, нуждается в помощи правовой науки. Тем не менее, научных исследований, посвященных проблеме развития территорий, обнаружено было немного. Да и среди имеющихся исследований вопрос о правовом регулировании развития территорий рассматривается отрывочно.

В литературе можно найти работы по изучению отдельных институтов и договоров о развитии территорий. Это публикации таких авторов как: Л. Е. Бандорин, Н. А. Дробышева, Е. Б. Козлова, И. Е. Кузьма, Г. В. Лукьяненко, Г. В. Манасян, Е. С. Смурова, Э. К. Трутнев, В. В. Шарапов и других. Некоторыми авторами проводились исследования, касающиеся отдельных вопросов по реализации проектов развития территорий – принципы устойчивого развития территорий, изъятие и предоставление земельных участков в целях развития территории, обеспечение жилищных и имущественных прав граждан, полномочия органов государственной власти и местного самоуправления в данной сфере: А. П. Анисимов, Е. С. Болтанова, Г. А. Волков, Д. С. Железнов, С. С. Коновальчикова, А. А. Ларкина, О. А. Романова, М. А. Соловьевко, Я. И. Фрайзрахманова и другие.

Комплексного исследования системы механизмов развития территорий, включая изучение зарубежного опыта и наработок прошлых лет, до сих пор не проводилось.

В связи с этим **целью** этой научно-исследовательской работы является изучение правового регулирования развития территорий, включая определение механизмов осуществления устойчивого развития территорий и установление места и роли институтов, которые включают в себя, нормы, регулирующие деятельность по развитию территорий, в системе российского права и законодательства.

Достижению цели будет способствовать решение следующих **задач**:

- выявление возможных организационно-правовых форм развития территорий;
- изучение этапов возникновения и развития законодательного регулирования правовых институтов развития территорий;
- определение правовой природы договоров о развитии территорий;
- исследование правового института развития застроенной территории, в том числе понятия «развитие застроенной территории», процедурных этапов

института и непосредственно самого договора о развитии застроенной территории;

- разработка понятия и сущности комплексного освоения территории;

- рассмотрение конструкции договора о комплексном освоении территории и его подвида договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

- определение смысла и места в системе механизмов развития территории такого института как комплексное и устойчивое развитие территории;

- выработка общей характеристики и перспектив реализации договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей и по инициативе органа местного самоуправления.

При решении поставленных задач будут использованы как общенаучные, так и специальные (правовые) **методы исследования**. Среди первых можно выделить метод анализа и синтеза, классификации и формализации. Использование логического и сравнительно-исторического методов позволит углубленно изучить суть исследуемых институтов и закономерности их развития, а также выработать предложения по их совершенствованию.

Среди специальных (правовых) методов, используемых при проведении исследования, можно выделить: формально-юридический и сравнительно-правовой. Так, применение формально-юридического метода необходимо для определения юридических понятий, выявления их признаков и установления их места и роли в правовой системе. Сравнительно-правовой метод понадобится при изучении опыта других стран и выработке новых путей совершенствования отечественного законодательства.

Научная новизна исследования в том, что в данной работе впервые предпринята попытка комплексного изучения механизмов правового регулирования развития территорий.

Основные положения и выводы, которые выносятся на защиту:

1. На современном этапе политико-экономического развития России

наиболее продуктивной организационно-правовой схемой развития территорий является государственно-частное партнерство.

2. На сегодняшний день законодатель выстроил полноценную систему договоров, посредством которых осуществляется развитие территорий. Система механизмов развития территорий, установленная законодательством о градостроительной деятельности, включает следующие институты: развитие застроенной территории, комплексное освоение территории и комплексное и устойчивое развитие территории.

3. Относительно правовой природы договоров о развитии территорий есть три точки зрения:

- данные договоры являются административными в силу того, что одной стороной договора всегда является публично-правовой субъект; в договор в качестве встречных обязанностей публично-правового образования включены его властные полномочия; договор, как на этапе заключения самого договора, так и на этапе его непосредственной реализации обеспечен механизмами, исключающими принцип свободы договора и равенства сторон;

- договоры о развитии территорий имеют гражданско-правовую природу. Эта позиция обосновывается тем, что конструкции, порядок заключения, исполнения и расторжения данных договоров показывает их гражданско-правовую природу. В дополнение к этому сам законодатель указывает на возможность применения норм гражданского права для регулирования отношений, вытекающих из данных договоров. По дихотомическому принципу рассматриваемые договоры можно квалифицировать как двусторонние, взаимные, возмездные и консенсуальные, по направленности результата данные договоры входят в группу договоров, направленных на выполнение работ;

- эти договоры характеризуются как публично-правовые в силу присутствия публичного субъекта, но по отраслевой принадлежности предмета относятся к гражданско-правовым.

Последняя позиция видится наиболее правильной. Признание исследуемых договоров гражданско-правовыми, отягощенными публичным элементом, позволяет применять к этим договорам нормы гражданского права при учете деликатности обстоятельств, вызванных участием публичного субъекта.

4. Термин «развитие застроенной территории» является сложносоставным, включающим два элемента. Во-первых, это дефиниция «застроенная территория», понятие которой законодатель раскрывает через перечисление в ч. 3 и ч. 4 ст. 46.1 ГрК РФ объектов, которые могут находиться на данной территории. Второй составляющей является термин «развитие территории», который включает в себя обязательства сторон договора о развитии застроенной территории (ч. 3 и ч. 4 ст. 46.2 ГрК РФ).

5. Инициирование принятия решения о развитии застроенной территории необходимо выделять в качестве отдельного этапа. Игнорирование столь важного этапа может привести к нерациональным убыткам в будущем, если орган местного самоуправления без должной подготовки на этапе инициативы примет решение о развитии застроенной территории, а впоследствии выяснится убыточность или неэффективность проекта.

6. В силу того, что институт развития застроенной территории был введен одним из первых, уже сложилась практика его применения. Большинство проблем, которые были выявлены в процессе реализации первых проектов по развитию застроенной территории, были исправлены. Тем не менее, развитие данного института неизбежно будет скованно до тех пор, пока не будет решен вопрос с изъятием объектов, не указанных в ч. 3 и ч. 4 ст. 46.1 ГрК РФ, или пока не будет введено иных способов стимулирования собственников этих объектов к участию в проектах по развитию территории.

Существенным недочетом законодательного регулирования, также, является отсутствие методики определения начальной цены аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, хотя бы и носящей

рекомендательный характер.

7. Сущность комплексного освоения территории состоит в системности застройки больших неосвоенных территорий. Перераспределение расходов на строительство объектов инфраструктуры между частным и публичным субъектом и возможность последующего приобретения земельных участков без торгов делает участие в договоре комплексного освоения территории очень привлекательным как для публичного субъекта, так и для инвесторов.

8. Подвидом договора о комплексном освоении территории является договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья. Данный договор стал эффективным средством преодоления дефицита жилья. Ранее целью данного подвида договора о комплексном освоении территории, которая отражалась в его названии, было строительство жилья экономического класса. Недавние изменения в законодательстве, внесшие коррективы в наименование данного договора, показывают, что кризисное состояние сферы жилья преодолено, и знаменуют перемены в жилищной политике государства.

9. Комплексное и устойчивое развитие территории является новым отдельным институтом, отличающимся от развития застроенной территории и комплексного освоения территории. Данный институт направлен на редевелопмент неэффективно используемых застроенных территорий города, при этом результатом строительства является не только жилье, но и объекты капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения.

10. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории предусмотрена двух видов: комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – комплексное развитие территории по инициативе правообладателей) и комплексное развитие территории по инициативе органов местного самоуправления. Данные институты имеют

большой потенциал и станут эффективным механизмом редевелопмента территорий. Этому благоприятствует ряд факторов: отсутствие необходимости проведения публичных слушаний при утверждении документации по планировке территории; возможность получения земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без проведения торгов; предоставление льгот; особый порядок изъятия земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию. Последнее обстоятельство позволяет ускорить процедуру реализации проекта и охватить земельные участки, которые, например, при реализации проектов по развитию застроенной территории остаются не включенными в процесс обновления и тем самым ограничивают возможности застройщика.

Структура научно-исследовательской работы состоит из: введения, четырех глав, заключения, списка использованной литературы, списка нормативных правовых актов и материалов судебной практики.

Введение состоит из обоснования актуальности темы исследования, определения уровня научной разработанности темы, постановки цели исследования и формулировании задач, посредством реализации которых достигается цель, указания методов исследования и его структуры. Также во введении приводятся основные научные выводы и положения, которые выносятся на защиту.

Первая глава **«Основные положения о правовых механизмах развития территорий»** состоит из трех параграфов, посвященных выявлению, характеристике организационно-правовых форм развития территорий и обоснованию наиболее эффективной из них; исследованию этапов возникновения и развития законодательного регулирования правовых институтов развития территорий; определению правовой природы договоров о развитии территорий.

Во второй главе **«Развитие застроенной территории»**, состоящей из трех

параграфов, раскрывается понятие развития застроенной территории; описывается порядок и условия инициирования и принятия решения о развитии застроенной территории; описывается содержание, порядок заключения и расторжения договора о развитии застроенной территории.

Третья глава **«Комплексное освоение территории и комплексное освоение территории в целях строительства стандартного жилья»** посвящена определению сущности комплексного освоения территории; изучению договоров о комплексном освоении территории и о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья. Глава состоит из трех параграфов.

Задачей четвертой главы **«Комплексное и устойчивое развитие территории»** является выработка понятия комплексного и устойчивого развития территории; определение сущности, содержания и порядка осуществления комплексного развития территории по инициативе правообладателей и комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления. В составе данной главы выделено три параграфа.

Заключение содержит основные выводы теоретического и практического характера, к которым пришел автор по результатам проведенного исследования.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВОВЫХ МЕХАНИЗМАХ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

§ 1 ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ СХЕМЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Любой процесс развития территорий, а тем более тот, который связан со строительством, затрагивает интересы большое числа лиц и включает в себя большое количество процедур. А. А. Ларкина и Я. И. Файзрахманова отмечают, что управление развитием территорий представляет собой особый сектор управленческих задач со стороны органов местного самоуправления по комплексному взаимодействию всех его участников с целью достижения максимального экономического эффекта¹. Для установления эффективного взаимодействия участников требуется определить оптимальные организационные механизмы развития территорий.

В зависимости от степени и формы участия государства в процессе развития территорий можно выделить четыре организационно-правовые схемы развития территорий:

1) *Всем процессом развития территорий руководит государство.* Финансирование в этом в случае также полностью берет на себя государство. При этом создаются специальные агентства или департаменты по развитию территорий. Такая схема развития территорий имела место до 1980-ых годов в Великобритании, где, как указывает Я. И. Файзрахманова, финансирование нового строительства, модернизации существующего жилого фонда осуществлялось органами местного самоуправления за счет налогов, государственных займов, ссуд².

2) Стремление государства привлечь к развитию территорий частный капитал, но при этом сохранить государственное руководство над процессами

¹ Ларкина А.А., Файзрахманова Я.И. Порядок построения организационно-экономического механизма управления развитием застроенных территорий // Вестник Самарского Государственного университета. 2011. № 87. С. 4.

² Файзрахманова Я.И. Управление развитием застроенных территорий. Пенза, 2014. С. 34.

развития территорий, привело к созданию «корпораций развития городов»¹, которые одновременно являются и административными единицами, и коммерческими предприятиями. Эта схема нашла свое применение после 1980-ых годов в той же Великобритании, когда были исчерпаны ресурсы государственного сектора, и встала необходимость привлечения частного капитала. Корпорации наделялись полномочиями по строительству любых объектов на территории, подлежащей развитию, но при условии согласования и строительства общественно значимых объектов. Финансирование общественно значимых работ осуществлялось за счет правительственных субсидий. Опыт Великобритании был применен в России при создании корпорации развития территории «Якиманка» в 1994 году. Но данный проект не удался вследствие недостатка у корпорации полномочий.

Применение такой схемы эффективно, но следует отметить важные недостатки: слабая связь с общественностью и местным самоуправлением и нацеленность таких корпораций на прибыль, что влияет на качество архитектурных решений.

3) Наиболее распространенной и, как отмечает Н. А. Илющенко, наиболее эффективной формой организации процесса развития территорий является *государственно-частное партнерство*². А. В. Белицкая под «государственно-частным партнерством понимает юридически оформленное на определенный срок, основанное на объединении вкладов и распределении рисков сотрудничество публичного и частного партнеров в целях решения государственных и общественно важных задач, осуществляемое путем реализации инвестиционных проектов в отношении объектов, находящихся в сфере публичного интереса и контроля»³. По замечанию А. В. Пушкина и А. А. Алпатова, цель государственно-частного партнерства заключается в том, чтобы минимизировать риски крупных инвестиций. Данная конструкция

¹ Файзрахманова Я.И. Указ. соч. С. 35.

² Илющенко Н.А. Государственно-частное партнерство в комплексном развитии территории // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2010.

³ Белицкая А.В. Правовое регулирование государственно-частного партнерства. М., 2012. С. 40.

взаимодействия частного и публичного субъектов четко разграничивает ответственность и устанавливает обязательства сторон¹. Если обратиться к механизмам развития территорий, предусмотренным ГрК РФ, можно заметить, что законодатель применил именно эту организационно-правовую схему. Очевидно, что во всех договорах, являющихся предметом данного исследования, за исключением, быть может, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, наличествуют такие признаки государственно-частного партнерства как: публичный субъект, проектный характер, смешанные инвестиции, общественно значимая деятельность, определенный срок реализации.

4) Наконец, развитие территорий может осуществляться путем частноправовых отношений. Реализация данной организационно-правовой схемы возможна в случае, если собственники после предъявления им требования о сносе и реконструкции аварийного и подлежащего сносу многоквартирного дома, в соответствии с ч. 10 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ² (далее – ЖК РФ), осуществляют модернизацию дома за счет собственных средств. Возможность использования данной схемы появляется также в случае установления «радикальных градостроительных регламентов»³, при которых экономические мотивации собственников недвижимости, не отвечающей требованиям градостроительных регламентов, и потенциальных инвесторов, заинтересованных в покупке такой недвижимости и дальнейшем преобразовании территории, сходятся. Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и

¹ Пушкин А.В, Алпатов А.А. Государственно-частное партнерство. Механизмы реализации. М., 2010. С. 67.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (с изменениями от 11.01.2018) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

³ Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е., Гудзь Т.В. и др. Правовые вопросы межевания и преобразования застроенных территорий жилого назначения. М., 2007. С. 95 - 98.

обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»¹ (далее – ФЗ № 373-ФЗ) создал новую возможность применения данного механизма развития территорий: комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (ст. 46.9 ГрК РФ).

Но частноправовая схема развития территорий не может быть универсальной в силу того, что возможности модернизации за счет собственников ограничены, а градостроительные регламенты, как отмечают Э. К. Трутнев, Л. Е. Бандорин, Т. В. Гудзь, могут быть не столь «радикальными», чтобы побудить собственников распорядиться их недвижимостью для дальнейших преобразований².

Целесообразность применения государственно-частного партнерства для развития территорий очевидна. Данная схема хотя и не является панацеей, но позволяет эффективно реализовывать функции государства в общественно значимой сфере, сократив расходы бюджета и инвестиционный риск путем перераспределения их между частным партнером и властью.

¹ Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // СЗ РФ. 2016. № 27 (часть 2). Ст. 4306.

² Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е., Гудзь Т.В. и др. С. 98.

§ 2 ВОЗНИКНОВЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВОВЫХ ИНСТИТУТОВ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

В дореволюционный период к развитию территорий применялся правовой подход, при котором, как указывает Э. К. Трутнев, государство устанавливает четкие и понятные правила игры посредством единого нормативного документа и единого правового режима объектов недвижимости в той или иной территориальной зоне¹. В большинстве случаев строительство осуществлялось частными лицами, которые руководствовались экономическими потребностями. Система развития территорий выстраивалась на основе правил зонирования, устанавливаемых властью. Так, воплощался в жизнь принцип комплексности развития территорий, о строительстве же на застроенных территориях вопрос не стоял.

В советское время комплексность была характерной чертой развития территорий. С 1955 по 1988 годы осуществлялось массовое строительство жилья. В этот период строительство осуществлялось путем освоения новых территорий, поэтому проблем реконструкции и модернизации жилищного фонда не поднималось. При этом Э. К. Трутнев отмечает, что в Советской России доминировал административный (технический) подход к развитию территории: в градостроительной сфере были «квазисамостоятельные субъекты», решения в части строительства принимались централизованно в форме прямых указаний и носили административный характер².

С переходом к рыночной экономике использование административного (технического) подхода к развитию территорий стало невозможным, поскольку «обеспечить свободную экономическую деятельность частных лиц нельзя приказом, прямыми указаниями»³. В то же время обострилась проблема жилищного обеспечения, вызванная как ростом населения, так и обветшанием

¹ Градорегулирование: основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости / Рук. авт. коллектива Трутнев Э.К. М., 2008. С. 165 - 166.

² Там же. С. 160 - 161.

³ Там же. С. 161.

жилищного фонда.

В 1996 году в рамках доклада конференции Организации Объединенных Наций по населенным пунктам был сформулирован принцип устойчивого развития территорий. Как было провозглашено на конференции, «к числу наиболее серьезных проблем, с которыми сталкиваются города и их жители, относятся ухудшение состояния жилищного фонда, нерациональное землепользование, ненадежность законов о землевладении»¹. Страны-участницы конференции взяли на себя обязательства по обеспечению содействия перепланировке и новой застройке неэффективно используемых промышленных и жилых районов в городских центрах с целью их восстановления.

Как указывает С. С. Коновальчикова, к числу основных задач перехода к устойчивому развитию территорий относится, в том числе создание системы нормативных правовых актов, регулирующих градостроительную деятельность².

Это обстоятельство, а также переход к рыночной экономике вызвали необходимость разработки новых принципов регулирования отношений в сфере развития территорий.

