Санкт-Петербургский государственный университет

***Максимкина Юлия Андреевна***

**Выпускная квалификационная работа**

***Особенности изъятия земельных участков в целях комплексного развития территории***

Уровень образования: магистратура

Направление: 40.04.01 «Юриспруденция»

Основная образовательная программа ВМ.5648.2017 «Правовое регулирование природопользования»

Научный руководитель: Доцент кафедры нотариата СПбГУ канд.юр.наук.,

ЖарковаОльга Александровна

Рецензент: Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью

«Прайм Лекс»

Бударгина Ольга Юрьевна

Санкт-Петербург

 2019

**Оглавление**

[Введение 3](#_Toc8556522)

[Глава 1. Комплексное развитие территории как социально-правовое явление 6](#_Toc8556523)

[1.1. Анализ зарубежного опыта становления института комплексного развития территории 6](#_Toc8556524)

[1.2. Анализ отечественного опыта становления инстиута комплексного развития территории 10](#_Toc8556525)

[Глава 2. Понятие комплексное развитие территорий. Деятельность по комплексному развитию территорий по инициативе уполномоченного органа или правообладателя земельного участка. 23](#_Toc8556526)

[Глава 3. Особенности изъятия земельных участков для комплексного развития территории 34](#_Toc8556527)

[Заключение 53](#_Toc8556528)

[Список использованной литературы 56](#_Toc8556529)

# Введение

Город представляет собой сложный производственный-территориальный комплекс, который призван решать стоящие перед ним задачи в общей системе разделения труда.

На сегодняшний день одной из остростоящих проблем в Российской Федерации является реновация жилищного фонда, а также редевелопмент заброшенных промзон, которые обладают большим потенциалом для развития. Во многих городах России принимаются перспективные строительные проекты. К таким городам, в частности относится: Санкт-Петербург, Краснодар, Москва, Московская область, Владивосток. На этапе принятия решения о создании строительного проекта, в дальнейшем, обсуждения застройки территории, вопросы эффективного планирования не подлежат тщательному изучению, что приводит к хаотичной застройке инвестиционно-привлекательных территорий. Кроме того, небольшое количество публичных земель, пригодных для коммерческой застройки, лишение аренды инвестиционных черт (возможность арендатора изменять целевое назначение предоставленного земельного участка), сокращение возможности муниципалитетов по финансированию социальных, транспортных инфраструктурных проектов - все это заставляет законодателя изобретать новые инструменты для решения этих проблем. Одним из таких инструментов стал институт комплексного развития территории. Переход к комплексному строительству от точечной застройки продиктован необходимостью более безопасной организации строительной площадки, комфортного проживания людей в соседних объектах, сокращения производственных издержек строительных организаций на единицу продукции, а также обеспечения красивого и гармоничного внешнего вида больших городов[[1]](#footnote-1).

Для планомерного развития реализации проектов комплексного развития территории в земельном законодательстве было предусмотрено специальное основание для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Существующее правовое регулирование данных отношений и сложившаяся судебная практика свидетельствует о том, что механизм изъятия земельных участков для комплексного развития территории имеет присущие ему особенности, отличные от изъятия земельных участков для государственных нужд в иных целях.

Таким образом, в настоящей магистерской работе исследован институт комплексного развития территории, а также выделены особенности изъятия земельных участков для этих целей.

Итак, целями и задачами данного исследования являются стремление выявить особенности комплексного развития территории как социально-правового явления, дать определение дефинициям комплексное развитие территории и комплексное развитие территории по инициативе уполномоченных органов государственной власти и правообладателей земельных участков, а также проанализировать законодательство и сложившуюся судебную практику и выявить особенности изъятия земельных участков для данных целей.

Для целей настоящего исследования будет проанализирована судебная практика, возникающая в связи с заключением договоров о комплексном развитии территории – договора развития застроенной территории (ст.46.2 Градостроительного Кодекса РФ – далее ГсК РФ), договора комплексного освоения территории (ст.46.4 ГсК РФ), договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья (ст.46.5 ГсК РФ), договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья (ст. 46.6 ГсК РФ), договора о комплексном развитии территории по инициативе уполномоченного органа (ст. 46.9 ГсК РФ), договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя земельного участка и (или) расположенного на нем недвижимого имущества(ст. 46.10 ГсК РФ).

Автор в процессе исследования использовал общенаучные методы: анализа, синтеза, индукции, дедукции, аналогии, а также специальные юридические методы: сравнительно - правовой и историко-правовой.

Теоретической основой исследования стала литература авторов, обращающих внимание на институт комплексного развития территории, а также механизм изъятия земельных участков для данных целей: А. И. Кузьмы, В.В. Шарапова, И.В. Сычева, О. Мищенко, Э.К. Трутнева, Е.Л. Ковалева, Л.И.Попова, М.В. Коростелева, Я.И. Файзрахмановой т.д.

#

# Глава 1. Комплексное развитие территории как социально-правовое явление

#  Анализ зарубежного опыта становления института комплексного развития территории

Обращаясь к развитию становления института, отмечу, что деятельность по комплексному развитию территории возникла в русле нового американского урбанизма и других концепций девелоперской деятельности, называемых «greenfield development» (комплексное развитие незастроенных территорий), «brownfield development» (реновация и редевелопмент экологически загрязненных застроенных территорий), «greyfield development» (строительство на заброшенных, депрессивных территориях), «land development» (приобретение прав на земельный участок, его освоение с целью продажи потенциальному застройщику). На базе государственно-частного партнерства в таких европейских городах как Дефанс (Париж), Докленд (Лондон), Темзмит Таун (Великобритания) были реализованы проекты по комплексному развитию территории, в рамках которых были построены новые жилые и общественно-деловые районы[[2]](#footnote-2).

В качестве примера можно привести реализацию проекта по модели «greenfield development» и «brownfield development» в городе Джоуронг в Сингапуре. В рамках проекта осуществлялось изъятие земель на небольшой территории и в целях реализации оптимального размещения производств, снижения транспортных, логистических и иных затрат развитие территории было поручено частной компании (JTC), которая уделила значительное внимание изысканиям земель, планированию и зонированию территории[[3]](#footnote-3).

Особое внимание уделяется вопросу комплексного развития территорий, с учетом реализации принципа устойчивого развития. Значительный вклад в развитие этих идей были внесены такими учеными как Дж.М.Хулс[[4]](#footnote-4), Р.В.Кейтс[[5]](#footnote-5), Петер Нэйман[[6]](#footnote-6).

Согласно документам ООН по устойчивому развитию городов, устойчивым является город: «в котором достижения в общественном, экономическом и физическом развитии постоянны; который постоянно обеспечен природными ресурсами и поддерживает длительную безопасность жителей, в том числе и от природных катастроф[[7]](#footnote-7).

Европейские города имеют ряд инструментов для поддержания и оценки развития городов в соответствии с политикой объединения. Они включают в себя следующие программы: URBACT, URBAN AUDIT, URBAN ATLAS[[8]](#footnote-8). Программа URBACT, целью которой является содействие устойчивому комплексному городскому развитию и реализации стратегии Европа-2020, представляет собой платформу по обмену знаниями руководителей городов, депутатов различных уровней, частного сектора и гражданского общества на которой они могут делиться новшествами по аспектам устойчивого городского развития. Программа URBAN AUDIT создана национальными статистическими службами городов участников, Евростатом, генеральной Дирекцией по региональной политике Европейской Комиссии. Ее целью является мониторинг и получение объективной информации о качестве жизни в европейских городах. Программа URBAN ATLAS создана в качестве проекта мониторинга данных о землепользовании и земельной поверхности крупных городов. Она направлена на содействие работе по планированию территорий и учету объектов.

Положения о комплексном развитии территории были восприняты не только на Западе.

К примеру, в земельном законодательстве Республики Узбекистан комплексное развитие территории выделяется как отдельный принцип. Так, согласно абз. 3 ст. 37 Земельного Кодекса Республики Узбекистан предприятия, учреждения и организации, заинтересованные в изъятии земельных участков для строительства предприятий, зданий и сооружений, обязаны до начала проектирования предварительно согласовать с землевладельцами, землепользователями и арендаторами, а также соответственно с хокимом района, города, области либо Кабинетом Министров Республики Узбекистан место размещения объекта, примерный размер участка и условия его отвода с учетом обеспечения комплексного развития территории[[9]](#footnote-9).

В Китае оптимизация производственного, жилищного и природного пространства (под которой можно понимать комплексное развитие территории) стала одним из ключевых условий цивилизации и стратегии устойчивого развития. Кроме того, она стала основой системы территориального планирования(перевод мой.- Ю.А.Максимкина)[[10]](#footnote-10). В рыночной экономике Китая, комплексное развитие территории (застроенной жилой или иной территории) реализуется только в том случае, если доходы, полученные от строительства, продажи, или сдачи в аренду новых помещений превышают затраты на расчистку территории и новое строительство. В тех случаях, когда присутствует государственное вмешательство, которое способствует подготовке земельных участков и предоставляют необходимую инфраструктуру для оказания поддержки гражданам и предприятиям, осуществляющих хозяйственную деятельность на преобразованной территории. Несмотря на существующую помощь государства, действительные землепользователи, у которых имеется недвижимость на территории комплексного развития, подвержены потенциальному риску ее потери. Компенсация за изъятое имущество практически всегда предоставляется в денежной форме, хотя в некоторых странах, таких как Япония и Корея компенсация может быть выражена в форме предоставления другого земельного участка на этой территории после того, как он будет свободен и построек и на нем будет создана новая инфраструктура. Редко компенсация может быть выражена в натуральной форме в виде предоставления квартиры за квартиру, предприятие за предприятие. В Китае, так как вся земля принадлежит государству, довольно редко ставится вопрос о финансировании таких проектов, за исключением случаев, когда земельный участок передается на праве долгосрочной аренды иностранным инвесторам.

В некоторых случаях, органы местного самоуправления очищают территорию от построек и расселяют бывших правообладателей недвижимости на земельном участке за счет денежных средств, вырученных от такой аренды.

Другая ситуация возникает с редевелопментом территорий жилого фонда. Первое и самое большое отличие в том, что закон вращается вокруг принципа натурального возмещение, когда граждане, после редевеломпента территории получают взамен своего старого помещения новое. Можно привести множество примеров, связанных со стопроцентным переселением лиц на новые территории в рамках проекта развития территории в городах Гуанчжоу, Тяньчин, Ханчжоу и Шанхаю. В других городах, включая Пекин, в которых стоимость реализации проектов по редевелопменту велика, начали разрабатывать альтернативные проекты, направленные на сокращение переселения внутри территорий, что увеличило процент граждан, желающих перейти на недорогие пригородные земельные участки(перевод мой.-Ю.А.Максимкина)[[11]](#footnote-11).

## **1.2. Анализ отечественного опыта становления института комплексного развития территории**

В противоположность зарубежным странам, в крупнейших российских мегаполисах до сих пор остаются нерешенными многие вопросы, связанные с реструктуризацией и новым развитием прежних промышленных территорий в центральных районах городов (выводом промышленных предприятий), с реновацией старых жилых кварталов, а также с комплексным развитием неосвоенных территорий городского пространства[[12]](#footnote-12).

Как отмечает С.А.Болотин «за последнее десятилетие обострились серьёзные противоречия, складывающиеся в предыдущий исторический период, которые привели к возникновению сложных проблем, основные из которых: - интенсивно (точечно) застраиваются центральные части городов за счет уплотнения жилой застройки, вызывая тем самым острые социальные противоречия между местными органами власти и жителями; - рациональное использование территории, являющееся структурообразующим элементом социально-экономического развития страны, используется крайне неэффективно на всех уровнях управления – федеральном, региональном и местном»[[13]](#footnote-13). Эти и другие факторы обусловили причину того, что уполномоченные государственные органы, девелоперские компании вновь решили обратить внимание на подход комплексного развития территории.