Финансирование развития территорий перестало быть централизованным, муниципальные власти стали искать внебюджетные источники финансирования. Широкое распространение получили инвестиционные контракты. Данные контракты, как отмечают Э. К. Трутнев, Л. Е. Бандорин, Т. В. Гудзь, характеризовались тем, что:

1) заключались только применительно к застроенной, не размежеванной территории, занятой правами третьих лиц, при отсутствии сформированных земельных участков, в том числе земельных участков, на которых расположены

¹Стамбульская декларация по населенным пунктам и Повестка дня ХАБИТАТ, принятые на Международной конференции ООН по устойчивому развитию населенных пунктов ХАБИТАТ II (г. Стамбул, 1996) // [Электронный ресурс]: [https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G96/025/02/PDF/G9602502.pdf?](https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G96/025/02/PDF/G9602502.pdf?OpenElement) OpenElement Дата обращения: 08.02.2018.

²Коновальчикова С.С. Конституционно-правовое регулирование градостроительной деятельности по развитию застроенной территории // Экономика, социология и право. 2014. № 4.

многоквартирные дома;

2) по причине несформированности земельные участки оставались непредоставленными на весь период действия контракта, вплоть до завершения строительства и завершения расчетов сторон контракта между собой;

3) в рамках контрактов применительно к несформированным земельным участкам заключались договоры краткосрочной аренды сроком до одного года, с постоянно возобновляемым продлением договоров;

4) инвестор, с которым заключен инвестиционный контракт, по существу, являлся доверенным лицом местной администрации и не являлся застройщиком (то есть не мог утверждать проектную документацию, получать разрешение на строительство и разрешение на ввод объектов в эксплуатацию)¹.

Ко всему прочему, в рамках института инвестиционных контрактов ни инвестор, ни орган местного самоуправления, ни собственники квартир в многоквартирных домах – никто не мог стать застройщиком. Поэтому, как отмечают исследователи, отсутствие отвечающего требованиям законодательства застройщика влечет неправомерность существования инвестиционных контрактов².

Таким образом, негативная практика применения инвестиционных контрактов привела к необходимости поиска иных инструментов развития территорий. Этому же способствовало принятие в 2004 году нормы п. 2 ст. 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ³ (далее – ЗК РФ) (в редакции от 28.12.2013) о продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства только на аукционах, которая разрушила саму суть инвестиционных контрактов. По инвестиционным контрактам орган публичной власти обязан был предоставить инвестору земельный участок после его

¹Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е., Гудзь Т.В. и др. Правовые вопросы межевания и преобразования застроенных территорий жилого назначения. М., 2007. С. 93.

² Там же. С. 95.

³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

формирования и освобождения от прав третьих лиц. А после внесения изменений в законодательство, как указывается в Отчете о научно-исследовательской работе, инвестор, освобождавший территорию от прав третьих лиц в течение нескольких лет и потративший на это значительные денежные средства, вынужден был становиться участником аукциона, приобретать участок по рыночной цене и при этом иметь высокий риск не стать победителем¹.

Спасением, по убеждению В. А. Ганжала, для инвесторов, заключивших инвестиционные контракты и приступивших к развитию территории до установления правила о предоставлении земельных участков только на торгах, стало введение института развития застроенных территорий². Ссылаясь на нормы ч. 2 ст. 4 ГрК РФ и ст. 9 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»³, согласно которым к отношениям, возникшим до введения в действие ГрК РФ, он применяется в части прав и обязанностей, возникших после введения его в действие, суды стали применять положения о развитии застроенной территории к инвестиционным договорам⁴. По мнению судов, инвестиционные контракты по своей правовой природе являются договорами о развитии застроенных территорий, так как содержат все обязательства, характерные для договоров данного типа. Обязанность органов местного самоуправления предоставить инвесторам земельные участки возникла после вступления в силу Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ «О внесении изменений в

¹ Отчет о научно-исследовательской работе «Анализ правоприменительной практики и подготовка рекомендаций по практической реализации положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, регулирующих развитие застроенных территорий», утвержденный Правительством РФ (2007) // [Электронный ресурс]: <http://government.ru/> Дата обращения: 12.12.2017.

² Ганжала В.А. Некоторые вопросы применения законодательства о развитии застроенных территорий // Закон. 2013. № 5. С. 104 - 107.

³ Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изменениями от 28.02.2018) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 17.

⁴ См., например: Постановление ФАС Московского округа от 28.01.2013 по делу № А40-115486/11-122-848 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018; Постановление ФАС Московского округа от 17.01.2013 по делу № А40-62553/11-94-519 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018; Постановление ФАС Московского округа от 29.06.2012 по делу № А40-62554/11-145-523 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018; Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.11.2012 по делу № А40-60447/12-119-570 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018.

Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹, а именно норм о развитии застроенной территории.

Сначала развитие территорий шло по пути расширения границ населенных пунктов, застраивались неосвоенные территории вокруг городов. Этому способствовало появление ст. 30.2 ЗК РФ (в редакции от 28.12.2013) о комплексном освоении территории, введенной Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»². На этом этапе применение данного института было весьма ограничено, так как комплексно осваивать территорию можно было только для целей жилищного строительства. Специалисты отмечают, что по мере уменьшения свободных площадей как для комплексного строительства, так и для точечной застройки, наблюдается переход к комплексной застройке, сопровождающейся повышением плотности застройки в существующих границах города³. По мнению Туфлиной О. Э., возникла потребность смены экстенсивного пути развития на интенсивный в целях максимально рационального использования всех ресурсов территории⁴.

В 2006 году ГрК РФ был дополнен ст.ст. 46.1 - 46.2⁵, регулируемыми институт развития застроенных территорий. Однако стоит согласиться с мнением Э. К. Трутнева о том, что данный институт не универсален и не полон в связи с тем, что распространяется лишь на жилищное строительство⁶. Более того, сфера применения этого института была сужена ФЗ № 373-ФЗ. Так, если

¹ Федеральный закон от 18.12.2006 № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 03.07.2016) // СЗ РФ. 2006. № 52 (часть 1). Ст. 5498.

² Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изменениями от 28.02.2018) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 17.

³ Белай О. С. Комплексное развитие и освоение как составляющие инновационного развития страны и регионов // Известия КГАСУ. 2012. № 4 (22). С. 417.

⁴ Туфлина О.Э. Ревелопмент как способ развития городских территорий // Вестник университета (ГУУ). 2009. № 26.

⁵ Федеральный закон от 18.12.2006 № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 03.07.2016) // СЗ РФ. 2006. № 52 (часть 1). Ст. 5498.

⁶ Градорегулирование: основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости/Рук. авт. коллектива Трутнев Э.К. М., 2008. С. 192 - 196.

до принятия ФЗ № 373-ФЗ затрудняющим применение института развития застроенных территорий фактором считали отсутствие возможности принудительного изъятия объектов, не соответствующих градостроительному регламенту, а также мечтали о том, что данный институт будет распространяться на объекты капитального строительства и (или) некапитальные строения и сооружения на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, на территории которых в соответствии с градостроительным регламентом должны быть размещены многоквартирные дома. То после принятия ФЗ № 373-ФЗ дальнейшая судьба рассматриваемого института встала под вопросом, так как количество территорий (достаточно больших, чтобы заинтересовать инвесторов), на которых расположены только объекты, предусмотренные ч.ч. 3 и 4 ст. 46.1 ГрК РФ, сильно ограничено.

После закрепления института развития застроенных территорий на федеральном уровне субъекты РФ начали приводить в соответствие с данными нормами свое региональное законодательство. Но, несмотря на это, данный институт долгое время не применялся. И. Е. Кузьма указывает, что причиной этому послужило отсутствие в период до 2011 - 2012 годов адресных муниципальных программ по сносу или реконструкции ветхого и аварийного жилого фонда в связи с недостатком в бюджетах муниципалитетов денежных средств на реализацию данных программ¹.

Следующим этапом стало расширение возможностей комплексного освоения территории до любого строительства (Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской

¹ Кузьма И.Е. Изымать – не изымать, или о некоторых вопросах практической реализации норм Градостроительного кодекса РФ в части развития застроенных территорий // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 8.

Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹⁾ и появление двух договоров, имеющих целью строительство жилья экономического класса (Федеральный закон от 21.07.2014 № 224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»²⁾): договор об освоении территории и договор о комплексном освоении территории. На данный момент наименования ст.ст. 46.4 и 46.5 ГрК РФ изменены Федеральным законом от 31.12.2017 № 506-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»³⁾ (далее – ФЗ № 506-ФЗ). Теперь объектом строительства данных договоров является стандартное жилье. Как разъясняется в Пояснительной записке к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁴⁾, изменение наименования потребовалось в связи с тем, что целью жилищной политики стало «обеспечение строительства и доступности жилья для всех граждан вне зависимости от уровня доходов»⁵⁾.

И наконец, полноты картины законодатель достиг принятием ФЗ № 373-ФЗ. Благодаря введению института комплексного и устойчивого развития территории, в частности в рамках договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, появилась возможность редевелопмента территорий, занятых не только аварийными и

¹⁾ Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2014. № 142 (часть 1). Ст. 3377.

²⁾ Федеральный закон от 21.07.2014 № 224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 03.07.2016) // СЗ РФ. 2014. № 30 (часть 1). Ст. 4225.

³⁾ Федеральный закон от 31.12.2017 № 506-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2018. № 1 (часть 1). Ст. 90.

⁴⁾ Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // [Электронный ресурс]: <http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#>. Дата обращения: 28.01.2018.

⁵⁾ Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // [Электронный ресурс]: <http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#>. Дата обращения: 28.01.2018. С. 3.

подлежащими сносу многоквартирными домами, но и другими объектами капитального строительства, наличие которых влечет неэффективное использование территории.

Так, на данный момент законодатель определил все вероятные способы развития территории. Системное применение комплексного развития территории совместно с комплексным освоением территорий и развитием застроенных территорий способно повысить инвестиционную привлекательность социально значимых проектов по обеспечению благоприятной городской среды.

§ 3 ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРОВ О РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ

Определение правовой природы исследуемых договоров позволит определить, нормы каких отраслей права применимы к отношениям, урегулированным этими договорами; правовое положение сторон договора, их права и обязанности; а также место договоров в правовой системе. Как отмечает В. В. Шарапов, от юридической квалификации договора зависят особенности применения гражданского законодательства к спорам, связанным со сделкой¹.

Чтобы решить данную задачу необходимо изучить порядок заключения и расторжения рассматриваемых договоров, проанализировать обязательства сторон и разобраться с правовым статусом субъектов, заключающих эти договоры.

Конструкции исследуемых договоров похожи на гражданско-правовые договоры строительного подряда и, если речь идет о комплексном освоении территории, аренды, но так ли это на самом деле? Анализируя законодательно установленные существенные условия рассматриваемых договоров, можно заметить, что обязанности одной из сторон – органа государственной власти или местного самоуправления – одновременно являются и его полномочиями как властного субъекта. Так, публичный субъект выступает в двух ипостасях:

- как субъект, наделенный властными полномочиями;
- как субъект, вступающий в договор на началах равенства сторон.

Сочетание гражданско-правового содержания и формы договоров о развитии территорий с участием властных структур породило в литературе разнообразие взглядов на правовую природу исследуемых договоров.

Г. В. Лукьяненко и Д. Н. Бахрах называет договоры о развитии территории административными². Свое мнение он обосновывает присутствием в

¹Шарапов В.В. О комплексном развитии территории // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 17.02.2018

² См., например: Лукьяненко Г.В. Административно-правовая природа договора о развитии застроенной территории // Правовая политика и правовая жизнь. 2011. № 2. С. 110; Бахрах Д.Н. Административное право России: Учебник для вузов. М., 2011. С. 340.

конструкциях исследуемых договоров признаков административного договора: одной стороной договора всегда является публично-правовое образование; в договор в качестве встречных обязанностей публично-правового образования включены его властные полномочия; договор, как на этапе заключения самого договора, так и на этапе его непосредственной реализации обеспечен механизмами, исключающими принцип свободы договора и равенства сторон¹.

С указанной аргументацией сложно не согласиться. Наличие первых двух признаков неоспоримо. А если рассмотреть, как разрабатываются положения рассматриваемых договоров и процедуру их заключения, то становится очевидным и наличие третьего признака.

Например, в соответствии с п.п. 8 и 9 ч. 8 ст. 46.3 ГрК РФ в извещении о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории должны быть указаны существенные условия договора (ч.ч. 3 и 4 ст. 46.2 ГрК РФ) и должен быть приложен проект договора. Впоследствии договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. При этом изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон при заключении договора не допускается (ч. 26 ст. 46.3 ГрК РФ). А в случае уклонения от заключения договора к победителю аукциона может быть предъявлен иск о возмещении убытков (ч. 25 ст. 46.3 ГрК РФ).

Из этих положений видно, что в формировании условий договора участвует только одна сторона, частный субъект имеет возможность повлиять на содержание договора лишь на этапе инициирования процесса, и только в форме предложения, которое публичный субъект может учесть. И такую процедуру разработки содержания договора и его заключения мы наблюдаем во всех механизмах развития территорий, предусмотренных ГрК РФ. Даже при комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, где

¹ Лукьяненко Г.В. Указ. соч. С. 110.

частные лица запускают весь процесс и направляют в орган местного самоуправления предложение о заключении договора вместе с его проектом, этот проект по правилу ч. 9 ст. 46.9 ГрК РФ может устанавливать исключительно права и обязанности правообладателей.

В такой ситуации сложно говорить о применении к договорам, являющимся предметом данного исследования, принципов свободы договора и равенства сторон.

Исследуя конструкцию административного договора, Ц. А. Ямпольская отмечает, что критериями отнесения договора к гражданско-правовому или административно-правовому должны быть специфика содержания договора и его цель. Так как неравенство сторон не может служить препятствием для использования договорной формы отношений¹.

Другая точка зрения приписывает договорам о развитии территорий гражданско-правовую природу.

Так, Г. В. Манасян, исследуя права и обязанности сторон по договору о развитии застроенной территории, приходит к выводу о его исключительно гражданско-правовой природе². Он указывает, что нормами гражданского права регулируется деятельность застройщика³ по строительству условленных объектов и приобретение им прав на земельный участок, подлежащий развитию, правоотношения, связанные с приобретением права собственности муниципальным образованием на жилые помещения для предоставления гражданам по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения⁴ и государственной регистрацией прав собственности на недвижимое имущество⁵.

¹ Ямпольская Ц.А. О теории административного договора // Советское государство и право. 1966. № 10. С. 134.

² Манасян Г.В. Проблемы договора о развитии застроенной территории. Краснодар, 2010. С. 19.

³ Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (с изменениями от 26.07.2017) // СЗ РФ. 1999. № 9. Ст. 1096.

⁴ См., например: ст. 2 и ч. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 2016. № 5. Ст. 559.

⁵ См., например: ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 2016. № 5. Ст. 559; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями от 28.02.2018) // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть 1). Ст. 4344.

Заключение всех договоров о развитии территории происходит по результатам торгов. В связи с этим применение к данным договорам норм гражданского права, регулирующих порядок заключения договора на торгах и исполнения сторонами принятых на себя обязательств, неизбежно.

И хотя ст. 4 ГрК РФ прямо не указывает на субсидиарное применение норм гражданского законодательства, нормы ч.ч. 6 и 8 ст. 46.2, ч. 9 ст. 46.4, ч. 19 ст. 46.9, ч. 16 ст. 46.10 ГрК РФ прямо устанавливают регулирование отношений в соответствии с гражданским законодательством.

Е. Б. Козлова также считает, что по своей цели данные договоры направлены на возникновение гражданско-правовых отношений и являются гражданско-правовыми. А публично-правовой элемент в виде властных полномочий органов местного самоуправления лишь «административная предпосылка исполнения застройщиком своих обязанностей по договору»¹. В качестве таких предпосылок Е. Б. Козлова, например, выделяет по отношению к договору о развитии застроенной территории:

- принятие решения о развитии застроенной территории;
- проведение аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории и предоставление застройщику земельных участков для строительства;
- утверждение проекта планировки застроенной территории;
- принятие решения об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории².

Отнесение договоров о развитии территории к гражданско-правовым указывает на то, что они входят в систему договорного права, которая в свою очередь является подотраслью гражданского права. Систематизация

¹ Козлова Е.Б. Гражданско-правовая природа договора о развитии застроенной территории // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. 2012. № 10 (24). С. 88.

² Козлова Е.Б. Особенности предметов договоров, опосредующих строительную деятельность в сфере создания объектов недвижимости // Правовые вопросы строительства. 2012. № 2. С. 30 - 32.

гражданско-правовых договоров состоит в том, чтобы распределить договоры по группам на основании выбранных критериев. Образующие группы должны объединять обязательства со схожей правовой регламентацией и разделять обязательства с различным правовым регулированием. Таким образом, определить место договора в договорной системе значит отнести его к той или иной группе договоров.

Г. В. Манасян¹ и Е. Б. Козлова² отмечают, что в настоящее время доктринально выделяются две системы гражданско-правовых договоров: по принципу дихотомии и по принципу направленности результата (сложная система).

Дихотомия привлекает своей простотой. При дихотомическом делении образуются две взаимоисключающие группы, одна из которых характеризуется наличием признака, а другая – его отсутствием.

Дихотомия применительно к гражданско-правовым договорам, как отмечают М. И. Брагинский и В. В. Витрянский, имеет двоякое значение: помогает выявить главные особенности отдельных договоров, и одновременно пути формирования новых договоров³.

При распределении договоров по дихотомическому принципу в литературе пришли к выводу, что рассматриваемые договоры являются двусторонними, взаимными, возмездными и консенсуальными⁴.

Но ввиду того, что деление по дихотомии не однозначно, и в некоторых случаях один и тот же договор может оказаться одновременно в разных группах, универсальным было признано деление гражданско-правовых договоров по признаку направленности результата. В науке представлены

¹ Манасян Г.В. Указ. соч. С. 20 - 24.

² Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М., 2013. С. 41.

³ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 2-е изд. М., 1999. С. 383.

⁴ См., например: Манасян Г.В. Указ. соч. С. 23 - 50; Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М., 2013. С. 41 - 53; Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (постатейный)/отв. ред. Мельников Н.Н. // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018. С. 73; Ляхова М.А. Правовая природа договора о развитии застроенной территории // Актуальные проблемы российского права. 2014. № 5. С. 839.

различные классификации на основании данного признака¹.

Но для целей данного исследования мы воспользуемся классификацией, выработанной М. И. Брагинским и В. В. Витрянским. Исследователи делят все гражданско-правовые договоры на четыре группы: направленные на передачу имущества; направленные на учреждение различных образований; направленные на выполнение работ; направленные на оказание услуг².

Основным элементом обязательств, возникающих из договоров, объединенных в первую группу, является передача имущества. Так, договор о комплексном освоении территории зачастую отождествляют с договором аренды. Это связано с тем, что ранее в ст. 30.2 ЗК РФ (в редакции от 28.12.2013) речь шла именно о договоре аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Но после реформы данного института, как отмечает Н. Н. Мельников, данный договор не является договором аренды в чистом виде³. Что касается иных договоров, то, как отмечает Г. В. Манасян, на момент их заключения объектов, подлежащих передаче застройщику, не существует⁴, поскольку не существует еще и земельного участка. Таким образом, данные договоры не могут быть отнесены к договорам первой группы.

В договорах, направленных на учреждение различных образований, участники преследуют единую цель. Некоторые авторы высказывают мнение о том, что договоры о развитии территории могут быть квалифицированы как разновидности договора простого товарищества⁵. Г. В. Манасян придерживается иного мнения. Относительно договора о развитии застроенной

¹ Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С. 24 - 25; Красавчиков О.А. Вопросы системы Особенной части ГК РСФСР. Свердловск, 1957. С. 127.

² Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 399.

³ Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (постатейный)/отв. ред. Мельников Н.Н. // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018.

⁴ Манасян Г.В. Указ. соч. С. 30.

⁵ См., например: Шарапов В.В. О комплексном развитии территории // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 17.02.2018; Смурова Е.С. Правовая природа и структура договора о комплексном освоении территории (сравнительный анализ с договором о развитии застроенных территорий) // Вестник СПбГУ. Серия 14. Право. 2015. № 3. С. 58.

территории он указывает, что публичный и частный субъект преследуют разные цели¹. Поэтому этот договор не может быть отнесен к группе договоров, направленных на учреждение образований.

Разграничение договоров, отнесенных к двум следующим группам – договорам, направленным на оказание услуг и на выполнение работ, проводится М. И. Брагинским и В. В. Витрянским по генеральной договорной модели. Сравнение с данной моделью позволяет определить группу, к которой относится тот или иной договор².

Генеральной договорной моделью для договоров, направленных на оказание услуг, является договор возмездного оказания услуг. Этому договору присуща неотделимость предоставления услуг от деятельности исполнителя. В исследуемых же договорах результат материализован, в связи с этим их нельзя отнести к третьей группе договоров.

Договор подряда – генеральная договорная модель для договоров, направленных на выполнение работ. В литературе отмечается схожесть договора о развитии застроенной территории с договором подряда³.

Стоит отметить, что и договору о развитии застроенной территории, и остальным договорам, которые входят в предмет данного исследования, присущи не только общие признаки договора подряда, но и сходные черты с отдельными видами данного договора, в частности с договором строительного подряда и подрядом для государственных и муниципальных нужд.

В итоге договоры о развитии территорий, в рамках классификации по признаку направленности на результат, относятся к группе договоров, направленных на выполнение работ.

Третья точка зрения на природу рассматриваемых договоров примиряет

¹ Манасян Г.В. Указ. соч. С. 32.

² Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 206.

³ Комментарий к Градостроительному кодексу РФ (постатейный) / отв. ред. Боголюбов С.А. 3-е изд. М., 2009. С. 343; Манасян Г.В. Указ. соч. С. 32;

две предыдущие. Ее сторонники¹ говорят об отягощенности данных договоров публичным элементом, которая проявляется в присутствии субъекта, наделенного властными полномочиями. Ю. В. Поднавозова утверждает, что такие договоры можно охарактеризовать как публично-правовые, реализуемые в рамках управленческого процесса, но в силу отраслевой принадлежности и объекта (предмета) правового регулирования их нельзя рассматривать в качестве административных договоров².

Д. В. Хаустов определяет, что публично-правовой договор представляет собой юридическую связь организационно-регулирующего характера, сформированную на основе норм властного содержания и связанную с достижением социально значимых результатов, если хотя бы один её участник является субъектом права с публичными полномочиями. Данная юридическая связь существует в форме правового акта – соглашения, представляющего собой правовой способ организации связей его участников путём установления взаимных обязательств, подкрепляемых государственно-властным принуждением³.

Последняя позиция видится наиболее правильной. Признание исследуемых договоров гражданско-правовыми, отягощенными публичным элементом, позволяет применять к этим договорам нормы гражданского права при учете деликатности обстоятельств, вызванных участием публичного субъекта.

¹ См., например: Пупцева Е.С. Новые правила о комплексном освоении территории// [Электронный ресурс]: https://lomonosov-msu.ru/archive/Lomonosov_2015/data/7154/uid86527_report.pdf. Дата обращения: 03.03.2018; Поднавозова Ю.В. Правовое значение договора о развитии застроенной территории: дефиниции, коллизии, перспективы применения // Вестник Саратовской государственной академии права. 2009. № 2. С. 79; Михольская В.В., Петропавловская Ю.С. О возможности изменения срока договора о развитии застроенной территории // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 12. С. 75 - 79.

² Поднавозова Ю.В. Указ. соч. С. 79.

³ Хаустов Д. В. Публично-правовые договоры как особый инструмент государственного регулирования природопользования. М., 2003. С. 10.

ГЛАВА 2. РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

§ 1 ПОНЯТИЕ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

ГрК РФ не содержит понятие дефиниции «развитие застроенной территории».

В литературе и нормативных актах регионального уровня встречаются различные точки зрения не только на содержание понятия «развитие застроенной территории», но и на входящие в его состав виды работ¹.

Г. В. Лукьяненко устанавливает, что развитие застроенной территории – это комплекс мероприятий, направленных на снос и реконструкцию ветхих жилых домов, расселение жителей, проживающих в ветхом жилищном фонде, за счет использования средств частных инвесторов, средств городского и областного бюджета с целью обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечения охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений².

Следует согласиться с Г. В. Лукьяненко относительно того, что для понимания термина «развитие застроенной территории» необходимо разделить его на два понятия: «развитие территории» и «застроенная территория»³.

Так, под застроенной территорией в Постановлении Правительства Москвы от 20.05.2008 № 417-ПП «О дальнейшем развитии системы подготовки и проведения торгов при реализации инвестиционных проектов в сфере капитального строительства города Москвы»⁴ понимается территория в

¹ См. напр.: Иваненко Л.В., Файзрахманова Я.И. Теоретические аспекты управления развитием застроенных территорий в регионе и муниципальных образованиях // Основы экономики, управления и права. 2012. № 2. С. 9.; Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М., 2013. С. 153; Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (постатейный). 2-е изд. М., 2007. С. 97.

² Лукьяненко Г.В. Понятие развития застроенных территорий // Аграрное и земельное право. 2009. № 9. С. 53.

³ Там же. С. 51 - 53.

⁴ Постановление Правительства Москвы от 20.05.2008 № 417-ПП «О дальнейшем развитии системы подготовки и проведения торгов при реализации инвестиционных проектов в сфере капитального строительства на территории города Москвы» (вместе с «Положением о Городской комиссии по рассмотрению вопросов подготовки документации к торгам») // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 02.06.2008. № 31.

границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей, на которой расположены многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу, многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируется на основании утвержденных Московской городской Думой городских адресных программ, и в отношении которой принято решение о развитии.

Как указывает В. В. Шарапов, в контексте ст.ст. 46.1 - 46.3 ГрК РФ под застроенной территорией законодатель понимает комплекс земельных участков или единый земельный участок, на котором расположены объекты капитального строительства, предусмотренные ч.ч. 3 и 4 ст. 46.1 ГрК РФ¹.

С точки зрения содержания развитие застроенной территории в контексте ст.ст. 46.1 - 46.3 ГрК РФ включает:

- 1) инициирование принятия решения о развитии застроенной территории;
- 2) принятие решения о развитии застроенной территории;
- 3) подготовку и утверждение проекта планировки застроенной территории;
- 4) создание либо приобретение, а также передача в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам;
- 5) принятие решения об изъятии и выкуп изымаемых жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельных участков;
- 6) предоставление земельных участков для строительства без проведения торгов;
- 7) строительство в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

¹ Шарапов В.В. Обзор изменений в градостроительном законодательстве // Право и экономика. 2007. № 4.

Очевидно, что содержание развития территории законодатель определяет через обязательства сторон по договору о развитии застроенной территории.

Таким образом, наиболее полным считаем определение развития застроенной территории, которое дает Г. В. Манасян. Из анализа обязательств сторон договора о развитии застроенной территории можно вывести следующее определение: развитие застроенной территории – это работы по сносу или реконструкции аварийного жилья, иных зданий, строений и сооружений, а также по строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур в границах элемента (смежных элементов) планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его (их) части (частей), осуществляемому в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории на основании договора, и в соответствии с принятым органом местного самоуправления решением о развитии такой территории¹.

В итоге получаем сложный термин «развитие застроенной территории», состоящий из двух элементов. Во-первых, это дефиниция «застроенная территория», понятие которой законодатель раскрывает через перечисление в ч.ч. 3 и 4 ст. 46.1 ГрК РФ объектов, которые могут находиться на данной территории. Второй составляющей является термин «развитие территории», который включает в себя обязательства сторон договора о развитии застроенной территории (ч.ч. 3 и 4 ст. 46.2 ГрК РФ).

¹ Манасян Г.В. Указ. соч. С. 76.

§ 2 ИНИЦИИРОВАНИЕ И ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

Сложность процесса развития застроенной территории порождает споры относительно его этапов. В частности, В. В. Шараповым выделяются такие этапы как: решение о развитии застроенной территории, аукцион, договор о развитии застроенной территории¹.

Е. Б. Козлова на основании совокупного анализа ст.ст. 46.1 - 46.3 ГрК РФ делает вывод о том, что процесс развития застроенной территории состоит из:

- 1) инициирования принятия решения о развитии застроенной территории;
- 2) формирования границы территории для определения расчетных показателей обеспеченности объектами соцкультбыта и инженерной инфраструктуры и границы территории, подлежащей развитию;
- 3) утверждения муниципальной адресной программы (при необходимости);
- 4) утверждения расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры при отсутствии градостроительного регламента или местных нормативов градостроительного проектирования;
- 5) принятия решения о развитии застроенной территории;
- 6) организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории;
- 7) заключения и реализации договора о развитии застроенной территории с победителем открытого аукциона или иным лицом на право заключить такой договор².

Инициатива на принятие решения о развитии застроенной территории как

¹Шарапов В.В. Развитие застроенных территорий // Право и экономика. 2008. № 2. С. 2 - 4.

²Козлова Е.Б. Гражданско-правовая природа договора о развитии застроенной территории // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. 2012. № 10 (24). С. 82 - 89.

один из этапов также выделяется М. А. Соловьевко¹. Выделение данного этапа справедливо в связи с тем, что практика идет по пути принятия решения о развитии застроенной территории под конкретного инвестора. Это связано с тем, что не любая территория может заинтересовать инвестора с точки зрения максимизации прибыли. Так как развитие застроенной территории влечет значительные расходы, то потенциальный интерес для инвестора может представлять лишь территория с высокой рыночной ценой за квадратный метр площади. Примером того, что развитие застроенной территории зависит, прежде всего, от заинтересованности инвестора, являются мероприятия по привлечению застройщиков, проводимые мэрией г. Новосибирска. Департаментом строительства и архитектуры на официальном сайте в разделе «Развитие застроенных территорий»² размещен список застроенных территорий, в отношении которых может быть принято решение о развитии, при наличии заинтересованности со стороны инвесторов.

Также для повышения привлекательности проекта о развитии застроенной территории мэрия г. Новосибирска частично участвует вместе с застройщиком в исполнении обязательств по выплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельные участки, на которых они расположены.

Согласно ч. 2 ст. 46.1 ГрК РФ с инициативой может выступить орган государственной власти субъектов РФ, орган местного самоуправления, физические или юридические лица.

Законодатель не устанавливает оснований для отклонения инициативы и отказа в принятии решения о развитии застроенной территории. Тем не менее, как указывает В. В. Шарапов, это обстоятельство не позволяет считать, что положительное решение органом местного самоуправления принимается в

¹ Соловьевко М.А. Развитие застроенной территории – глазами органов местного самоуправления // Жилищное право. 2008. № 11.

² Предложения для застройщиков по развитию застроенных территорий в городе Новосибирске // [Электронный ресурс]: <http://dsa.novo-sibirsk.ru/ru/site/1875.html>. Дата обращения: 07.02.2018.

любом случае¹. Так как ГрК РФ устанавливает, что решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления в случае соблюдения следующих условий:

1) наличие градостроительного регламента;

2) в отношении застроенной территории утверждены местные нормативы градостроительного проектирования либо в случае, их отсутствия утверждены расчетные показатели обеспечения застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) на территории должны быть расположены:

- многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу;

- многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

- объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, указанных выше, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах.

Нужно учитывать, что отсутствие на территории, в отношении которой принято решение о ее развитии, указанных выше объектов является основанием для признания этого решения незаконным².

Четкой процедуры принятия решения о развитии застроенной территории ГрК РФ не определяет, поэтому вопрос о порядке действий органов местного самоуправления при принятии решения о развитии застроенной территории должен решаться ими самостоятельно путем принятия соответствующего

¹ Шарапов В.В. Обзор изменений в градостроительном законодательстве // Право и экономика. 2007. № 4.

² Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27.05.2013 по делу № А45-27126/2012 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 18.02.2018.

муниципального нормативного правового акта¹. Регламентируя процедуру принятия указанного решения, муниципалитет может руководствоваться Приказом Министра России от 09.12.2013 № 23/МС «Об утверждении методических рекомендаций по привлечению внебюджетных средств при реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда»².

В 2004 году Институтом экономики города была разработана Концепция совершенствования отношений в сфере развития застроенных территорий, которая предлагала дополнить процедуру принятия решения о развитии застроенной территории подготовительным этапом, включающим проведение общественного обсуждения концепции проекта развития застроенной территории. Данное дополнение кажется излишним, поскольку ч. 3 ст. 28 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»³ указывает, что на публичные слушания в обязательном порядке должны выноситься вопросы планировки территорий и межевания территорий, а также вопросы реконструкции объектов капитального строительства. А значит, решение о развитии застроенной территории должно приниматься с учетом результатов публичных слушаний.

¹ См., например: Постановление Администрации города Смоленска от 16.01.2008 № 17-адм «Об утверждении положения о принятии решения о развитии застроенной территории и организации проведения аукционов на право заключения договора о развитии застроенной территории в городе Смоленске» // Рабочий путь. 23.01.2008. № 12; Постановление мэра г. Архангельска от 16.01.2008 № 8 «О развитии застроенной территории в МО «Город Архангельск» // Новый Архангельск. 05.07.2008. № 68; Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2007 № 386 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при принятии решений о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге и о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге» // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. 26.06.2007. № 6; Постановление Администрации г. Курска Курской области от 13.04.2007. № 1074 «О развитии застроенной территории в г. Курске». [Электронный ресурс]: https://docviewer.yandex.ru/?url=http%3A%2F%2Fwww.kurskadmin.ru%2Fsites%2Fdefault%2Ffiles%2Fdocuments%2Fno_2775_02.11.2009_vred_no_2843_28.09.2015.doc&name=no_2775_02.11.2009_vred_no_2843_28.09.2015.doc&lang=ru&c=56dda0291dae Дата обращения: 07.02.2018.

² Приказ Министра России от 09.12.2013 № 23/МС «Об утверждении методических рекомендаций по привлечению внебюджетных средств при реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда» // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018.

³ Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями от 29.12.2017) // СЗ РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.

В решении главы муниципального образования о развитии застроенной территории обязательно указываются: местоположение застроенной территории; площадь застроенной территории; перечень адресов, зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

Выделение в качестве отдельного этапа инициирование принятия решения о развитии застроенной территории оправдано. На этапе инициативы должна быть проведена большая работа по выявлению потребности и условий осуществления деятельности по развитию территории. Поэтому игнорирование столь важного этапа может привести в будущем к нерациональным убыткам, если орган местного самоуправления без должной подготовки на этапе инициативе примет решение о развитии застроенной территории, а в последствие выявится убыточность или неэффективность проекта.

§ 3 ДОГОВОР О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

Определение того, что такое договор о развитии застроенной территории дает ст. 46.2 ГрК РФ. Согласно данной статье договор о развитии застроенной территории – это договор, по которому одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с п.п. 3 - 6 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с п.п. 7 - 9 ч. 3 указанной статьи.

Таким образом, для определения предмета договора о развитии застроенной территории следует провести анализ норм, устанавливающих обязательства сторон данного договора, и выделить ключевые показатели, ради которых заключается договор о развитии застроенной территории.

К существенным условиям договора о развитии застроенной территории относится обязательство заказчика подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; а также максимальные сроки подготовки таких документов.

Правовым основанием этой обязанности являются положения ст.ст. 41 - 46 ГрК РФ. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов),

установления границ земельных участков и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры¹, установления параметров их планируемого развития, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к территориям, расположенных в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, которые установлены проектами планировки территорий. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий либо в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории.

Устанавливается, что проект планировки застроенной территории, включая проект межевания, должен соответствовать правилам землепользования и застройки, неотъемлемой частью которых является градостроительный регламент. Согласно ст.ст. 1 и 36 ГрК РФ градостроительный регламент устанавливает правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Следует отметить, что ранее пп. 3 п. 3 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ (в редакции от 03.07.2016) содержал иную формулировку данной обязанности: застройщик обязан был подготовить проект планировки застроенной территории *в соответствии с градостроительным регламентом*. Это обстоятельство способствовало появлению в литературе двоякого толкования данной нормы:

¹ Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.2017 № 46850) // [Электронный ресурс]: <http://www.pravo.gov.ru>. Дата обращения: 06.03.2018.