Конечно, потребность в принятии нового регулирования была в первую очередь вызвана острой необходимостью переселения граждан из ветхого, непригодного для жизни жилья, построенного еще в советское время. Как отмечают С. С. Артемьева, Я. И. Файзрахманова, «это особенно актуально для малоэтажных зданий (до трех этажей), домов шахтерских городов и поселков, а также домов первой серии индустриального домостроения, две трети которых было построено до 1970-х годов и треть после» [[14]](#footnote-14). В связи с этим, органы государственной власти для разрешения данного вопроса стали включать мероприятия по реновации жилого фонда и переселению граждан в приоритетные программы по социально-экономическому развитию. В частности, в Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года в качестве приоритетов инновационного развития отмечено решение проблемы ветхого и аварийного жилья[[15]](#footnote-15). Кроме того, была принята федеральная целевая программа «Жилище», рассчитанная на период с 2002-2010 год[[16]](#footnote-16), продленная Постановлением Правительства на период до 2020 год[[17]](#footnote-17). Важно отметить, что в целях разрешения проблемы переселения граждан из аварийного и ветхого жилья во исполнение федеральной целевой программы в субъектах РФ стали приниматься региональные программы. В частности, в Санкт-Петербурге было принято Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1586 «О Плане мероприятий по переселению жителей Санкт-Петербурга из многоквартирных домов и общежитий государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, признанных аварийными и подлежащими сносу, на 2004-2010 годы»[[18]](#footnote-18), в Архангельской области принято постановление от 23.04.2013 №173-пп «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» на 2013 - 2018 годы»[[19]](#footnote-19) и т.д.

Как отмечается в научной литературе, основными признаками, характеризующими современное российское градостроительство, стало то, что государство перестало активно инвестировать средства в развитие городской инфраструктуры (как инженерной, так и социальной), престало быть носителем единой стратегии обустройства жизни народа, а также то, что градостроительство в новых условиях должно опираться на частные инвестиции (как правило, в денежной форме)[[20]](#footnote-20).

Эти выводы небезосновательны, так как одной из главных проблем территорий, в отношении которых планировалось реализовать проект комплексного развития, было обеспечение инженерной и социальной инфраструктурой. Возникали ситуации, когда земельные участки застраивались жилыми зданиями без необходимой на то инфраструктуры, без надлежащего расчета потребностей граждан в социальных объектах, таких как детские сады, школы, поликлиники, спортивные объекты и т.д. Все это приводило к возникновению препятствий или ограничений в дальнейшем развитии территории и значительному удорожанию строительства на ней.

Другой проблемой было отсутствие доведенных лимитов бюджетных обязательств для разработки документации по планировке территории будущих застроенных жилых территорий. Виделось, что одним из возможных решений данной проблемы было привлечение средств частных инвесторов, которые не всегда были заинтересованы в таком комплексном развитии территории. А если они и были заинтересованы, то их интересы далеко не всегда соответствовали утвержденным Генеральным планам развития городов.

Указанные проблемы и особенности современных земельных отношений в России стали предпосылками принятия так называемого «жилищно-строительного пакета» (Федеральный закон от 29.12.2004 г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»)[[21]](#footnote-21) законодательных актов, в который в том числе была включена ст.30.2 Земельного Кодекса РФ (далее - ЗК РФ), вступившая в силу 10.01.2005 г. Она предусматривала особенности предоставления земельных участков из государственных или муниципальных земель для комплексного развития в целях жилищного строительства. Введение ст. 30.2 ЗК РФ предоставило уполномоченным органам государственной власти механизм решения вышеуказанных проблем, стало стимулом застройщиков к инвестированию в комплексное развитие территории для целей жилищного строительства. Как отмечает Е.С. Кузьма, «высвобождение участков - не только долгий, но и дорогостоящий процесс. Затраты на расселение и выплату возмещения при изъятии недвижимого имущества, расположенного на таких территориях, как правило, непосильны для муниципальных бюджетов, поэтому развитие территорий оказалось возможным только при условии вовлечения в процессы реновации деградировавшей застройки частных инвестиций» [[22]](#footnote-22).

Следующим этапом создания цивилизованного рынка жилья в нашей стране и развития института комплексного развития территории стало принятие ФЗ от 18.12.2006 №232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»[[23]](#footnote-23), который ввел понятие договора о развитии застроенных территорий. Договор о развитии застроенных территорий это, прежде всего, правовая форма преобразования территории с морально и (или) физически устаревшей застройкой. Так, по договору о развитии застроенных территорий в обязанности застройщика входит осуществление строительства на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории.

Одной из обязанностей уполномоченного органа, является изъятие земельного участка, реализуемого на основании пп.4 п. 2 ст. 56.3 ЗК РФ.

Главная цель договора о развитии застроенных территорий это передача застройщиком в государственную или муниципальную собственность построенных благоустроенных жилых помещений и объектов коммунально-бытовой и социальной инфраструктуры. Так, решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа по делу №75-12744/2018 были удовлетворены требования Департамента муниципального имущества администрации города Нефтеюганска к Обществу об обязаны передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения по договору о развитии застроенной территории.

Как следует из материалов дела, в силу п. 4.1.2 договора застройщик обязан в срок не позднее 30-ти месяцев со дня подписания настоящего договора, создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого фонда и расположенных на застроенной территории.

Поскольку ответчик в срок, не позднее 30-ти месяцев со дня подписания договора не исполнил обязательство по передаче в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого фонда и расположенных на застроенной территории, исковые требования подлежали удовлетворению[[24]](#footnote-24).