одни, исходя из буквального смысла, допускали принятие такого решения только при наличии утвержденных правил землепользования и застройки¹, другие придерживались расширенного толкования². Расширенное толкование на практике породило «квазиградрегламенты», которые не являлись частью правил землепользования и застройки и принимались для конкретной территории. Г. А. Волков приводит в пример «градостроительные регламенты», предусмотренные в ст.ст. 34 - 40 Закона г. Москвы от 03.03.2004 № 13 «Об основах градостроительства в городе Москве»³ и Временный градостроительный регламент, устанавливаемый для застроенных территорий г. Лобни, подлежащих развитию. Данные «градостроительные регламенты» не являются составной частью правил землепользования и застройки и не соответствуют понятию и содержанию градостроительного регламента, требования к которому закреплены в ст.ст. 1, 30 и 36 ГрК РФ⁴.

Следующим условием договора о развитии застроенной территории является обязательство застройщика создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; а также максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

В судебной практике⁵ выработаны следующие признаки

¹ Железнов Д.С. Теоретические и практические проблемы предоставления земельных участков для строительства в городах Москва и Санкт-Петербург / под ред. Жаворонковой Н.Г. М., 2014. С. 93.

² Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Сотникова М.С. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики. М., 2010. С. 34.

³ Закон г. Москвы от 03.03.2004 № 13 «Об основах градостроительства в городе Москве» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 19.04.2004. № 24.

⁴ Волков Г.А. Правовые проблемы предоставления земельных участков для развития застроенных территорий // Хозяйство и право. 2008. № 8. С. 14 - 22.

⁵ Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.04.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 7.

благоустроенности, они индивидуальны для каждого населенного пункта:

- наличие в жилом помещении коммунальных удобств;
- соответствие данного помещения санитарно-техническим требованиям и размеру предоставления;
- нахождение в черте того же населенного пункта.

В связи с тем, что ГрК РФ не устанавливается особенностей передачи данных жилых помещений, переход прав на жилые помещения от застройщика к государственным или муниципальным органам осуществляется на общих основаниях, предусмотренных гражданским законодательством. Так, договор о развитии застроенной территории является основанием для возникновения у государственного или муниципального органа права собственности на благоустроенные жилые помещения в соответствии с ч. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ¹ (далее – ГК РФ).

В числе существенный условий договора п. 5 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ предусматривает обязательство застройщика уплатить возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома; в том числе устанавливаются максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

Обязанность выкупить жилые помещения у их собственников возникает исключительно у государственных или муниципальных органов местного самоуправления. В жилищном законодательстве отсутствуют нормы, которые бы предоставляли третьим лицам право исполнять обязательства за должника по выкупу жилых помещений. Но ст. 7 ЖК РФ устанавливается возможность использования аналогии закона в случаях, если жилищные отношения не

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изменениями от 29.12.2017) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений. Следовательно, в данном случае применяется положение ст. 313 ГК РФ о том, что исполнение обязательства может быть возложено должником на третье лицо, если иное не вытекает из закона или существа самого обязательства.

Застройщик обязан осуществить в установленные сроки строительство на территории, в отношении которой принято решение о развитии в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории. Как отмечает Г. В. Манасян, указанное условие имеет основополагающее значение для определения предмета договора о развитии застроенной территории, так как именно эта обязанность в полной мере раскрывает понятие деятельности по развитию территории¹.

Следующая группа существенных условий договора о развитии застроенной территории предусматривает обязанности органа местного самоуправления по созданию необходимых условий для выполнения обязательств застройщика.

В частности, предусмотрено обязательство органа местного самоуправления утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения. ГрК РФ устанавливает максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

Г. В. Манасян, анализируя положения п.п. 3 и 8 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ,

¹ Манасян Г.В. Указ. соч. С. 58.

приходит к выводу, что орган местного самоуправления обязан в любом случае утвердить предложенный застройщиком проект планировки застроенной территории, когда он соответствует местным нормативам градостроительного проектирования либо расчетным показателям обеспечения территории объектами социального и коммунального назначения, объектами инженерной инфраструктуры. Только в случае несоответствия требованиям градостроительного законодательства подготовленная застройщиком документация по планировке может быть не утверждена¹.

В число обязанностей органа местного самоуправления входит обязательство по принятию в установленном порядке решения об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома. Для исполнения данной обязанности сторонами должны быть согласованы максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

Установление сроков исполнения данного обязательства более чем оправдано в связи с тем, что органы местного самоуправления нередко затягивают с принятием решения об изъятии. Это влечет невозможность исполнения обязательств застройщиком. В таком случае, как отмечает А. Д. Бычков, застройщик не считается просрочившим, с ним не может быть по этому основанию расторгнут договор, а он сам вправе обратиться в суд с иском о признании незаконным бездействия органа местного самоуправления (постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2017 по делу № А41-9037/17)².

Основанием для изъятия жилых помещений в многоквартирном доме и земельного участка, на котором расположен такой многоквартирный дом,

¹ Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2014 № 09АП-3861/2014-АК по делу № А40-139083/2013 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 19.02.2018.

² Бычков А.Д. Договоры о развитии и освоении территорий: риски для бизнеса // Новая бухгалтерия. 2017. № 11. С. 5.

является признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (ст. 32 ЖК РФ).

Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»¹ определен порядок признания жилых домов непригодными для проживания независимо от того, в жилищном фонде какой формы собственности они находятся.

Причиной признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан².

Порядок изъятия устанавливает ч. 11 ст. 32 ЖК РФ. Орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции. Для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома жителям отводится шесть месяцев. В случае бездействия собственников многоквартирного дома земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд.

Такой порядок осуществления изъятия создает на момент заключения рассматриваемого договора неопределенность относительно того, будут ли собственники самостоятельно сносить либо реконструировать дома.

Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном нормами ст.ст. 235, 239.2, 279 - 282 ГК РФ и ст.ст. 44, 49, 56.2 –

¹ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (с изменениями от 28.02.2018) // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

² Там же. П. 33

56.11 ЗК РФ.

Собственнику недвижимости направляется проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд, которым определяются возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия.

Размер возмещения за жилое помещение, как устанавливает ч. 7 ст. 32 ЖК РФ, включает рыночную стоимость жилого помещения, рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Применение данного подхода для определения выкупной цены жилого помещения является несправедливым, поскольку на момент оценки рыночная стоимость объекта является ничтожной в силу высокого физического износа. В связи с этим Президиумом Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ) был утвержден Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции¹. В Обзоре высказана позиция о том, что выкупная цена изымаемого жилого помещения, которая определяется в соответствии с ч. 7 ст. 32 ЖК РФ, должна включать также сумму компенсации за произведенный капитальный ремонт.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом ВС РФ 29.04.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 7.

предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ).

Споры, касающиеся изъятия жилого помещения разрешаются в судебном порядке. Допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда в случае, если собственник жилого помещения отказывается заключить соглашение об изъятии недвижимости. Иск может быть предъявлен органом местного самоуправления в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, то есть в течение 3 лет (п. 13 ст. 56.6 ЗК РФ). При этом указанный иск не может быть подан ранее, чем до истечения трех месяцев со дня получения собственником жилого помещения проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (ч. 9 ст. 32 ЖК РФ).

Необходимость переезда, которую влечет процесс изъятия, вызывает большое недовольство граждан. С. С. Коновальчикова предлагает смягчить напряжение по данному вопросу закреплением права граждан требовать возможности вновь проживать на той же территории после ее развития. Также автор рекомендует создать механизм обеспечения жилищных прав граждан на период развития застроенной территории, например путем предоставления временного жилья.¹

Ранее ч. 4 ст. 46.1 ГрК РФ устанавливала, что решение о развитии застроенной территории может быть принято в отношении территории, на которой могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту. В связи с этим, как отмечает

¹ Коновальчикова С.С. Проблемы соблюдения конституционных прав граждан органами государственной власти и местного самоуправления в градостроительной деятельности по развитию застроенной территории // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 4. С. 47 - 52.

Л. Е. Бандорин, сформировалась негативная судебная практика, которая толковала факт принятие решения о развитии застроенной территории надлежащим основанием для изъятия земельного участка¹.

Разрешению возникшей неопределенности в законодательстве помогли определение ВС РФ по делу № А07-21632/2013 от 27.10.2015² и определение Конституционного суда РФ от 07.10.2014 № 2026-О³.

Судебная коллегия ВС РФ указала, что из норм ГрК РФ не вытекает, что принятие решения о развитии застроенной территории влечет безусловное принудительное изъятие имущества у частных лиц. Само по себе заключение договора о развитии застроенной территории не является основанием для изъятия земельных участков, поскольку такой договор регламентирует только порядок реализации решения о развитии территории, принятого администрацией, в то время как возможность изъятия земельного участка у собственника обусловлена наличием государственных или муниципальных нужд.

В определении Конституционного суда РФ от 07.10.2014 № 2026-О суд прямо указал, что случаи изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий для нужд частных лиц федеральным законодательством не предусмотрены. Положения ч.ч. 4 и 5 ст. 46.1 и ч. 6 ст. 46.2 ГрК РФ не наделяют застройщика правом требовать в обязательном порядке заключения договора о выкупе недвижимого имущества, находящегося в частной собственности граждан, на выдвигаемых им в одностороннем порядке условиях.

В итоге законодатель кардинально решил данную проблему в ФЗ №373-ФЗ, устранив возможность включения в границы застроенной территории,

¹ Бандорин Л.Е. Развитие застроенной территории и изъятие земельных участков. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 2. С. 4 - 8.

² Определение Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 18.02.2018.

³ Определение Конституционного суда РФ от 07.10.2014 № 2026-О // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 18.02.2018.

подлежащей развитию, иных объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту. Как прогнозируют некоторые авторы, данное обстоятельство приведет к оттоку «частных инвестиций из проектов, связанных с социально важным расселением аварийных МКД, в проекты, связанные с механизмом комплексного развития территорий»¹.

Наконец, к существенным условиям договора о развитии застроенной территории относится обязательство органа местного самоуправления после выполнения застройщиком обязательств, предусмотренных п.п. 3 - 5 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

Основанием предоставления земельного участка является п. 1 ч. 1 ст. 39.5 ЗК РФ, в соответствии с которым земельный участок, образованный в границах застроенной территории, предоставляется застройщику в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа. А также п. 13 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, в соответствии с которым земельный участок предоставляется застройщику в аренду без проведения торгов, при этом размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога (пп. 2 п. 5 ст. 39.7 ЗК РФ). Данное условие договора о развитии застроенной территории призвано повысить интерес инвесторов к участию в проектах по развитию застроенных территорий, как бы являясь компенсацией за все понесенные ранее расходы по исполнению затратных обязательств по договору.

Для предоставления земельного участка необходимо соблюсти ряд

¹ Кузьма И.Е. Комплексное и устойчивое развитие территории - новый инвестиционный драйвер или административный барьер? // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 12. С. 5.

условий:

- должно быть принято решение о развитии застроенной территории;
- лицо должно выиграть аукцион на право заключить договор о развитии застроенных территорий;
- местная администрация и инвестор должны заключить договор о развитии застроенных территорий;
- инвестор должен выполнить обязательства, предусмотренные п.п. 3 - 5 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ. Однако, договором может быть предусмотрено, что земельные участки предоставляются по мере выполнения застройщиком обязательств, предусмотренных п.п. 4 и 5 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ. Таким образом, вопрос об объеме обязательств, выполнение которых необходимо для предоставления земельных участков, решается с каждым инвестором индивидуально.

Подводя итог рассмотрению обязательств сторон договора о развитии застроенной территории, можно выделить ключевые показатели, составляющие предмет договора – это работы по развитию застроенной территории, состав которых можно выявить при анализе существенных условий исследуемого договора.

Следующий блок существенных условий договора о развитии застроенной территории:

- сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;
- цена права на заключение договора;
- срок договора;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

В литературе указывается, что формирование точного перечня адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, возможно

только на основании утвержденных представительным органом местного самоуправления муниципальных адресных программ развития застроенных территорий¹. Из таких программ можно получить сведения о количестве жилых помещений, которые застройщику необходимо будет создать либо приобрести и передать в муниципальную собственность для дальнейшего предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма; о количестве жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, и соответственно, о размере затрат на уплату выкупной стоимости за эти помещения. Таким образом, на основании адресной программы застройщик сможет определить экономическую целесообразность заключения договора о развитии застроенной территории.

Цена права на заключение договора определяется в результате открытого аукциона. Так, из ч. 26 ст. 46.3 ГрК РФ следует, что договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Представляют интерес способы определения начальной цены предмета аукциона. Начальную цену предмета аукциона определяет орган местного самоуправления, но методика ее определения может быть установлена субъектом РФ² (ч. 4 ст. 46.3 ГрК РФ).

При определении начальной цены предмета аукциона используется один из методов: экспертный или расчетный. Первый основан на Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»³ и подразумевает привлечение независимого оценщика для составления отчета о рыночной стоимости земельного участка, расположенного в границах застроенной территории. Расчетный метод для каждого субъекта РФ

¹ См. напр.: Манасян Г.В. Указ. соч. С. 54; Дробышева Н.А. К вопросу о существенных условиях договора о развитии застроенной территории // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 6. С. 3.

² См., например: Закон Саратовской области от 30.03.2007 № 37-ЗСО «Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории» // Саратовская областная газета. 10.04.2007. № 61 (1835).

³ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями от 29.07.2017) // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.

индивидуален, так как разрабатывается его законодательным органом. Н. А. Дробышева отмечает, что выбор критериев определения цены в этом случае обусловлен свободой усмотрения местного законодателя, и в наиболее общем виде таким критерием выступает разница между доходами, которые будут получены инвестором от исполнения договора о развитии застроенной территории, и расходами, которые он понесет в ходе исполнения указанного договора¹. В частности, указанный способ определения цены предмета аукциона закреплен Постановлением Правительства Ростовской области от 19.04.2012 № 298 «Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий в границах муниципальных образований Ростовской области»²; Законом Саратовской области от 30.03.2007 № 37-ЗСО «Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории»³.

Обоснованность установления срока как существенного условия договора никем в литературе не оспаривается, поскольку, как уже указывалось, договор о развитии застроенной территории очень близок к договору строительного подряда, где срок является существенным условием.

Стоит отметить, что отличительной чертой договора о развитии застроенной территории является «особая взаимозависимость сторон договора от своевременного исполнения взятых на себя обязательств»⁴. Так, обязанности застройщика, предусмотренной п. 5 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ, уплатить выкупную цену за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной

¹ Дробышева Н.А. Указ. соч. С. 3 - 4.

² Постановление Правительства Ростовской области от 19.04.2012 № 298 «Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий в границах муниципальных образований Ростовской области» // Наше время. 25.04.2012. № 219 - 221.

³ Закон Саратовской области от 30.03.2007 № 37-ЗСО «Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории» // Саратовская областная газета. 10.04.2007. № 61 (1835).

⁴ Дробышева Н.А. Указ. соч. С. 5.

территории, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, корреспондирует обязанность органа местного самоуправления принять решение об изъятии таких жилых помещений и земельного участка. Реализация именно этих обязательств может оказаться самой длительной ввиду разных причин, одной из самых распространенных признается не достижение соглашения по условиям выкупа жилых помещений с их собственниками. В этом случае предусмотрено принудительное изъятие в судебном порядке. Однако обратиться в суд с иском о принудительном выкупе может только орган местного самоуправления. Таким образом, застройщик попадает в ситуацию зависимости от обстоятельств.

В силу того, что соблюдение сроков исполнения договора о развитии застроенной территории зависит от множества обстоятельств, зачастую не контролируемых сторонами, встает вопрос о возможности продления срока договора. В. В. Михольская и Ю. С. Петропавловская выделяют два подхода к решению данного вопроса:

1. при наличии объективных причин, свидетельствующих о невозможности исполнения обязательств исполнителя в установленный договором срок, по соглашению сторон или на основании соответствующего решения суда срок договора может быть изменен, как и любое другое условие договора. Н. Н. Мельников, анализируя ч. 26 ст. 46.3, указывает, что условия аукциона не могут быть изменены только при заключении договора, однако нет запрета на изменение условий договора в последствии. Соответственно, договор развития застроенной территории может меняться, в том числе по основаниям, изложенным в ст. 451 ГК РФ¹;

2. в связи с тем, что ч. 26 ст. 46.3 ГК РФ устанавливает запрет на изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон, продление срока договора о развитии

¹ Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (постатейный)/отв. ред. Мельников Н.Н. // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018.

застроенной территории как существенного условия договора возможно только по решению суда¹.

Но есть авторы, которые считают, что любое внесение изменений в договор о развитии застроенной территории невозможно, в том числе и продление срока договора².

Следует согласиться с мнением исследователей о том, что в связи с тем, что ч. 8 ст. 448 ГК РФ допускает изменение условий договора, заключаемого в обязательном порядке на торгах, в случае если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах. Но при этом вопрос о том, как соотносится срок договора о развитии застроенной территории с его ценой, можно определить только в судебном порядке³.

К существенным условиям договора о развитии застроенной территории относится ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора. Меры ответственности законодатель не определяет, что указывает на возможность применения мер гражданско-правовой ответственности. Таким образом, стороны несут ответственность в форме убытков и неустойки.

Что касается факультативных существенных условий, которые законодатель обозначает как «иные существенные условия», то они определены в ч. 4 ст. 46.2 ГрК РФ:

1) обязательство застройщика осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

¹ Михольская В.В., Петропавловская Ю.С. О возможности изменения срока договора о развитии застроенной территории // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 12. С. 75 - 79.

² Бычков А.Д. Договоры о развитии и освоении территорий: риски для бизнеса // Новая бухгалтерия. 2017. № 11. С. 4.

³ Михольская В.В., Петропавловская Ю.С. О возможности изменения срока договора о развитии застроенной территории // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 12. С. 75 - 79.