Изъятие земельных участков в рамках договора о развитии застроенной территории возможно на основании решения органа местного самоуправления при условии, что на такой территории расположены многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу; многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления; иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

Правила земельного законодательства предоставляли арендатору только право строительства (жилищного и иного), ограничивая его тем самым в освоении территории для иных целей. В связи с этим, вносились справедливые предложения о необходимости распространения комплексного освоения и на другие виды застройки, кроме жилищной[[25]](#footnote-25). Такие выводы делались и в региональных нормативных правовых актах. Например, в Стратегии экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030г. отмечалось, что «для эффективной реализации принципа комплексного освоения территорий, в полной мере учитывающего ускоряющиеся темпы жилищного строительства и необходимое для его обеспечения создание транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, требуется внесение изменений в действующее законодательство»[[26]](#footnote-26).

Поскольку стало наблюдаться ограниченное количество свободных от застроек земельных участков, появление на рынке крупных инвесторов, способных осваивать незастроенные территории, возникла необходимость в новом правовом регулировании деятельности в отношении крупных незастроенных территорий. Так, с 01.03.2015 года появилось новое правовое регулирование деятельности по комплексному освоению территории[[27]](#footnote-27).

Е.А.Галиновская особо подчеркивает, что «комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства представляет собой круг отношений, урегулированных особым образом, практически от начала предоставления участка и до завершения всех действий по комплексному освоению»[[28]](#footnote-28). Статья 46.4 ГсК РФ о комплексном развитии территории помещена законодателем сразу после договора о развитии застроенной территории. Это неслучайно, так как большинство условий договоров совпадают. Тем не менее, они являются двумя альтернативными процедурами застройки территорий населенных пунктов. Как верно отмечает В.В.Шарапов, «выбор в пользу той или иной процедуры зависит от ряда факторов, в том числе от масштабов планируемой строительной деятельности, экономических и юридических предпочтений инвестора, от проводимой в конкретном населенном пункте градостроительной политики, а также от некоторых обстоятельств»[[29]](#footnote-29). В пояснительной записке к законопроекту «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 444365-6 указано, что «установленную в настоящее время в отношении жилищного строительства процедуру предоставления земельного участка для комплексного освоения территории предусматривается распространить на все виды строительства.

Это позволит более гибко разделять обязанности по планировке территории, строительству инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры между частным инвестором и государством, быстрее осуществлять строительство бизнес-инкубаторов и технопарков» [[30]](#footnote-30).

Договор о комплексном освоении территории предопределил возникновение договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, введенный ФЗ от 21.07.2014 №224-ФЗ[[31]](#footnote-31), отличительной особенностью которого является обязанность застройщика по строительству на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что указанные объекты либо определенный их минимальный объем обязан соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам, если заключение государственных и (или) муниципальных контрактов предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Федеральным законом от 31.12.2017 г. №506-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» понятие «жильё экономического класса» сменилось на понятие «стандартное жильё» [[32]](#footnote-32).

В пп. 5 ст. 46.2 ГсК РФ установлена обязанность застройщика по уплате выкупной цены за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о развитии, а в пп. 8 этой же статьи закреплена корреспондирующая обязанность органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа соответствующих жилых помещений и земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

Институт комплексного развития территории не переставал развиваться, судебная практика свидетельствовала о необходимости актуализации существующих норм. В научных кругах долгое время большое внимание уделялось проблеме реализации принципа устойчивости в развитии территории[[33]](#footnote-33). Под которым понималось создание таких материально-пространственных условий, которые бы обеспечивали устойчивость в развитии экономики, экологическую безопасность, сохранение культурного наследия в интересах настоящих и будущих поколений.

Итогом долгих дискуссий стало введение Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ[[34]](#footnote-34) понятия деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Под ней, законодатель предлагает понимает осуществляемую 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 (п. 34 ст.1 ГсК РФ). Отмечу, что Законом была закреплена обязанность привести правила землепользования и застройки (далее по тексту – ПЗЗ) в соответствие с требованиями ГсК РФ в части установления территорий, в границах которых допускается осуществление деятельности по их комплексному и устойчивому развитию, в срок до 1 июля 2017 года.

Однако, законодатель не указал на юридические последствия невнесения изменений в ПЗЗ. Это означает, что вмененная органам местного самоуправления обязанность может быть не исполнена и по истечению установленного срока, фактически в любое время.

Кроме того, в развитие института комплексного развитии территории были введены два новых механизма развития территории - комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления, а также комплексное развития территории по инициативе правообладателя.

Этим же законом для реализации процедуры был введен механизм изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления. Теперь, в земельном и градостроительном законодательстве предусмотрены такие основания для изъятия земельного участка как изъятие для государственных и (или) муниципальных нужд и изъятие земельных участков для комплексного развития территории. Как отмечает Э.К. Трутнев «законодатель как бы «подвёрстывает» под муниципальные нужды иные (не муниципальные) нужды, которые по формально-юридическим основаниям муниципальными нуждами не являются, но будут таковыми восприниматься психологически»[[35]](#footnote-35).

Однако, сегодняшние нормы не делают этот институт гибким, застройщикам удобнее и выгоднее пользоваться иными градостроительными инструментами. Как верно отмечает Э.К. Трутнев: «то, что непрочно в исходных основаниях, обречено либо развалиться уже в начале пути к осуществлению, либо будет стремиться к поддержанию своего заведомо неустойчивого положения искусственно созданными подпорками» [[36]](#footnote-36).

В развитие данного института, в феврале 2017 года Минстроем России на рассмотрении Государственной Думы был внесен законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования института комплексного и устойчивого развития территорий)»[[37]](#footnote-37). Законопроект в частности затрагивает возможность заключения одного или нескольких договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии со статьями 46.2, 46.4, 46.6, 46.9 или 46.10 ГсК РФ.

Тут же предоставляется возможность одному из правообладателей земельных участков (являющихся стороной договора о комплексном развитии территории) заявить ходатайство об изъятии земельного участка для реализации проекта. О том, что проекты комплексного развития территории могут быть консолидацией нескольких соглашений, в рамках одной территории, неоднократно подчеркивается учеными-экономистами. Как отмечает А.И Татаркин: «инвестиционный проект комплексного развития территории – это проект, состоящий из нескольких взаимосвязанных инвестиционных проектов, реализуемых на единой территории, разделенной по функциональному назначению на несколько частей, с целью достижения синергетического эффекта расположенных на указанной территории предприятий в результате интеграции, слияния предприятий и функционального назначения территории в единую систему»[[38]](#footnote-38).

Таким образом, комплексное развитие территории как социально-правовое явление возникло под влиянием необходимости реформировать систему государственного и муниципального управления территориями, создать такой правовой механизм, при котором будет обновлен ветхий жилищный фонд, создана новая качественная среда обитания с учетом требований принципа устойчивости территории.

# Глава 2. Понятие комплексное развитие территорий. Деятельность по комплексному развитию территорий по инициативе уполномоченного органа или правообладателя земельного участка.

Само понятие «комплексность» в отношении строительной деятельности на городских территориях используется уже долгое время. К примеру, уже в начале 1990-х гг. в методических разработках использовалось понятие «комплексной организации застройки», которое определялось как формирование полноценной жилой среды, обеспеченной всеми видами культурно-бытового обеспечения, а её главным принципом является проектирование застройки как единой системы на основе подсистем: архитектурно-планировочной структуры селитебной территории; жилищного фонда; организации социального обслуживания, инженерного и транспортного обеспечения[[39]](#footnote-39).

Однако, свое развитие деятельность по комплексному развитию территории получила намного позже. На сегодняшний день закрепленная на уровне федерального законодательства дефиниция «комплексное развитие территории» отсутствует.

Само по себе понятие достаточно емко отражает специфику предмета. Можно выделить следующие его признаки.

Во-первых, «комплексность» предполагает, что в рамках строительной деятельности земельный участок будет предоставлен не для «точечной застройки», а для строительства нескольких объектов недвижимости в пределах зоны территории комплексного развития. Такое строительство должно подразумевать размещение как объектов жилого, производственного, общественно-делового назначения, так и объектов инфраструктур – коммунальной, транспортной, социальной. Такой вывод прослеживается также из этимологии слова «комплексный». В толковом словаре Ушакова под прилагательным «комплексный» понимается такой объект, который охватывает целую группу предметов, явлений, процессов; представляющий собой комплекс чего-л[[40]](#footnote-40). В Большом словаре иностранных слов под «комплексный» понимается объект соединённый с чем-либо, сложный[[41]](#footnote-41).

Отмечу, что комплексное развитие территории не идентично понятию инновационное комплексное развитие территории. В научной литературе нередко можно встретить мнение о том, что все без исключения проекты комплексного развития территории могут быть инвестиционными. Например, Бабенко С.В. отмечает, «как проекты комплексного развития территории, так и проекты освоения территории могут быть рассмотрены как инвестиционные проекты, обладающие значительным рыночным потенциалом и ориентированные на различные сегменты потребителей, направленные на социально-экономическое развитие субъекта РФ в части создания и (или) развития жилья, а также транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, реализуемые органами власти и представителями частного бизнеса с соблюдением принципов устойчивого развития территорий»[[42]](#footnote-42). Каменский Ю.В. указывает, что «лэнд-депозволяет в отечественной практике позволяет определить его как разновидность инвестиционно-строительной деятельности»[[43]](#footnote-43). Полностью согласиться с таким выводом не представляется возможным. Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»[[44]](#footnote-44) предусмотрены две формы регулирования инвестиционной деятельности: создание в муниципальных образованиях благоприятных условий для развития инвестиционной деятельности и прямое участие органов местного самоуправления в инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений. Однако, например, в процессе реализации договора о развитии застроенной территории вложение инвестиций в строительство осуществляет только победитель аукциона, а орган местного самоуправления не вкладывает инвестиции и выгоды не получает. Таким образом, договор о развитии застроенной территории нельзя отнести к инвестиционным договорам, исходя из законодательного понимания инвестиционной деятельности.

Однако же, если обратиться к положениям ГОСТа «Национальный стандарт Российской Федерации. Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)», можно увидеть широкое толкование инвестиционно –строительной деятельности, по смыслу которого попадают все проекты комплексного развития. Так, инвестиционно-строительный проект определяется как взаимосвязанный комплекс мероприятий по созданию объекта (основных фондов), комплекса объектов производственного и непроизводственного назначения. При этом управление проектом в строительстве рассматривается как деятельность по достижению целей и задач ИСП, начиная с формирования инвестиционных намерений, выбора земельных участков или объектов, проведения инженерных изысканий, предпроектной и проектной подготовки строительства(разработка и утверждение проекта планировки и проекта межевания территории и образование земельных участков) и заканчивая непосредственно строительными работами: строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов, их последующей сдачей-приемкой в эксплуатацию[[45]](#footnote-45).

Во-вторых, комплексность предполагает множественность и разнокачественность участников земельных правоотношений, складывающихся в процессе строительства. К их числу относятся не только государственные органы и органы местного самоуправления, надзорные и контрольные инстанции, но и кредитно-финансовые учреждения, инвестиционные фонды и другие виды инвесторов, застройщики и подрядчики, поставщики строительных материалов, деталей и конструкций, консалтинговые, оценочные и инжиниринговые компании, проектно-сметные бюро и организации, наконец - потребители строительной продукции[[46]](#footnote-46). Кроме того, это некий механизм соотношения частных интересов инвесторов, желающих получить прибыль и публичных интересов государства, желающих реализовать государственную программу.