2) указание видов объектов, обозначенных в первом пункте и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;

3) условия и объем участия органа местного самоуправления в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков;

4) способы и размер обеспечения исполнения договора застройщиком;

5) обязательство органа местного самоуправления обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию за границами земельного участка или земельных участков, в отношении которых заключен договор, объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах таких земельных участков к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таких земельных участках; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

Порядок включения данных условий в договор законодатель специально не оговаривает, значит, в этом случае применим общий порядок, предусмотренный ст. 432 ГК РФ: названные условия могут стать существенными в случае, если относительно них одной из сторон будет сделано заявление о необходимости достижения соглашения по ним. При этом в ч.ч. 8 и 26 ст. 46.3 ГрК РФ устанавливается, что договор о развитии застроенной территории заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, в числе которых должны быть указаны существенные условия договора о развитии застроенной территории. Исходя из этого, можно сделать вывод, что решение о включении в договор условий, содержащихся в ч. 4 ст. 46.2 ГрК РФ, принимается органом местного самоуправления.

Помимо этого в ч. 5 ст. 46.2 ГрК РФ установлен законодательный запрет на включение в договор условия о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, за исключением жилых

помещений, предназначенных для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, а также установление иных условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы для застройщика.

Принимая решение об участии в аукционе на продажу права заключения данного договора, застройщик должен заранее оценивать его условия и их реальную исполнимость, в противном случае он будет лишен возможности пересмотреть их (постановление АС Волго-Вятского округа от 12.08.2016 № Ф01-2846/2016¹). В частности, А. Д. Бычков указывает на то, что застройщик должен рассчитать объем своих обязательств и размер инвестиционных вложений в проект по развитию территории, оценить, насколько разумной является величина платы за право заключения такого договора². Заключив договор, застройщик не сможет потребовать уменьшения размера платы за право заключения рассматриваемого договора, так же, как и пересмотра иных условий сотрудничества. Суды связывают это с тем, что как субъект предпринимательской деятельности и профессионал в области строительства, застройщик самостоятельно отвечает за свои просчеты (постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 22.03.2016 по делу № А43-13306/2015³).

Порядок заключения договора о развитии застроенной территории подробно описан в ст. 46.3 ГрК РФ, помимо специальной нормы, к отношениям, возникающим в связи с заключением договора, применяются общие положения гражданского законодательства о заключении договора на торгах (ст.ст. 447 - 449 ГК РФ). Договор заключается по итогам проведения открытого как по составу участников, так и по форме подачи заявок аукциона.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший

¹ Постановление АС Волго-Вятского округа от 12.08.2016 № Ф01-2846/2016 // [Электронный ресурс]: <http://kad.arbitr.ru/>. Дата обращения: 04.03.2018.

² Бычков А.Д. Указ. соч. С. 3.

³ Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 22.03.2016 по делу № А43-13306/2015 // [Электронный ресурс]: <http://kad.arbitr.ru/>. Дата обращения: 04.03.2018.

наибольшую цену за право на заключение договора (ч. 21 ст. 46.3 ГрК РФ), лицо, подавшее единственную заявку либо признанное единственным участником аукциона, который признан несостоявшимся (ч. 17.2, 17.3 ст. 46.3 ГрК РФ).

Перемена лиц в обязательстве по договору о развитии застроенной территории на стороне застройщика допускается по ч. 7 ст. 46.2 ГрК РФ путем осуществления оборота предоставленных земельных участков. При этом к новым правообладателям переходят все обязанности в соответствии с п. 6 ч. 3 и ч. 4 ст. 46.2 ГрК РФ. Хотя законодатель не уточнил, в каком объеме переходят эти обязанности, как справедливо отметил В. В. Шарапов, новый застройщик может быть обременен лишь в той части, которая соответствует приобретенному земельному участку¹.

Следует учитывать, что передать договор полностью другому лицу не удастся, иначе бы это приводило к возможности получения права развития застроенной территории третьим лицом вне аукциона².

Законодатель не предусмотрел специальных положений для расторжения исследуемого договора, за исключением специальных случаев одностороннего отказа (ч.ч. 9 и 10 ст. 46.2 ГрК РФ, при этом перечень не является исчерпывающим). Следовательно, можно сделать вывод, что расторжение договора осуществляется в соответствии с гражданским законодательством, в частности согласно ч. 8 ст. 95 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»³: по соглашению сторон, по решению суда, в случае одностороннего отказа стороны контракта от исполнения контракта.

В силу того, что институт развития застроенной территории был введен

¹ Шарапов В.В. Развитие застроенных территорий // Право и экономика. 2008. № 2. С. 9.

² Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.06.2016 № Ф01-2265/2016 по делу № А79-6021/2015 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 18.02.2018.

³ Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (с изменениями от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2013. № 14. Ст. 1652.

одним из первых, уже сложилась практика его применения. Большинство проблем, которые были выявлены в процессе реализации первых проектов по развитию застроенной территории, были исправлены. Тем не менее, развитие данного института неизбежно будет скованно до тех пор, пока не будет решен вопрос с изъятием объектов, не указанных в ч.ч. 3 и 4 ст. 46.1 ГрК РФ, или пока не будет введено иных способов стимулирования собственников этих объектов к участию в проектах по развитию территории.

Существенным недочетом законодательного регулирования также является отсутствие методики определения начальной цены аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, хотя бы и носящей рекомендательный характер. Необходимость ее разработки вызвана тем, что зачастую большое количество аукционов признается несостоявшимися, а причиной тому завышенная начальная цена. От установления начальной цены зависит объем поступления денежных средств в бюджет, а также заинтересованность инвестора.

ГЛАВА 3. КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ И КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА СТАНДАРТНОГО ЖИЛЬЯ

§ 1 ПОНЯТИЕ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Определение понятия «комплексное освоение территории» законодатель раскрывает в ч. 1 ст. 46.4 ГрК РФ путем перечисления его составных частей:

- 1) подготовка документации по планировке территории;
- 2) образование земельных участков в границах данной территории;
- 3) строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

В связи с отсутствием легального определения в литературе постоянно пытаются найти оптимальное толкование сущности данного института. Так, А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, М. С. Сотникова считают, что комплексное освоение территорий – это деятельность застройщика по возведению жилых и иных объектов недвижимости, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иного обустройства земельного участка, предоставленного ему в аренду из состава неразграниченных государственных земель, сопровождаемая разработкой градостроительной документации по планировке территории¹.

Следует отметить неточность в названии института, которую вводит законодатель. В отличие от остальных договоров о развитии территорий по договору о комплексном освоении территории предоставляется не территория, а земельный участок. И одновременно с договором о комплексном освоении территории заключается договор аренды земельного участка, подлежащего освоению. В подтверждение данной позиции Д. С. Железнов приводит ряд норм: ч. 4 ст. 46.4 ГрК РФ, в соответствии с которой комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в

¹ Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Сотникова М.С. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики. М., 2010. С. 240.

аренду застройщику; именно о земельном участке речь идет также в ч. 2 ст. 46.4 ГрК РФ, пп. 1 п. 3 ст. 11.3 и пп. 1 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ¹.

Рассуждая о причинах такого «обмана» законодателя, Д. С. Железнов приходит к выводу, что термин «территория» был использован законодателем в этом случае для того, чтобы понятие «комплексное освоение территории» увязать с понятием «документация по планировке территории», которую застройщик обязан разработать².

Смысл института комплексного освоения территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, заключается в системности застройки больших неосвоенных территорий, таким образом, обеспечивается не точечная застройка земельного участка одним-двумя жилыми домами, а строительство целых кварталов и микрорайонов. Как отмечает Е. А. Галиновская, именно эта особенность привлекает инвесторов и застройщиков³.

Потенциал данного правового института уже на этапе его появления в законодательстве оценивался достаточно высоко. Так, по оценкам экспертов, при условии реализации хотя бы в половине регионов по два таких проекта, можно получить дополнительный прирост жилых площадей в объеме не менее 84 млн. кв. м, т.е. около 14 млн. семей смогут приобрести или получить по договорам социального найма новые квартиры⁴.

Классическим вариантом комплексного освоения территории является застройка новых участков на окраинах или территориях бывших промышленных зон. Это обстоятельство ведет к разрастанию территории населенных пунктов, чего некоторые из них не могут себе позволить. Да и те, которые не ограничены в этом плане географическими барьерами, также не могут расширяться до бесконечности. В связи с этим, сфера применения рассматриваемого института

¹ Железнов Д.С. Новеллы правового регулирования предоставления земельных участков для строительства в свете ключевых положений Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ // Аграрное и земельное право. 2014. № 11.

² Там же.

³ Галиновская Е.А. Использование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства // Имущественные отношения в РФ. 2012. № 1. С. 44 - 49.

⁴ Пора запускать спутники. Комплексное освоение территорий решит проблему нехватки жилья // [Электронный ресурс]: <http://www.rg.ru/2012/11/27/jilie.html>. Дата обращения: 23.03.2018.

значительно ограничена. По данному поводу стоит отметить справедливое замечание В. В. Шарапова: «комплексное освоение земельных участков и развитие застроенной территории являются двумя альтернативными процедурами застройки территорий населенных пунктов. Выбор в пользу той или иной процедуры зависит от ряда факторов, в том числе от того, застроена ли территория или еще только подлежит застройке»¹.

Законодатель не устанавливает для деятельности по комплексному освоению территории ни порядка принятия решения об осуществлении данной деятельности, ни каких-либо условий, при которых может быть принято данное решение. Вероятно, это связано с тем, что при комплексном освоении территории не затрагиваются имущественные права граждан, публичный субъект лишь распоряжается своими земельными ресурсами. Полагаем, что указанные процедурные вопросы должны быть урегулированы правовыми актами органов, которые уполномочены на заключение договоров о комплексном освоении территории².

Как ранее было отмечено, до 2015 года возможность комплексного освоения территории была предусмотрена только для целей жилищного строительства. На сегодняшний день законодательство о градостроительной деятельности выделяет два вида договоров о комплексном освоении территории:

- 1) договор о комплексном освоении территории в соответствии со ст. 46.4 ГрК РФ;
- 2) договор о комплексном освоении в целях строительства стандартного жилья (ст. 46.6 ГрК РФ).

¹ Шарапов В.В. Развитие застроенных территорий // Право и экономика. 2008. № 2. С. 25.

² См., например: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.02.2006 № 167 «О комплексном освоении территорий в целях жилищного строительства» // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. 28.04.2006. № 4; Постановление Администрации муниципального образования город Алексин Тульской области от 30.05.2016 № 1058 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства» // [Электронный ресурс]: <https://aleksin.tula-region.ru>. Дата обращения: 24.02.2018.

§ 2 ДОГОВОР О КОМПЛЕКСНОМ ОСВОЕНИИ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с ч. 3 ст. 46.4 ГрК РФ по договору о комплексном освоении территории одна сторона в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязуется выполнить установленные законом обязательства, а другая сторона (исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств.

Отличительной чертой данного договора являются положения о лицах его заключающих. Так, ч. 2 ст. 46.4 ГрК РФ указывает, что договор комплексного освоения территории заключается между:

1) исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставляющими земельный участок для комплексного освоения территории;

2) и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, или юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона.

Установление ограничения по субъектам, которые могут выступать на стороне застройщика, как представляется, связано с необходимостью привлечения значительных материальных ресурсов для осуществления, урегулированной договором деятельности. В то же время, нельзя не отметить, что проекты по развитию застроенной территории не менее затратны, а с учетом того, что процессы изъятия и выкупа приносят риск нерентабельности реализации данных проектов, можно говорить о том, что данные проекты затребуют даже больших средств. В такой ситуации установленное ограничение кажется несправедливым.

Существенные условия договора, которые во многом сходны с условиями договора о развитии застроенной территории, законодательно определены ч. 5

ст. 46.4 ГрК РФ:

1) сведения о земельном участке, составляющем территорию, в отношении которой заключается договор. В отличие от договора о развитии застроенной территории в данном случае законодатель устанавливает необходимость указания кадастрового номера земельного участка. Это связано с тем, что, как уже было отмечено, для комплексного освоения предоставляется именно земельный участок, о существовании которого без проведения кадастрового учета не может быть и речи;

2) так же, как и в договоре о развитии застроенной территории в рассматриваемом договоре устанавливаются обязательства по разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории: частный субъект обязан подготовить документацию (п. 2 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ), а публичный субъект обязан обеспечить рассмотрение и утверждение документации (п. 5 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ). Е. С. Смурова отмечает, что законодатель не случайно в данном случае использует формулировку «обеспечить рассмотрение и утверждение», а не «проверка». Ведь проверка является обязанностью публичного субъекта в рамках его компетенции, возникающей в силу положений закона, а рассмотрение — это обязательство, вытекающее из договора¹. При этом отказать в утверждении документов по планировке территории публичный субъект вправе лишь при их несоответствии требованиям законодательства о градостроительной деятельности (ч. 10 ст. 45 ГрК РФ);

3) обязательство застройщика осуществить предусмотренные договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению;

4) обязательство лица, заключившего договор, осуществить образование земельных участков из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. На вновь образованные земельные участки у

¹ Смурова Е.С. Правовая природа и структура договора о комплексном освоении территории (сравнительный анализ с договором о развитии застроенных территорий) // Вестник СПбГУ. Серия 14. Право. 2015. № 3. С. 55.

публичного субъекта возникает право собственности. Эти же земельные участки предоставляются застройщику без проведения торгов в аренду (пп. 5 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ) или в собственность (пп. 1 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ), но в отличие от договора о развитии застроенной территории не бесплатно;

б) обязательство сторон договора осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории; максимальные сроки выполнения данного обязательства. На практике, как указывает Д. С. Некрестьянов, объекты инфраструктуры, в частности социальной, создаются застройщиком за собственный счет и передаются в публичную собственность на безвозмездной основе¹;

7) обязательство сторон договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки.

К существенным условиям также относятся такие стандартные условия как срок действия договора, ответственность сторон.

Разрешая вопрос о признании соглашения договором о комплексном освоении территории, а также о заключенности данного договора, суды устанавливают наличие в спорном договоре существенных условий, определенных ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ. В случае их отсутствия договор может быть признан незаключенным (ч. 1 ст. 432 ГК РФ)².

Помимо указанных существенных условий в договоре могут содержаться иные условия. В отличие от перечисленных в ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ существенных условий, отсутствие в договоре о комплексном освоении

¹ Юридический справочник застройщика / под общ. ред. Некрестьянова Д.С. 2-е изд. СПб. 2017. С. 206.

² Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.07.2015 № Ф05-8544/2015 по делу № А41-19834/14 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 24.02.2018.

территории условий ч. 6 ст. 46.4 ГрК РФ не повлечет признание договора незаключенным. Так, например, к прочим условиям относятся обязательство частного субъекта по передаче публичному субъекту после завершения строительства объектов инфраструктуры, построенных за счет застройщика, при этом должны быть указаны виды объектов, подлежащих передаче в публичную собственность (п. 4 ч. 6 ст. 46.4 ГрК РФ); положения о способах и размерах обеспечения выполнения обязательств, вытекающих из договора. Перечень иных условий договора о комплексном освоении территории является открытым.

В дополнение к сроку действия договора и максимальным срокам, установленным для исполнения каждого обязательства, стороны договора в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории обязаны заключить дополнительное соглашение к этому договору. Данное соглашение должно содержать график осуществления мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ (ч. 7 ст. 46.4 ГрК РФ). Это правило сближает данный договор с договором строительного подряда.

В процесс исполнения рассматриваемого договора из первоначального земельного участка должно быть образовано некоторое количество новых земельных участков. Так как в соответствии с п. 2 ст. 11.2 ЗК РФ первоначальный участок при этом прекращает свое существование с даты государственной регистрации права собственности на вновь образуемые из него земельные участки, то предмет договора о комплексном освоении территории по мере исполнения обязанности п. 4 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ исчезает. В связи с этим законодатель установил закономерное правило, в соответствии с которым прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор, в связи с его разделом или возникновением у

третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором (ч. 7 ст. 46.4 ГрК РФ).

Договор заключается по результатам аукциона, при котором ценой является единоразовый арендный платеж. Данный платеж следует отличать от арендной платы по договору аренды земельного участка, который заключается одновременно с договором о комплексном освоении территории (п. 6 ст. 39.8 ЗК РФ). Единоразовый арендный платеж выплачивается один раз и выступает в качестве платы за право заключения договора о комплексном освоении территории.

Возможность расторжения договора о комплексном освоении территории во внесудебном порядке исключается ч. 9 ст. 46.4 ГрК РФ. Расторжение такого договора осуществляется только в судебном порядке и только по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Данное положение, как указывает Н. Н. Мельников, направлено на обеспечение стабильности договора о комплексном освоении территории¹.

Помимо оснований расторжения договора аренды, предусмотренных гражданским и земельным законодательством, аренда земельного участка, подлежащего комплексному освоению, может быть прекращена по требованию арендодателя в случае расторжения договора комплексного освоения территории, заключенного в отношении такого земельного участка или образованных из него земельных участков, либо в случае нарушения графика освоения указанной территории, предусмотренного данным договором.

В заключение стоит отметить, что введение данного института в рамки градостроительного регулирования и расширение сферы его применения имели положительный эффект.

¹ Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (постатейный) / отв. ред. Мельников Н.Н. // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018.

§ 3 ДОГОВОР О КОМПЛЕКСНОМ ОСВОЕНИИ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА СТАНДАРТНОГО ЖИЛЬЯ

Одной из самых острых социальных проблем в России на протяжении уже многих лет, как указывает Е. Б. Козлова, остается жилищная проблема¹. Подтверждением этому служит тот факт, что уже с 1993 года регулярно утверждаются федеральные целевые программы «Жилище». Данные программы отмечают, что жилищная реформа имеет ключевое значение для общего успеха экономической реформы. В связи с этим целью данных программ ставится формирование рынка доступного жилья экономического класса, а одной из задач, посредством решения которых достигается данная цель, выступает создание условий для развития массового строительства жилья².

Во исполнение указанной задачи и для достижения поставленной цели был принят целый ряд нормативных актов, в том числе, упоминавшийся ранее Федеральный закон от 21.07.2014 № 224-ФЗ, который ввел новую для законодательства договорную модель – договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья (ранее именуемый договором о комплексном освоении в целях строительства жилья экономического класса).

Положения ч.ч. 1 и 2 ст. 46.6 ГрК РФ позволяют определить договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья как договор, заключаемый между победителем аукциона на право заключения данного договора или лицом, имеющим право заключить данный договор в соответствии с ч.ч. 24 - 27 ст. 46.7 ГрК РФ и исполнительным органом

¹ Козлова Е.Б. Правовой механизм предоставления жилья экономического класса // Семейное и жилищное право. 2015. № 3. С. 30.

² См., например: Постановление Совета Министров – Правительства РФ от 20.06.1993 № 595 «О государственной целевой программе «Жилище» // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. 1993. № 28. ст. 2593; Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 - 2010 годы» // СЗ РФ. 2001. № 39. Ст. 3770; Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (с изменениями от 30.12.2017) // СЗ РФ. 2011. № 5. Ст. 739.

государственной власти или органом местного самоуправления, в рамках которого осуществляются:

- подготовка документации по планировке территории (при отсутствии такой документации);

- образование земельных участков в границах этой территории;

- строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в объектах строительства соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве стандартного жилья, договорам купли-продажи стандартного жилья гражданам, имеющим право на приобретение стандартного жилья, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам, если заключение государственных и (или) муниципальных контрактов предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

- строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

Договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья очень похож на договор о комплексном освоении территории, урегулированный ст. 46.4 ГрК РФ. Так, можно проследить сходство по сущности, принципам организации и содержанию данных договоров. Но в связи с тем, что для договора, представленного в ст. 46.6 ГрК РФ, предусмотрена специальная цель – строительство стандартного жилья, исследуемый в данном параграфе договор приобретает присущие ему особенности.

Поэтому в данном параграфе рассмотрим лишь отличные от договора о комплексном освоении территории положения.

Во-первых, для реализации поставленной цели – строительство стандартного жилья – вводится одноименное обязательство застройщика. В соответствии с п. 9 ч. 4 ст. 46.6 ГрК РФ на застройщика возлагается обязанность обеспечить строительство многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все объекты либо определенный их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью и подлежат передаче или продаже гражданам, имеющим право на приобретение стандартного жилья, в соответствии с этапами строительства и графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки.

Условия отнесения жилых помещений к стандартному жилью на сегодняшний день еще не установлены, поэтому в силу ст. 15 ФЗ № 506-ФЗ под стандартным жильем понимается жилье, соответствующее условиям отнесения его к жилью экономического класса. Такие условия установлены Приказом Минстроя России от 14.11.2016 № 800/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса»¹.

Правила формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья, отвечающего условиям его отнесения к жилью экономического класса, устанавливаются нормативными правовыми актами органов государственной власти субъекта². При этом уполномоченные органы должны руководствоваться Постановлением Правительства РФ от 25.10.2012 № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных

¹ Приказ Минстроя России от 14.11.2016 № 800/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса» // [Электронный ресурс]: <http://www.pravo.gov.ru>. Дата обращения: 25.02.2018.

² См., например: Закон Тюменской области от 05.07.2000 № 197 «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области» // Парламентская газета «Тюменские известия». 13.07.2000. № 132; Закон Республики Коми от 06.05.2016 № 42-РЗ «О регулировании отдельных вопросов, связанных с обеспечением жильем граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в Республике Коми» // Ведомости нормативных актов органов государственной власти Республики Коми. 13.05.2016. № 10. Ст. 117; Закон Ставропольского края от 06.07.2015 № 73-кз «О некоторых вопросах, связанных с обеспечением жильем граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса» // Ставропольская правда. 11.07.2015. № 126-129.

категорий граждан на приобретение жилья экономического класса»¹ и Приказом Минстроя России от 10.06.2014 № 286/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»².

Во-вторых, появляется вытекающая из первой особенности обязанность застройщика заключить с гражданами, имеющими право на приобретение стандартного жилья, до ввода объекта в эксплуатацию договоры участия в долевом строительстве стандартного жилья или в течение шести месяцев после ввода объекта в эксплуатацию (ч. 10 ст. 46.5, п. 11 ч. 4 ст. 46.6 ГрК РФ), договоры купли-продажи стандартного жилья по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона на право заключения данного договора (максимальной цене одного квадратного метра стандартного жилья). Только после истечения установленного срока застройщик вправе распоряжаться оставшимися помещениями и устанавливать цену по своему усмотрению.

В-третьих, возникает уже указанное условие о максимальной цене одного квадратного метра стандартного жилья. Данное условие также придает особенность аукциону на право заключения рассматриваемого договора. При проведении так называемого голландского аукциона конкурирует цена за один

¹ Постановление Правительства РФ от 25.10.2012 № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса» // СЗ РФ. 2012. № 44. Ст. 6042.

² Приказ Минстроя России от 10.06.2014 № 286/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Бюллетень строительной техники. 2014. № 9.

квадратный метр общей площади жилого помещения. При этом при каждом «шаге» начальная цена аукциона не увеличивается, а снижается.

В-четвертых, публичный субъект обязуется в соответствии с п. 7 ч. 4 ст. 46.6 ГрК РФ и пп. 13.1 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ предоставить земельные участки, образованные из первоначально предоставленного земельного участка, в аренду без проведения торгов, при этом размер арендной платы не может превышать размер земельного налога (пп. 5 и 6 п. 5 ст. 39.7 ЗК РФ).

Так же, как и любой договор о развитии территорий договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья заключается на аукционе. Порядок организации и проведения такого аукциона определяются ст. 46.7 ГрК РФ, а ст. 46.8 ГрК РФ устанавливает требования к его участникам. Социальная значимость проектов по комплексному освоению в целях строительства стандартного жилья влечет предъявление особых требований к участникам аукциона. Так, например, участниками аукциона могут быть только юридические лица, осуществляющие деятельность в качестве застройщика не менее трех лет.

Договор, ставший предметом исследования данного параграфа, несомненно, является эффективным средством решения жилищной проблемы. Изменение наименования данного договора показывает преодоление кризисного состояния сферы жилья и знаменует перемены в жилищной политике государства. В силу того, что теперь государство намерено обеспечить доступность жилья для всех граждан вне зависимости от уровня доходов, следует ожидать расширения перечня категорий граждан имеющих право на приобретение жилья в домах, построенных в результате исполнения договоров о комплексном освоении в целях строительства стандартного жилья.

Глава 4. КОМПЛЕКСНОЕ И УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

§ 1 ПОНЯТИЕ КОМПЛЕКСНОГО И УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Согласно п. 34 ст. 1 ГрК РФ деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – это осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

Разбирая данный термин по частям, под комплексностью понимают¹ два аспекта: во-первых, это подразумевает не точечную застройку, а строительство системы объектов недвижимости, связанных функционально; во-вторых, комплексность предполагает, что на застройщика возлагается обязанность не только по возведению объектов капитального строительства, но и по подготовке документации по планировке территории, образованию земельных участков, благоустройству территории и многое другое. Понятие устойчивости сформулировано в ст. 1 ГрК РФ – вкратце, это комплекс мероприятий, связанный с обеспечением жизнедеятельности и благополучия жителей и снижением негативного воздействия окружающей среды. «Устойчивое развитие предполагает не просто тиражирование отдельных замкнутых кварталов советского образца, но самостоятельных культурно-экономических

¹ См., например: Пупцева Е.С. Развитие положений об аукционе как конкурентном способе заключения договоров в сфере комплексного освоения территории // Конкурентное право. 2015. № 2. С. 36 – 43; В Петербурге не нашлось территорий устойчивого развития // [Электронный ресурс]: <https://ok-inform.ru/stroitelstvo/development/78210-v-peterburge-ne-nashlos-territorij-ustojchivogo-razvitiya.html> Дата обращения: 10.02.2018.

центров на отдельных территориях»¹.

По заявлению разработчиков закона, новые договоры комплексного развития, вводимого посредством рассматриваемого института, «в будущем окажутся принципиально новым видом договора, отличным от ранее предусмотренных в ГрК РФ проектов развития застроенной территории и договоров о комплексном освоении территории»². Хотя основная цель поправок остается прежней – вовлечение в экономический оборот территорий, которые по тем или иным причинам являются неосвоенными или используются собственниками неэффективно.

Несмотря на то, что объектом, в отношении которого осуществляется деятельность по комплексному и устойчивому развитию, также как и объектом развития застроенной территории является застроенная территория, в данном случае термин «застроенная территория» имеет отличное содержание. Застроенный земельный участок в данном случае следует понимать также как Е. С. Болтанова. Помимо законно возведенных объектов недвижимости, как указывает автор, на застроенной территории могут находиться и самовольные постройки, и объекты незавершенного строительства³.

Для реализации деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории вводится условие о планировании таковой деятельности посредством установления в обязательном порядке на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (ч. 5.1 ст. 30 ГрК РФ). Согласно ч. 7 ст. 9 ФЗ № 373-ФЗ органы местного самоуправления обременены обязанностью внести соответствующие изменения в правила землепользования и застройки в срок до 1 июля 2017 года. При этом никаких негативных последствий неисполнение

¹ В Петербурге не нашлось территорий устойчивого развития // [Электронный ресурс]: <https://ok-inform.ru/stroitelstvo/development/78210-v-peterburge-ne-nashlos-territorij-ustojchivogo-razvitiya.html> Дата обращения: 10.02.2018.

² Там же.

³ Болтанова Е.С. Застройка земель как особый вид правоотношений // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 1. С. 36 - 45.

данной обязанности не влечет, ведь они не установлены законом. Зато, как справедливо заметил Э. К. Трутнев, возникают логические последствия для ФЗ № 373-ФЗ, а именно: указанная норма не имеет правового смысла, определённые этой нормой «обязанности» могут выполняться органами местного самоуправления, как до истечения установленного срока, так и после его наступления¹.

В литературе возник спор относительно того, что включает в себя институт комплексного и устойчивого развития территории². Так, Э. К. Трутнев говорит, что, несмотря на отсутствие прямого указания в законе, видами деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории также должны рассматриваться: институт развития застроенной территории (ст. 46.1 - 46.3); институт комплексного освоения территории (ст. 46.4); институт освоения территории в целях строительства стандартного жилья (ст.ст. 46.5 - 46.8); деятельность лица, имеющего в собственности большой земельный участок и намеревающегося подготовить в отношении него за свой счёт проект планировки территории с тем, чтобы в пределах образованных кварталов, либо микрорайона осуществить строительство объектов в коммерческих целях. Исходя из этого автор делает вывод о том, что практически нет ни одного вида градостроительной деятельности, который не подпадал бы под определение «деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории», а значит, не было необходимости вводить в ГрК РФ понятие, которое ничего не определяет, поскольку оно охватывает без должного различения практически «всё без исключения»³.

Косвенным подтверждением правоты названной позиции служит ч. 8 ст. 9 ФЗ № 373-ФЗ. Положение данной нормы подразумевает, что в число

¹ Трутнев Э.К. Вопросы о содержании № 373-ФЗ – «закона о комплексном развитии территорий» [вопросы 1, 2, 3] // [Электронный ресурс]: <http://estp-blog.ru/rubrics/rid-43483/> Дата обращения: 11.02.2018.

² См., например: Шарапов В.В. О комплексном развитии территории // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 17.02.2018; Трутнев Э.К. Вопросы о содержании № 373-ФЗ – «закона о комплексном развитии территорий» [вопросы 1, 2, 3] // [Электронный ресурс]: <http://estp-blog.ru/rubrics/rid-43483/> Дата обращения: 11.02.2018.

³ Трутнев Э.К. Указ. соч.

территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий, включают также и участки, в отношении которых планируется заключение договоров о развитии застроенной территории, договоров о комплексном освоении территории. Такого же мнения придерживается Е. Л. Ковалева¹.

Но на положение ч. 8 ст. 9 ФЗ № 373-ФЗ можно посмотреть и в ином ракурсе. Позволяя заключать договоры о развитии застроенной территории и о комплексном освоении территории до приведения правил землепользования и застройки в соответствие с новыми требованиями ГрК РФ, законодатель четко разделил эти институты. Именно такого толкования придерживаются сторонники² позиции о том, что договоры о развитии застроенной территории и комплексном освоении территории не являются видами деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Эта позиция основывается на том, что, если в ст. 46.9 и ст. 46.10 законодатель прямо указал на принадлежность к деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, то в отношении договоров о развитии застроенной территории и комплексном освоении территории такого указания сделано не было. Это обстоятельство обосновывает то, что законодатель сделал это намерено, отделив данные институты друг от друга.

Таким образом, считаем вторую точку зрения более обоснованной. В противном случае пришлось бы согласиться с мнением Э. К. Трутнева о том, что в законодательство был введен бессмысленный термин «комплексное и

¹ Ковалева Е.Л. Изменения в законодательстве о градостроительной деятельности в части регулирования вопросов планировки территории // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 1.

² См., например: Романова О.А. О развитии правового механизма обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий // Правовое регулирование сбалансированного развития территорий: сборник материалов Международных научно-практических конференций «Экологическая политика: векторы сбалансированного развития» (МИИГАиК, 14 декабря 2017 года) и «Правовое обеспечение комплексного развития территорий» (МИИГАиК, ИЗиСП, 15 марта 2018 года) / отв. ред. Боголюбов С.А., Камынина Н.Р., Кичигин Н.В., Пономарев М.В. М., 2018. С. 287; Заключение Фонда «Институт экономики города» на Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»/[Электронный ресурс]: www.urbanecomomics.ru. Дата обращения: 18.02.2018.

устойчивое освоение территории»¹. Закон № 373-ФЗ предусмотрел два вида договоров о комплексном развитии территории:

1) комплексное развитие территории по инициативе правообладателей (ст. 46.9 ГрК РФ);

2) комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления (ст. 46.10 ГрК РФ).

¹ Трутнев Э.К. Указ. соч.

§ 2 КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

При реализации проекта по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей развитию подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в любой форме собственности. Но при этом в границах только тех земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее по тексту параграфа – соглашение) (ч. 7 ст. 46.9 ГрК РФ). Развитию по инициативе застройщиков подлежат как свободные территории, так и застроенные недвижимостью.

Основанием осуществления комплексного развития территории по инициативе правообладателей является договор о комплексном развитии территории, который заключается между органом местного самоуправления и правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. При участии нескольких правообладателей в проекте по комплексному развитию территории, они заключают соглашение (ч. 4 ст. 46.9 ГрК РФ). При этом заключить соглашение могут не только собственники земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, но и лица, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование, если срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет (ч. 3 ст. 46.9 ГрК РФ).

В соответствии с ч. 5 ст. 46.9 ГрК РФ условиями соглашения являются:

- 1) сведения о границах территории, подлежащей комплексному развитию территории по инициативе правообладателей;
- 2) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий

по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в том числе по обеспечению подготовки и утверждения документации по планировке территории;

3) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения.

Как указывает В. В. Шарапов, при отсутствии хотя бы одного из указанных существенных условий соглашение можно квалифицировать как незаключенный договор¹.

Кроме того, И. Е. Кузьма отмечает, что необходимо обратить внимание на право включения в соглашение обязательств по строительству объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в случае если планами развития территории строительство таких объектов за счет бюджетных средств не предусмотрено, при этом размещение этих объектов должно быть реализовано в первую очередь на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые в случае заключения договора о комплексном развитии предоставляются без торгов².

На основании соглашения осуществляется подготовка документации по планировке территории применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в границах земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение (ч. 7 ст. 46.9 ГрК РФ).

¹ Шарапов В.В. О комплексном развитии территории // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 17.02.2018.

² Кузьма И.Е. Комплексное и устойчивое развитие территории - новый инвестиционный драйвер или административный барьер? // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 12.

Принявший решение о комплексном развитии территории правообладатель или правообладатели, заключившие соглашение, направляют в уполномоченный орган местного самоуправления проект планировки территории и проект межевания территории, проект договора и соглашение, если правообладателей более одного. При этом указанный проект договора может устанавливать исключительно права и обязанности правообладателей (ч. 9 ст. 46.9 ГрК РФ). В течение 30 дней со дня поступления таких проектов, по результатам проверки их на соответствие требованиям ч. 10 ст. 45 ГрК РФ уполномоченный орган местного самоуправления утверждает проект планировки территории и проект межевания территории или принимает решение об отклонении таких проектов и необходимости их доработки.

Важной особенностью утверждения проекта планировки территории и проекта межевания территории в рассматриваемом случае является то, что документация по планировке территории утверждается без проведения публичных слушаний (п. 1 ч. 5.1 ст. 46 ГрК РФ). Д. С. Некрестьянов считает данное обстоятельство одной из причин, по которой комплексное развитие территории может вызвать интерес у застройщиков. Ведь при утверждении в обычном режиме данная процедура может занять около 6 месяцев¹.

В то же время снятие с застройщика обременения в виде проведения публичных слушаний при утверждении документации по планировке территории может нарушать права граждан на участие в градостроительной деятельности (п. 5 ст. 2 ГрК РФ). На данную проблему обращает внимание В. В. Шарапов. Автор опровергает довод о том, что в данном случае нарушения нет, поскольку граждане участвовали в обсуждении проекта о комплексном развитии территории при утверждении правил землепользования и застройки, которыми выделялись зоны комплексного развития территории. Ведь при обсуждении правил землепользования и застройки вопросы конкретного

¹ Юридический справочник застройщика / под общ. ред. Некрестьянова Д.С. 2-е изд. СПб. 2017. С. 206.

размещения объектов на территории не рассматривались¹.

Кроме того, как обоснованно заявляет Е. Л. Ковалева, если в отношении комплексного освоения территории исключение процедуры публичных слушаний оправдано тем, что земельные участки в границах осваиваемой территории свободны от прав третьих лиц. То распространение этого же правила на деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории, при которой осуществляется развитие уже застроенной территории, спорно. Ведь такая деятельность всегда будет затрагивать права и законные интересы правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории². И игнорирование мнения местного населения повлечет, по мнению О. А. Романовой, возникновение вопросов, связанных с обеспечением объективности и обоснованности выбора варианта развития территории и его реализации³.