В-третьих, «комплексность» подразумевает наличие комплекса прав и обязанностей сторон соглашения, например, со стороны лица, заключившего договор, разработать документацию по планировке территории, осуществить мероприятия по благоустройству территории, а со стороны уполномоченного органа государственной власти обеспечить рассмотрение и утверждение документации по планировке территории.

В-четвертых, комплексное развитие предполагает обязанность сторон придать выраженную индивидуальность проекту, придать ему особую ценность. Все объекты должны создаваться в единой концепции, с единой сюжетной линий, задуманной проектировщиками, что тем самым должно притягивать население и инвесторов на данную территорию.

Понятие «территория комплексного развития» в градостроительном и земельном законодательстве также не раскрыто. Однако, в ряде субъектов Российской Федерации, в которых активно осуществляется деятельность по комплексному развитию территории, уполномоченные органы принимают нормативные правовые акты, содержащие необходимый понятийный аппарат.

Так, в Постановлении Правительства Астраханской области №147-П от 31.03.2010 «О порядке создания территорий комплексного развития Астраханской области»[[47]](#footnote-47) территория комплексного развития - обособленный участок на территории Астраханской области, в границах которого созданы благоприятные условия для реализации инвестиционных проектов, в том числе путем создания объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

В Концепции комплексного развития территорий Ленинградской области, прилегающих к границам Санкт-Петербурга, Территория комплексного развития определяется как территория Ленинградской области в зоне активного социально-экономического взаимодействия с городом Санкт-Петербургом, являющаяся объектом настоящей Концепции и объединяющая территории Ленинградской области, прилегающие к границам Санкт-Петербурга[[48]](#footnote-48).

Отмечу, что деятельность по комплексному развитию территории не тождественна понятию деятельности по комплексному развитию территории по инициативе уполномоченного органа или правообладателя земельного участка, обозначенная в нововведённых ст.ст. 46.9-46.10 ГсК РФ.

Говоря о деятельности по комплексному развитию территории по инициативе уполномоченного органа или правообладателя земельного участка, необходимо обозначить, что она является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, что прямо следует из п. 1 ст. 46.9 ГсК РФ и последних позиций, выраженных Минстроем России[[49]](#footnote-49).Несмотря на то, что законодатель комплексное развитие территории, реализуемое в рамках п.1 ст. 46.9 ГсК РФ, очевидно относит к одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, среди ученых и практиков нет единства мнений относительно места этого института в деятельности по застройке территории: одни поддерживают позицию законодателя[[50]](#footnote-50), другие смешивают и подменяют понятия[[51]](#footnote-51).

Для того чтобы определить специфику комплексного развития территории по инициативе уполномоченного органа или правообладателя земельного участка, необходимо сравнить его с другими видами деятельности по комплексному развитию территории.

Интересно, что цель деятельности по комплексному развитию территории по инициативе уполномоченного органа местного самоуправления и правообладателя земельного участка в законодательстве отчетливо не прослеживается. Это можно увидеть на примере п. 10 ст. 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [[52]](#footnote-52).Так, в законе указывается, что если договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории, договор о комплексном развитии территории заключены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации или Федеральным законом №161-ФЗ от 24.07.2008 года «О содействии развитию жилищного строительства» до 1 июля 2018 года и разрешение на строительство в рамках реализации таких договоров получено после 1 июля 2018 года, привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется застройщиком с 1 июля 2018 года в соответствии с одним договором о развитии застроенной территории, или договором о комплексном освоении территории, или договором о комплексном развитии территории.

Тут видим, что законодатель или запутался в существующем разнообразии договоров о развитии территории или же сказал о том, что в рамках нового договора о комплексном развитии территории по инициативе уполномоченного органа или правообладателя земельного участка могут быть реализованы задачи государственной (муниципальной) жилищной политики.

Однако, думается, что поскольку три предшествующих формы развития территории имели цель удовлетворить потребность общества в жилой застройке, новый механизм должен предусматривать иную цель, например, такую как удовлетворение потребности в развитии заброшенных промышленных зон, строительство деловых центров.

Если цель деятельности достоверно установить не удалось, необходимо определить какие правовые последствия возникнут для лиц, попавших в территориальную зону комплексного развития, утвержденную в ПЗЗ. Нередко такую территорию воспринимают как зону с особыми условиями использования территории, в рамках которой происходит ограничение прав в использовании земельного участка.

Обращаясь к букве закона, видим, что зона комплексного развития не является зоной с особыми условиями использования территории (ст. 56 ЗК РФ), поэтому ограничением она являться не может.

Несмотря на благие цели законодателя четко определить и отграничить в ПЗЗ зону комплексного развития территории, с тем, чтобы в дальнейшем приложить усилия для ее эффективного развития, попадание предприятия в зону снижает его ликвидность, оборотоспособность. Во-первых, попадание в территориальную зону ограничивает возможность по развитию и застройке в собственном ключе, поскольку он будет ограничен целями и задачами постановления уполномоченного органа о развитии такой территории. Во-вторых, на предприятие, попавшее в такую зону, нависает опасность получить извещение об изъятии земельного участка в упрощенном порядке.

Таким образом, на практике получается, что территориальная зона комплексного развития является невосполнимым ограничением. Анализ сложившейся судебной практики судов показал, что подход неоднозначный.

Арбитражный суд Уральского округа по делу №А47-13459/2018, связал возможность выдачи разрешения на строительство с фактом отдаленности земельного от границ территории, в которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию[[53]](#footnote-53).

В другом решении Арбитражный суд Московской области по делу №А41-8233/18, связал возможность предоставления земельного участка по основанию, предусмотренному п.1 ст. 39.20 ЗК РФ, в территориальной зоне деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, поскольку виды разрешенного использования данного земельного участка соответствуют виду использования испрашиваемого земельного участка[[54]](#footnote-54).