Позиция авторов подкрепляется мнением Конституционного суда РФ, выраженным относительно правового значения института публичных слушаний. Так, в Определениях Конституционного Суда РФ от 15.07.2010 №931-О-О и от 22.03.2011 №381-О-О⁴ указано, что, не являясь формой осуществления власти населением, тем не менее, публичные слушания предоставляют каждому, кого может затронуть предполагаемое решение, правомочие на принятие которого принадлежит компетентным органам и должностным лицам, возможность участвовать в его обсуждении независимо от наличия специальных знаний либо принадлежности к определенным

¹ Шарапов В.В. Указ. соч.

² Ковалева Е.Л. Изменения в законодательстве о градостроительной деятельности в части регулирования вопросов планировки территории // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 1.

³ Романова О.А. О развитии правового механизма обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий // Правовое регулирование сбалансированного развития территорий: сборник материалов Международных научно-практических конференций «Экологическая политика: векторы сбалансированного развития» (МИИГАиК, 14 декабря 2017 года) и «Правовое обеспечение комплексного развития территорий» (МИИГАиК, ИЗиСП, 15 марта 2018 года) / отв. ред. Боголюбов С.А., Камынина Н.Р., Кичигин Н.В., Пономарев М.В. М., 2018.

⁴ Определение Конституционного Суда РФ от 15.07.2010 № 931-О-О // Вестник Конституционного Суда РФ. 2011. № 2; Определение Конституционного Суда РФ от 22.03.2011 № 381-О-О // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018

организациям и объединениям. Конечная цель такого обсуждения – выработка рекомендаций по общественно значимым вопросам либо получение общественной оценки правового акта. Соответственно, процесс принятия управленческих решений становится более открытым для граждан, и эта открытость обеспечивается принудительной силой закона, обязывающего органы власти проводить публичные слушания по определенным вопросам.

Договор с правообладателями заключается без проведения аукциона. После утверждения проекта планировки территории и проекта межевания территории в течение 30 дней уполномоченный орган направляет уже подписанный проект договора правообладателям, которым отводится месяц, для того, чтобы его подписать.

Предметом договора является обязательство правообладателей в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обеспечить осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, и обязательство уполномоченного органа местного самоуправления создать необходимые условия для выполнения этих обязательств. При этом неотъемлемой частью договора является соглашение.

Как указывает ч.ч. 13, 14 ст. 46.9 ГрК РФ, в договор должны быть включены:

1) сведения о земельных участках, образующих территорию, в отношении которой заключается договор; и сведения об элементах планировочной структуры, в границах которых расположена территория, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателей;

2) условие о разграничении обязательств сторон по осуществлению мероприятий, необходимых для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, обязательств по изменению видов разрешенного использования земельных участков, образованию земельных участков, установлению сервитутов, обеспечению осуществления

государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества;

2) условие о разграничении обязательств сторон по благоустройству территории;

3) обязательства уполномоченного органа местного самоуправления обеспечить строительство объектов инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан, или обязательства правообладателей обеспечить размещение таких объектов за счет собственных средств в соответствии с опережающими графиками проектирования, строительства, реконструкции указанных объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

4) сроки и очередность (этапность) осуществления мероприятий, предусмотренных п.п. 1 - 3 настоящей части, включая предельные сроки завершения строительства объектов капитального строительства; при этом срок действия договора может быть установлен не более чем на 15 лет;

6) ответственность сторон договора за нарушение обязательств, предусмотренных договором;

7) срок, в течение которого правообладатели, не заключившие соглашения и договора, вправе присоединиться к соглашению и договору;

8) виды льгот (при наличии), предоставляемых правообладателям, а также порядок и условия их предоставления, прекращения.

Помимо вышеуказанных условий договор может предусматривать обязательства правообладателя безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств правообладателя. В этом случае договором определяются перечень таких объектов и условия их передачи (ч. 15 ст. 46.9 ГрК РФ).

Специалисты адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» рекомендуют в условиях отсутствия договорной и судебной практики по заключению и исполнению указанных договоров уделять особое внимание при формулировании и согласовании соответствующих условий как в договорах с органами местного самоуправления, так и в соглашениях между правообладателями, принявшими решение совместно участвовать в комплексном развитии территории¹.

В соответствии с ч. 17 ст. 46.9 ГрК РФ правообладателям, отказавшимся от заключения соглашения и договора, предоставляется возможность присоединиться к договору в течение срока, установленного соглашением и (или) договором. Такое присоединение осуществляется путем заключения дополнительного соглашения, а также присоединяющийся правообладатель направляет в уполномоченный орган местного самоуправления согласованный с уже заключившими договор правообладателями проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории применительно к земельным участкам намеревающегося присоединиться к договору.

Нетрудно заметить, что конструкция комплексного развития территории по инициативе правообладателей содержит ряд механизмов, снижающих инвестиционные риски застройщика. Во-первых, заключение договора с органом местного самоуправления и вовлечение земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, происходит без проведения конкурсных процедур. Во-вторых, документация по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, как уже отмечалось, утверждается без проведения публичных слушаний. Как неоднократно отмечала И. Е. Кузьма, проведение публичных слушаний несло как временные, так и инвестиционные риски из-за неопределенности результата. В случае с комплексным развитием территории законодатель возлагает ответственность за принятие решений об утверждении документов по

¹ Изменения в Градостроительный кодекс: перспективы развития неосвоенных территорий // [Электронный ресурс]: <http://lawfirm.ru/news/index.php?id=15313> Дата обращения: 13.02.2018.

планировке территорий на уполномоченные органы, причем это происходит до заключения договора о комплексном развитии территории¹. В-третьих, законодателем была предусмотрена система компенсаций в случае, если объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур придется разместить на земельном участке правообладателя. В этом случае правообладатель вправе претендовать на получение налоговых льгот и равноценных земельных участков, если объекты инфраструктуры передаются в муниципальную собственность безвозмездно. Если же земельный участок, на котором расположены указанные объекты инфраструктур, находится в муниципальной собственности и арендуется правообладателем, то последний имеет право на снижение арендной платы.

Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и исключительно по решению суда, но предусмотрено и исключение в виде одностороннего отказа (ч. 19 ст. 46.9 ГрК РФ).

Так, помимо закономерного права на односторонний отказ от договора при неисполнении правообладателем обязательств, предусмотренных договором, орган местного самоуправления, так же, как и правообладатель, вправе отказаться от договора в случае, если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предусмотренных договором (п. 2 ч. 22 и ч. 28 ст. 46.9 ГрК РФ).

В случае если орган местного самоуправления откажется от договора на основании п. 2 ч. 22 ст. 46.9 ГрК РФ, застройщик может «спасти» договор, осуществив строительство объектов инфраструктуры за собственный счет. Также орган местного самоуправления обязан возместить убытки в связи с отказом от договора по данному основанию (ч. 27 ст. 46.9 ГрК РФ).

¹ Кузьма И.Е. Указ. соч.

Из анализа нововведений можно сделать вывод о том, что договор комплексного освоения территории по инициативе правообладателей имеет большой потенциал и станет эффективным механизмом редевелопмента территорий. Этому благоприятствует ряд факторов: отсутствие необходимости проведения публичных слушаний при утверждении документации по планировке территории; возможность получения земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без проведения торгов; предоставление льгот.

§ 3 КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

При реализации проекта по комплексному развитию территории по собственной инициативе орган местного самоуправления принимает решение о комплексном развитии территории. Необходимым условием принятия такого решения является наличие правил землепользования и застройки, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной и (или) муниципальной собственности, так и в собственности физических или юридических лиц.

Согласно Закону № 373-ФЗ, территория, подлежащая комплексному развитию должна отвечать следующим требованиям: как минимум 50% общей площади выделенной территории занимают аварийные постройки (за исключением многоквартирных домов), признанные таковыми в установленном порядке¹; самовольные постройки; объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос и реконструкция которых планируется по муниципальным адресным программам; объекты, виды разрешенного использования и предельные параметры строительства которых не соответствуют тем, что установлены в правилах землепользования и застройки.

Критерии, по которым выделяется территория для осуществления деятельности по комплексному развитию территории, вызывают вопросы, но особенный резонанс вызвал п. 3 ч. 3 ст. 46.10 ГрК РФ. По мнению специалистов

¹ Постановление Правительства РФ от 17.05.2017 № 577 «Об утверждении Положения о признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления» // СЗ РФ. 2017. № 21. Ст. 3027.

Фонда «Институт экономики города», включение в границы территории, подлежащей комплексному развитию, объектов, виды разрешенного использования которых не соответствуют видам разрешенного использования и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, и их изъятие в связи с этим противоречит п. 4 ст. 85 ЗК РФ и ч.ч. 8 - 10 ст. 36 ГрК РФ¹. Данные нормы устанавливают бессрочность приведения указанных объектов в соответствие с градостроительным регламентом, тем самым способствуя его постепенному внедрению.

В соответствии с ч. 5 ст. 46.10 ГрК РФ комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на таких земельных участках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

В течение 7 дней со дня принятия указанного решения уполномоченный орган местного самоуправления, принявший его, обязан разместить информацию о таком решении способами, указанными в законе, и направить правообладателям земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение, его копию и предложение об осуществлении такими правообладателями деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в порядке, установленном ст. 46.9 ГрК РФ.

¹ Заключение Фонда «Институт экономики города» на Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // [Электронный ресурс]: www.urbanecomics.ru. Дата обращения: 18.02.2018.

В конструкции данного вида комплексного развития территории также предусмотрена возможность заключения муниципалитетом договора с правообладателями земельных участков и объектов недвижимости о комплексном развитии территории и для чего устанавливается срок в шесть месяцев.

Как предупреждает И. Е. Кузьма, в случае отказа от такого щедрого предложения со стороны муниципалитета правообладателям земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в границах территории, подлежащей развитию, нужно быть готовыми к тому, что у них изымут принадлежащие им объекты, разумеется, в соответствии с существующим законодательством, и передадут без аукциона лицу, заключившему договор¹.

Если никто из правообладателей земельных участков, расположенных на территории, подлежащей комплексному и устойчивому развитию территории, в течение отведенного срока не выразит желания заключить с органом местного самоуправления договор о комплексном развитии территории, то, как установлено ч. 9 ст. 46.10 ГрК РФ, орган местного самоуправления принимает решение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по своей инициативе в порядке, установленном ст. 46.11 ГрК РФ. При этом порядок проведения аукциона также регулируется ст. 46.3 ГрК РФ, а к его участникам предъявляются требования, установленные п.п. 3 - 5, 7 и 8 ч. 1 ст. 46.8 ГрК РФ.

Договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления заключается уполномоченным органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии территории по своей инициативе, с победителем открытого аукциона на право заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления или с лицом, приравненным к нему.

По договору лицо, его заключившее, обязуется осуществить в

¹ Кузьма И.Е. Указ. соч.

установленный этим договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории, а уполномоченный орган местного самоуправления обязуется создать необходимые условия для осуществления такой деятельности.

Содержание и условия договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления аналогичны положениям, установленным для договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей.

Но в связи с тем, что вводится основание для изъятия земельных участков и объектов недвижимого имущества, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, на орган местного самоуправления возлагается дополнительная обязанность по принятию решения об изъятии для муниципальных нужд таких земельных участков и расположенных на них объектов.

При комплексном развитии территории договор дополняется также обязательством органа муниципалитета предоставить изъятые земельные участки без торгов застройщику.

Способствовать исполнению данных обязанностей органа местного самоуправления призваны нововведения в ЗК РФ, регулирующие процедуру изъятия и предоставления изъятых земельных участков застройщику.

Законодатель, учитывая опыт, полученный в процессе реализации проектов по развитию застроенной территории, установил особенности процедуры изъятия для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории.

Так, законодатель, не расширяя перечень муниципальных нужд ст. 49 ЗК РФ, вводит новое основание изъятия «для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории» (ст. 56.12 ЗК РФ). Изъятие осуществляется

в связи с изданием решения органа местного самоуправления, принявшего решение о комплексном развитии территории. При этом основанием принятия такого решения служит факт утверждения проекта планировки и проекта межевания территории, подлежащей комплексному развитию (п. 2 ст. 56.12 ЗК РФ).

Главной особенностью процедуры изъятия при реализации проекта по комплексному развитию территории являются сокращенные сроки. После принятия решения об изъятии у органа местного самоуправления есть только 7 дней для размещения информации о принятии такого решения указанными в законе способами и направления правообладателям земельных участков и объектов на них, подлежащих изъятию, копии решения об изъятии и проекта соглашения. На заключение соглашения об изъятии отводится месяц. Если в отведенный срок соглашение не удалось заключить, то орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с иском о принудительном изъятии. И наконец, судебное решение о принудительном изъятии подлежит немедленному исполнению: застройщик перечисляет в течение 7 дней после принятия судом такого решения денежные средства в счет возмещения за изъятые имущество. Обжаловать решение суда можно только в части размера компенсации (п. 13 ст. 56.12 ЗК РФ).

Сравнивая с процедурой изъятия при реализации проектов по развитию застроенной территории, в механизме изъятия для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории можно заметить значительную определенность сроков, которая способствует большей скоординированности действий сторон договора и скорейшему его исполнению. Так, при реализации проектов по развитию застроенной территории срок для заключения соглашения об изъятии прямо не установлен. Законодатель лишь регулирует порядок обращения в суд с иском об изъятии. Как уже было указано, в соответствии с ч. 9 ст. 32 ЖК РФ такой иск может быть предъявлен в течение всего срока действия решения об изъятии, но не ранее трех месяцев со дня

получения собственником жилого помещения проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Внедрение такой ускоренной процедуры изъятия можно объяснить тем, что в данном случае предполагается иметь дело с меньшим количеством правообладателей. Да и к переезду они будут относиться менее трагично, ведь данный институт нацелен на редевелопмент промышленных зон, территории которых не предполагаются в качестве места жительства.

Следует обратить особое внимание на порядок предоставления застройщику земельных участков. В литературе данному вопросу не уделяется должного внимания, говорится лишь о том, что земельные участки предоставляются на праве аренды¹. Тем не менее, процедура не так проста, как кажется.

Во-первых, ряд земельных участков действительно предоставляется застройщику в аренду без проведения торгов. Это земельные участки из государственной или муниципальной собственности, которые изъятые для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории у физического или юридического лица, которому такие земельные участки были предоставлены на праве безвозмездного пользования, аренды (пп. 13.2 ст. 39.6 ЗК РФ, ч. 19 ст. 46.10 ГрК РФ), или земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности, предоставляемые для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (пп. 13.3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ; п. 8 ч. 13, ч. 17 ст. 46.10 ГрК РФ).

Во-вторых, ФЗ № 373-ФЗ предусмотрена возможность принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления на основании ходатайства застройщика (пп. 4 п. 1 ст. 56.4 ЗК РФ). В этом случае в соответствии со

¹ См., например: Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (постатейный) / отв. ред. Н.Н. Мельников // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018; Трутнев Э.К. Указ. соч.; Шарапов В.В. О комплексном развитии территории // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 17.02.2018.

ст. 56.11 ЗК РФ заключение соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступление в законную силу решения суда о принудительном изъятии является основанием для государственной регистрации перехода права собственности к организации, с которой заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, которая подала ходатайство об изъятии и которая предоставила за изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в полном объеме возмещение, предусмотренное соглашением об изъятии недвижимости или вступившим в законную силу решением суда (пп. 5 п. 4 ст. 56.11 ЗК РФ).

В итоге получается, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются застройщику в аренду, а весь остальной массив подлежит изъятию на основании его ходатайства.

Для рассматриваемого договора предусмотрены такие же порядок и основания расторжения, как для его «собрата» – договора о комплексном освоении по инициативе правообладателей.

В итоге следует отметить, что широкому распространению исследуемого договора будут способствовать как факторы, указанные выше для комплексного развития территории по инициативе правообладателей, так и введение особого порядка изъятия земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию. Последнее обстоятельство позволяет ускорить процедуру реализации проекта и охватить земельные участки, которые, например, при реализации проектов по развитию застроенной территории остаются не включенными в процесс обновления и тем самым ограничивают возможности застройщика.

Несмотря на некоторые недостатки института комплексного и устойчивого развития территории и договоров, посредством которых он реализуется, общий эффект обещает быть положительным. Системное применение данного механизма совместно с комплексным освоением территорий и развитием

застроенных территорий способно повысить инвестиционную привлекательность социально значимых проектов по обеспечению благоприятной городской среды.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенный анализ законодательства, актов правоприменения и правовой литературы показывает, что наиболее эффективной организационно-правовой схемой развития территорий является государственно-частное партнерство. Данная схема позволяет привлечь инвестиции в социально-значимые сферы, сохранить публичному субъекту контроль над реализацией проекта и распределить расходы и ответственность между участниками.

Уход от административного подхода к развитию территорий, который доминировал в советский период, вынудил разрабатывать иные механизмы организации устойчивого развития территорий, опирающиеся на рыночные принципы. До установления правового регулирования в этой сфере практика шла по пути заключения инвестиционных контрактов. Данная схема не была лишена недостатков, и инвестор-застройщик нес определенные риски. Но на сегодняшний день законодатель выстроил систему договоров, посредством которых осуществляется развитие территорий. Система механизмов развития территорий, установленная законодательством о градостроительной деятельности, является полноценной.

Однако, данную систему нельзя назвать совершенной. Остается много проблемных вопросов как практического, так и теоретического характера. Так, например, не разрешён вопрос с содержанием деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Ввиду того, что законодатель не сформулировал свою позицию по данному поводу однозначно, в литературе ведутся споры о том, входят ли в состав данной деятельности развитие застроенной территории и комплексное освоение территории.

Оптимизировать работу над проектами по развитию территорий позволила бы возможность одновременного осуществления деятельности по развитию застроенной территории и комплексному развитию территории. Так, в случае, когда на застроенной территории необходимо осуществление деятельности по ее развитию, но при этом объекты недвижимости, расположенные на ней,

подпадают под критерии как для проектов по развитию застроенной территории, так и для проектов по комплексному развитию территории и нет возможности сформировать две пространственно-территориальные области, встает проблема нерентабельности инициирования двух различных проектов. Во избежание такой ситуации необходимо разработать механизм, при котором была бы возможность осуществления этих двух проектов одновременно. Учитывая, что полномочия по принятию решения о проведении деятельности в соответствии со ст.ст. 46.1 и 46.10 ГрК РФ принадлежат органу местного самоуправления, порядок заключения и содержание договоров, посредством которых реализуются данные проекты, схожи, то одновременная и скоординированная реализация этих проектов оправдана и эффективна.