Также интересно решение Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 07 октября 2016 г. по делу № 2-3832/2016[[55]](#footnote-55).

Из материалов дела следует, что Администрация заключила договор аренды земельного участка с гражданином для комплексного освоения в целях жилищного строительства для размещения квартала индивидуальной и блокированной жилой застройки для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, с последующей возможностью их выкупа после разработки документации по планировке территории. Гражданин внес свое право аренды в уставный капитал Общества, которое разработало документацию по планировке территории квартала. Из предоставленного земельного участка Обществом было образовано 32 земельных участка с разрешенным видом использования строительство блокированных жилых домов. Далее, Общество выкупило земельные участки и продало своим участникам. После регистрации права собственности на земельные участки, участники обратились в «ФКП Росреестра» с заявлениями об учете изменения разрешенного использования земельных участков со «строительства блокированных жилых домов» на «многоквартирные жилые дома (до 3-х этажей)».

На основании выписки из ПЗЗ, документов, подтверждающих права собственности на указанные участки и заявлений правообладателей орган кадастрового учета произвел государственный кадастровый учет изменений земельного участков в связи с изменением вида разрешенного использования со «строительство блокированных жилых домов» на «многоквартирные жилые дома (до 3-х этажей)». При этом проект планировки и предусмотренное им разрешенное использование земельных участков в рамках комплексного освоения не были учтены. Как указал Суд, отчуждаемые конечным собственникам земельные участки обременены указанными обязательствами, в связи с чем, будучи обязанным в силу пп. 3 и 4 ст. 1 ГК РФ действовать добросовестно, при заключении договоров купли-продажи должны были поставить приобретателей в известность относительно обязательств, возлагаемых на собственников земельных участков в силу закона и договора.

Так же указанные ответчики знали и не могли не знать об утвержденном фактически по их инициативе (как учредителей ООО и лиц, действовавших по доверенности) проекте планировки территории, которым в рамках комплексного освоения территории было определено ее разрешенное использование, и обязанность по застройке в части спорных участков именно блокированными жилыми домами.

При таких обстоятельствах основания для обращения в орган кадастрового учета с заявлениями об изменении разрешенного использования спорных участков отсутствовали, указанные ответчики при совершении таких действий действовали незаконно и недобросовестно, представив в орган кадастрового учета сведения, послужившие основанием для кадастрового учета, противоречащие утвержденному проекту планировки и проекту межевания территории. Спорные участки обременены обязанностью по их комплексному освоению, что накладывает определенные обязательства на их правообладателей[[56]](#footnote-56).

Подводя итог, можно заключить, что в общем смысле под комплексным развитием территории следует понимать институт права, который содержит совокупность норм, регулирующих общественные отношения по максимально эффективному развитию земельного участка в рамках индивидуально-определенного проекта.

В свою очередь, деятельность по комплексному развитию территории по инициативе уполномоченного органа государственной власти или правообладателя земельного участка и или расположенного на нем недвижимого имущества представляет собой вид деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, включающий в себя комплекс мероприятий по объединению земельных участков на селитебных территориях с последовательным размещением на них объектов производственного, общественно - делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов коммунальной, транспортной, инфраструктур в границах, утвержденных документацией по планировке территорий осуществляемых инвесторами в юридических лиц с одной стороны и уполномоченного органа местного самоуправления с другой стороны.

**Глава 3. Особенности изъятия земельных участков для комплексного развития территории**

Изъятие земельных участков для реализации проектов по комплексному развитию территории имеет особенности, отличные от других видов изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

1. Изъятие земельных участков может быть осуществлено только на условиях, предусмотренных земельным законодательством. Изъятие земельных участков должна быть обусловлена наличием публичных.

Так, согласно пп.4 п.2 ст. 56.3 ЗК РФ в рамках договора о развитии застроенной территории принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд должно быть обосновано решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Кроме того, изъятие земельных участков по договору о развитии застроенной территории возможно не только на основании предоставления муниципальным органов доказательств признания принадлежащих заявителю домов ветхими и аварийными в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. № 47[[57]](#footnote-57). Возможны и ситуации, когда жилые помещения по смыслу нормы ст. 16 Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»[[58]](#footnote-58), включены в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (пример, Постановление восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда по делу №18АП-728-2016[[59]](#footnote-59)).

Здесь также важно упомянуть определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27.10.2015 №309-КГ15-5924 по делу №А07-21632/2013, в котором указывается, что само по себе заключение договора о развитии застроенной территории не является основанием для изъятия земельных участков, поскольку такой договор только регламентирует порядок реализации решения о развитии территории, принятого Администрацией, в то время как возможность изъятия земельного участка у собственника обусловлена наличием государственных или муниципальных нужд[[60]](#footnote-60).

Однако данный подход с принятием Федерального закона от 03.07.2016 №373-ФЗ изменился. Статьей 56.12 ЗК РФ предусмотрена упрощенная и ускоренная процедура изъятия земельных участков. Первая особенность - дается лишь один месяц на подписание соглашения об изъятии. Вторая - решение суда об изъятии подлежит немедленному исполнению. Теперь, заключение договора о комплексном развитии территории является достаточным основанием для изъятия земельных участков для государственных (муниципальных) нужд. Это нововведение позволит поменять практику и снимет ограничение для изъятия земельных участков и в рамках реализации проекта по развитию застроенных территории.

1. Принять решение об изъятии земельного участка или ходатайствовать о его изъятии могут лишь специальные субъекты, определенные в земельном законодательстве.

Ранее, механизм изъятия земельных участков для государственных (муниципальных) нужд в рамках реализации проекта по комплексному развитию территории применялся как крайняя мера в исключительных случаях, что не давало стороне договора уверенности в конечной реализации проекта.

Примером из судебной практики может являться Постановление Арбитражного суда Кировской области по делу А28-14804/2014[[61]](#footnote-61). Так, Общество обратилось в Арбитражный суд с иском к Администрации города об обязании устранить препятствие к осуществлению обязательств по договору о развитии застроенной территории в отношении земельного участка путем выкупа здания клуба служебного собаководства.