Сущность комплексного освоения территории состоит в системности застройки больших неосвоенных территорий. Использование данного института для расширения городской территории имеет положительный эффект. А перераспределение расходов на строительство объектов инфраструктуры между частным и публичным субъектом и возможность последующего приобретения земельных участков без торгов делает участие в договоре комплексного освоения территории очень привлекательным как для публичного субъекта, так и для инвесторов. Дополнительно предлагаем предусмотреть предоставление застройщику льгот в случае, если строительство объектов инфраструктуры, подлежащих безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность, осуществлялось за счет застройщика.

Несмотря на некоторые недостатки системы механизмов развития территорий, разумно сочетая применение комплексного освоения территории, развития застроенной территории и комплексного развития территории, можно повысить инвестиционную привлекательность социально значимых проектов по обеспечению благоприятной городской среды.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Анисимов А.П., Рыженков А. Я., Сотникова М. С. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики. М., 2010.
2. Бандорин Л. Е. Развитие застроенной территории и изъятие земельных участков. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 2.
3. База «Российское законодательство» // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 19.01.2018.
4. Бахрах Д. Н. Административное право России: Учебник для вузов. М., 2011.
5. Белай О. С. Комплексное развитие и освоение как составляющие инновационного развития страны и регионов // Известия КГАСУ. 2012. № 4 (22).
6. Белицкая А. В. Правовое регулирование государственно-частного партнерства. М., 2012.
7. Болтанова Е. С. Застройка земель как особый вид правоотношений // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 1.
8. Болтанова Е. С. Эколого-правовые основы регулирования застройки земель зданиями и сооружениями в России. Томск, 2015.
9. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 2-е изд. М., 1999.
10. Бычков А. Д. Договоры о развитии и освоении территорий: риски для бизнеса // Новая бухгалтерия. 2017. № 11.
11. В Петербурге не нашлось территорий устойчивого развития // [Электронный ресурс]: <https://ok-inform.ru/stroitelstvo/development/78210-v-peterburge-ne-nashlos-territorij-ustojchivogo-razvitiya.html> Дата обращения: 10.02.2018.

12. Волков Г. А. Правовые проблемы предоставления земельных участков для развития застроенных территорий // Хозяйство и право. 2008. № 8.
13. Галиновская Е. А. Использование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства // Имущественные отношения в РФ. 2012. № 1.
14. Ганжала В. А. Некоторые вопросы применения законодательства о развитии застроенных территорий // Закон. 2013. № 5.
15. Глазов В. В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (постатейный). 2-е изд. М., 2007.
16. Градорегулирование: основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости / Рук. авт. коллектива Трутнев Э. К. М., 2008.
17. Дробышева Н. А. К вопросу о существенных условиях договора о развитии застроенной территории // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 6.
18. Железнов Д. С. Новеллы правового регулирования предоставления земельных участков для строительства в свете ключевых положений Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ // Аграрное и земельное право. 2014. № 11.
19. Железнов Д. С. Теоретические и практические проблемы предоставления земельных участков для строительства в городах Москва и Санкт-Петербург / под ред. Жаворонковой Н.Г. М., 2014.
20. Заключение Фонда «Институт экономики города» на Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»

Федерации» // [Электронный ресурс]: www.urbanecomomics.ru. Дата обращения: 18.02.2018.

21. Иваненко Л. В., Файзрахманова Я. И. Теоретические аспекты управления развитием застроенных территорий в регионе и муниципальных образованиях // Основы экономики, управления и права. 2012. № 2.

22. Изменения в Градостроительный кодекс: перспективы развития неосвоенных территорий // [Электронный ресурс]: <http://lawfirm.ru/news/index.php?id=15313> Дата обращения: 13.02.2018.

23. Илющенко Н. А. Государственно-частное партнерство в комплексном развитии территории // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2010.

24. Иоффе О. С. Обязательственное право. М., 1975.

25. Ковалева Е. Л. Изменения в законодательстве о градостроительной деятельности в части регулирования вопросов планировки территории // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 1.

26. Козлова Е. Б. Гражданско-правовая природа договора о развитии застроенной территории // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. 2012. № 10 (24).

27. Козлова Е. Б. Особенности предметов договоров, опосредующих строительную деятельность в сфере создания объектов недвижимости // Правовые вопросы строительства. 2012. № 2.

28. Козлова Е. Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М., 2013.

29. Козлова Е. Б. Правовой механизм предоставления жилья экономического класса // Семейное и жилищное право. 2015. № 3.

30. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (постатейный) / отв. ред. Мельников Н. Н. // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018.

31. Комментарий к Градостроительному кодексу РФ (постатейный) / отв. ред. Боголюбов С. А. 3-е изд. М., 2009.
32. Коновальчикова С. С. Конституционно-правовое регулирование градостроительной деятельности по развитию застроенной территории // Экономика, социология и право. 2014. № 4.
33. Коновальчикова С. С. Проблемы соблюдения конституционных прав граждан органами государственной власти и местного самоуправления в градостроительной деятельности по развитию застроенной территории // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 4.
34. Красавчиков О. А. Вопросы системы Особенной части ГК РСФСР. Свердловск, 1957.
35. Кузьма И. Е. Изымать – не изымать, или о некоторых вопросах практической реализации норм Градостроительного кодекса РФ в части развития застроенных территорий // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 8.
36. Кузьма И. Е. Комплексное и устойчивое развитие территории - новый инвестиционный драйвер или административный барьер? // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 12.
37. Ларкина А. А., Фрайзрахманова Я. И. Порядок построения организационно-экономического механизма управления развитием застроенных территорий // Вестник Самарского Государственного университета. 2011. № 87.
38. Лукьяненко Г. В. Административно-правовая природа договора о развитии застроенной территории // Правовая политика и правовая жизнь. 2011. № 2.
39. Лукьяненко Г. В. Понятие развития застроенных территорий // Аграрное и земельное право. 2009. № 9.
40. Ляхова М. А. Правовая природа договора о развитии застроенной территории // Актуальные проблемы российского права. 2014. № 5.
41. Манасян Г. В. Проблемы договора о развитии застроенной территории.

Краснодар, 2010.

42. Михольская В. В., Петропавловская Ю. С. О возможности изменения срока договора о развитии застроенной территории // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 12.

43. Отчет о научно-исследовательской работе «Анализ правоприменительной практики и подготовка рекомендаций по практической реализации положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, регулирующих развитие застроенных территорий», утвержденный Правительством РФ. (2007) // [Электронный ресурс]: <http://government.ru/> Дата обращения: 12.12.2017.

44. Поднавозова Ю. В. Правовое значение договора о развитии застроенной территории: дефиниции, коллизии, перспективы применения // Вестник Саратовской государственной академии права. 2009. № 2.

45. Пора запускать спутники. Комплексное освоение территорий решит проблему нехватки жилья // [Электронный ресурс]: <http://www.rg.ru/2012/11/27/jilie.html>. Дата обращения: 23.03.2018.

46. Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // [Электронный ресурс]: <http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#>. Дата обращения: 28.01.2018.

47. Предложения для застройщиков по развитию застроенных территорий в городе Новосибирске // [Электронный ресурс]: <http://dsa.novosibirsk.ru/ru/site/1875.html>. Дата обращения: 07.02.2018.

48. Пушкин А. В, Алпатов А. А. Государственно-частное партнерство. Механизмы реализации. М., 2010.

49. Пупцева Е. С. Новые правила о комплексном освоении территории // [Электронный ресурс]: https://lomonosov-msu.ru/archive/Lomonosov_2015/data/7154/uid86527_report.pdf. Дата обращения: 03.03.2018.

50. Пупцева Е. С. Развитие положений об аукционе как конкурентном способе заключения договоров в сфере комплексного освоения территории // Конкурентное право. 2015. № 2.
51. Романова О.А. О развитии правового механизма обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий // Правовое регулирование сбалансированного развития территорий: сборник материалов Международных научно-практических конференций «Экологическая политика: векторы сбалансированного развития» (МИИГАиК, 14 декабря 2017 года) и «Правовое обеспечение комплексного развития территорий» (МИИГАиК, ИЗиСП, 15 марта 2018 года) / отв. ред. Боголюбов С.А., Камынина Н.Р., Кичигин Н.В., Пономарев М.В. М., 2018.
52. Смурова Е. С. Правовая природа и структура договора о комплексном освоении территории (сравнительный анализ с договором о развитии застроенных территорий) // Вестник СПбГУ. Серия 14. Право. 2015. № 3.
53. Соловьев М. А. Развитие застроенной территории – глазами органов местного самоуправления // Жилищное право. 2008. № 11.
54. Трутнев Э. К., Бандорин Л. Е., Гудзь Т. В. и др. Правовые вопросы межевания и преобразования застроенных территорий жилого назначения. М., 2007.
55. Трутнев Э. К. Вопросы о содержании № 373-ФЗ – «закона о комплексном развитии территорий» [вопросы 1, 2, 3] // [Электронный ресурс]: <http://estp-blog.ru/rubrics/rid-43483/> Дата обращения: 11.02.2018.
56. Туфлина О. Э. Редевелопмент как способ развития городских территорий // Вестник университета (ГУУ). 2009. № 26.
57. Файзрахманова Я. И. Управление развитием застроенных территорий. Пенза, 2014.
58. Хаустов Д. В. Публично-правовые договоры как особый инструмент государственного регулирования природопользования. М., 2003.
59. Шарапов В. В. Обзор изменений в градостроительном законодательстве //

Право и экономика. 2007. № 4.

60. Шарапов В. В. О комплексном развитии территории // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 17.02.2018

61. Шарапов В. В. Развитие застроенных территорий // Право и экономика. 2008. № 2.

62. Юридический справочник застройщика/под общ. ред. Некрестьянова Д. С. 2-е изд. СПб. 2017.

63. Ямпольская Ц. А. О теории административного договора // Советское государство и право. 1966. № 10.

СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Российская газета. 25.12.1993. № 237.
2. Стамбульская декларация по населенным пунктам и Повестка дня ХАБИТАТ, принятые на Международной конференции ООН по устойчивому развитию населенных пунктов ХАБИТАТ II (г. Стамбул, 1996) // [Электронный ресурс]: <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G96/025/02/PDF/G9602502.pdf?OpenElement> Дата обращения: 08.02.2018.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изменениями от 29.12.2017) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (с изменениями от 11.01.2018) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
7. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями от 29.07.2017) // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.
8. Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (с изменениями от 26.07.2017) // СЗ РФ. 1999. № 9. Ст. 1096.
9. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (с изменениями от 31.12.2017) // СЗ РФ. 14.01.2002. № 2. Ст. 133.
10. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями от 29.12.2017) // СЗ РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.
11. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изменениями от

28.02.2018) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 17.

12. Федеральный закон от 18.12.2006 № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 03.07.2016) // СЗ РФ. 2006. № 52 (часть 1). Ст. 5498.

13. Федеральный закон от 03.12.2011 № 392-ФЗ «О зонах территориального развития в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 28.12.2013) // СЗ РФ. 05.12.2011. № 49 (часть 5). Ст. 7070.

14. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (с изменениями от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2013. № 14. Ст. 1652.

15. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2014. № 142 (часть 1). Ст. 3377.

16. Федеральный закон от 21.07.2014 № 224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 03.07.2016) // СЗ РФ. 2014. № 30 (часть 1). Ст. 4225.

17. Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» (с изменениями от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2015. № 1 (часть 1). Ст. 26.

18. Федеральный закон от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» (с изменениями от 29.12.2017) // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть 1). Ст. 4338.

19. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями от 28.02.2018) // СЗ РФ. 2015.

№ 29 (часть 1). Ст. 4344.

20. Федеральный закон от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 29.12.2017) // СЗ РФ. 2016. № 18. Ст. 2495.

21. Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // СЗ РФ. 2016. № 27 (часть 2). Ст. 4306.

22. Федеральный закон от 31.12.2017 № 506-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2018. № 1 (часть 1). Ст. 90.

23. Постановление Совета Министров – Правительства РФ от 20.06.1993 № 595 «О государственной целевой программе «Жилище» // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. 1993. № 28. Ст. 2593;

24. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 - 2010 годы» // СЗ РФ. 2001. № 39. Ст. 3770;

25. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (с изменениями от 28.02.2018) //

СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

26. Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (с изменениями от 30.12.2017) // СЗ РФ. 2011. № 5. Ст. 739.

27. Постановление Правительства РФ от 25.10.2012 № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса» // СЗ РФ. 2012. № 44. Ст. 6042.

28. Постановление Правительства РФ от 17.05.2017 № 577 «Об утверждении Положения о признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления» // СЗ РФ. 2017. № 21. Ст. 3027.

29. Приказ Минстроя России от 09.12.2013 № 23/МС «Об утверждении методических рекомендаций по привлечению внебюджетных средств при реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда» // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018.

30. Приказ Минстроя России от 10.06.2014 № 286/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Бюллетень строительной техники. 2014. № 9.

31. Приказ Минстроя России от 14.11.2016 № 800/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса» // [Электронный ресурс]: <http://www.pravo.gov.ru>. Дата обращения: 25.02.2018.
32. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.2017 № 46850) // [Электронный ресурс]: <http://www.pravo.gov.ru>. Дата обращения: 06.03.2018.
33. Закон Тюменской области от 05.07.2000 № 197 «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области» // Парламентская газета «Тюменские известия». 13.07.2000. № 132.
34. Закон г. Москвы от 03.03.2004 № 13 «Об основах градостроительства в городе Москве» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 19.04.2004. № 24.
35. Закон Саратовской области от 30.03.2007 № 37-ЗСО «Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории» // Саратовская областная газета. 10.04.2007. № 61 (1835).
36. Закон Ставропольского края от 06.07.2015 № 73-кз «О некоторых вопросах, связанных с обеспечением жильем граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса» // Ставропольская правда. 11.07.2015. № 126 - 129.
37. Закон Республики Коми от 06.05.2016 № 42-РЗ «О регулировании отдельных вопросов, связанных с обеспечением жильем граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в Республике Коми» // Ведомости нормативных актов органов государственной власти Республики Коми. 13.05.2016. № 10. Ст. 117.
38. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.02.2006 № 167 «О комплексном освоении территорий в целях жилищного строительства» // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. 28.04.2006. № 4.
39. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2007 № 386

«Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при принятии решений о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге и о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге» // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. 26.06.2007. № 6.

40. Постановление Правительства Москвы от 20.05.2008 № 417-ПП «О дальнейшем развитии системы подготовки и проведения торгов при реализации инвестиционных проектов в сфере капитального строительства на территории города Москвы» (вместе с «Положением о Городской комиссии по рассмотрению вопросов подготовки документации к торгам») // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 02.06.2008. № 31.

41. Постановление Правительства Ростовской области от 19.04.2012 № 298 «Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий в границах муниципальных образований Ростовской области» // Наше время. 25.04.2012. № 219 - 221.

42. Постановление Администрации г. Курска Курской области от 13.04.2007. № 1074 «О развитии застроенной территории в г. Курске» // [Электронный ресурс]: https://docviewer.yandex.ru/?url=http%3A%2F%2Fwww.kurskadmin.ru%2Fsites%2Fdefault%2Ffiles%2Fdocuments%2Fno_2775_02.11.2009_vred_no_2843_28.09.2015.doc&name=no_2775_02.11.2009_vred_no_2843_28.09.2015.doc&lang=ru&c=56dda0291dae Дата обращения: 07.02.2018.

43. Постановление Администрации города Смоленска от 16.01.2008 № 17-адм «Об утверждении положения о принятии решения о развитии застроенной территории и организации проведения аукционов на право заключения договора о развитии застроенной территории в городе Смоленске» // Рабочий путь. 23.01.2008. № 12.

44. Постановление мэра г. Архангельска от 16.01.2008 № 8 «О развитии

застроенной территории в МО «Город Архангельск» // Новый Архангельск. 05.07.2008. № 68.

45. Постановление Администрации муниципального образования город Алексин Тульской области от 30.05.2016 № 1058 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства» // [Электронный ресурс]: <https://aleksin.tularegion.ru>. Дата обращения: 24.02.2018.

МАТЕРИАЛЫ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

1. Определение Конституционного Суда РФ от 15.07.2010 № 931-О-О // Вестник Конституционного Суда РФ. 2011. № 2.
2. Определение Конституционного Суда РФ от 22.03.2011 № 381-О-О // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018.
3. Определение Конституционного суда РФ от 07.10.2014 № 2026-О // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 18.02.2018.
4. Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.04.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 7.
5. Определение Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 18.02.2018.
6. Постановление ФАС Московского округа от 29.06.2012 по делу № А40-62554/11-145-523 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018.
7. Постановление ФАС Московского округа от 17.01.2013 по делу № А40-62553/11-94-519 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018.
8. Постановление ФАС Московского округа от 28.01.2013 по делу № А40-115486/11-122-848 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018.
9. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27.05.2013 по делу № А45-27126/2012 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 18.02.2018.
10. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.07.2015 № Ф05-8544/2015 по делу № А41-19834/14 // [Электронный ресурс]: СПС

«КонсультантПлюс». Дата обращения: 24.02.2018.

11. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.11.2012 по делу № А40-60447/12-119-570 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 20.02.2018.

12. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2014 № 09АП-3861/2014-АК по делу № А40-139083/2013 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 19.02.2018.

13. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 22.03.2016 по делу № А43-13306/2015 // [Электронный ресурс]: <http://kad.arbitr.ru/>. Дата обращения: 04.03.2018.

14. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.06.2016 № Ф01-2265/2016 по делу № А79-6021/2015 // [Электронный ресурс]: СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения: 18.02.2018.

15. Постановление АС Волго-Вятского округа от 12.08.2016 № Ф01-2846/2016 // [Электронный ресурс]: <http://kad.arbitr.ru/>. Дата обращения: 04.03.2018.