Как следует из обстоятельств дела, в границы застроенной территории Постановлением Администрации города включен земельный участок, на котором находится здание клуба служебного собаководства.

Поскольку Общество, как победитель аукциона на заключение договора о развитие застроенной территории, не могло исполнить предусмотренное договором обязательство по застройке территории ввиду нахождения на нем здания клуба, оно обратилось в суд с требованием понудить Администрацию осуществить выкуп данного объекта недвижимого имущества.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд указал следующее. В силу подпункта 2 пункта 3.3 договора к обязанностям администрации отнесено принятие решения об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

Положения ч. 4 и 5 ст. [46.1](https://sudact.ru/law/gradostroitelnyi-kodeks/glava-5/statia-46.1/) и ч. 6 ст.[46.2 ГсК РФ](https://sudact.ru/law/gradostroitelnyi-kodeks/glava-5/statia-46.2/), определяя объекты, которые могут находиться на застроенной территории, подлежащей развитию, а также устанавливая возможность приобретения прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в соответствии с гражданским и земельным законодательством, не наделяют лицо, заключившее с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, правом требовать в обязательном порядке заключения договора о выкупе недвижимого имущества, находящегося в частной собственности граждан, на выдвигаемых им в одностороннем порядке условиях.

Таким образом, у администрации города отсутствует не только установленная законом или договором обязанность, но и само право на выкуп здания клуба служебного собаководства в рамках заключенного с истцом договора о развитии застроенной территории.

Это еще раз подтверждает, что при реализации решений о развитии застроенных территорий реализуются, в том числе, частные интересы застройщиков, а не только государственные (муниципальные) нужды.

На данный факт ни раз обращал внимание Конституционный Суд РФ. Разъясняя нормы ГсК РФ  о развитии застроенной территории, Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 07.10.2014 №2026-О, указал, что случаи изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий для нужд частных лиц федеральным законодательством не предусмотрены[[62]](#footnote-62).

Новые изменения в институте комплексного развития территории позволяют стороне соглашения снизить риск невозможности реализации проекта в связи с неспособностью прийти к соглашению с собственниками земельных участков.

Изъятие земельных участков в рамках ст. 56. 12 ЗК РФ может быть осуществлено либо по решению уполномоченных органов, либо по ходатайству лиц, являющихся стороной договора о комплексном развитии территории.

Как отмечает В.В. Шарапов: «с точки зрения логики таким органом должен быть тот орган местного самоуправления, в границах которого будет осуществляться комплексное развитие территории. Эти полномочия целесообразно делегировать не коллегиальному, а исключительно исполнительному органу местного самоуправления, так как осуществление подобных функций не свойственно таким коллегиальным формам местного самоуправления, как советы депутатов»[[63]](#footnote-63). Так, к примеру, Законом Московской области №176/2016-ОЗ от 26.12.2016 г. «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области»[[64]](#footnote-64) определено, что заключение договора о комплексном развитии территории по инициативе ОМСУ; принятие решение об изъятии земельных участков осуществляет Правительство Московской области. Постановлением Губернатора Челябинской области № 185 от 13.09.2017 г. «О внесении изменений в постановление Губернатора Челябинской области № 233 от 10.12.2014 г.»[[65]](#footnote-65) определено, что Министерство имущества и природных ресурсов согласовывает проекты решений ОМСУ об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития территорий земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Челябинской области.

Если уполномоченный орган местного самоуправления принял решение о комплексном развитии территории, то в течение семи дней со дня принятия решения он обязан направить правообладателям земельных участков, арендаторам и безвозмезмездным пользователям, заключившим договор на срок пять и более лет, копию решения и предложение по осуществлению деятельности по комплексному развитию территории. Хочется обратить внимание, что законодатель, перечисляя правообладателей земельных участков, не счел обязательным указывать собственников земельных участков, что является явной технической недоработкой нормы закона. Если по истечении шести месяцев не поступил ответ от указанных правообладателей, ОМС принимает решение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории в порядке, установленном ст. 46.11 ГсК РФ. Методика определения начальной цены предмета аукциона (им выступает право заключения договора) устанавливается высшим государственным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Примером является Постановление Правительства Хабаровского края от № 399-пр 05.10.2017 «Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления» [[66]](#footnote-66).

Ходатайствовать об изъятии земельного участок для целей комплексного развития территории может правообладатель земельного участка, которой заключил соглашение с уполномоченным органом местного самоуправления. Форма ходатайства об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд утверждена приказом Минэкономразвития России от 23.04.2015 №250[[67]](#footnote-67).

Закон молчит о площади территории, в отношении которой правообладатели могут заключить договор о комплексном развитии территории. Могут ли правообладатели заключить соглашение в отношении половины площади квартала / части выделенной в ПЗЗ зоны или обязательным требованием, является полный охват земельного участка? От ответа на этот вопрос зависит содержание ходатайства об изъятии земельного участка.

Формальное градостроительное законодательство предоставляет застройщику возможность ходатайствовать об изъятии части земельного участка. Согласно п. 1 ст. 46.1 ГсК РФ развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей). Таким образом, в законе отсутствует требование о том, что проект должен охватывать всю территорию квартала.

Однако, представляется, что если муниципалитет/субъект руководствовался рядом критериев для определения территории, которая станет зоной комплексного развития/ зоной деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в ПЗЗ, то лейтмотив его действий – это комплексное, полноценное развитие территории, при которой будет задействован весь земельный ресурс и исключен механизм «точечной» застройки.

К сторонам, имеющим возможность ходатайствовать об изъятии земельного участка п.2 ст. 69 ГсК РФ относит собственника, арендатора, безвозмездного пользователя (если срок действия прав на земельный участок составляет на день заключения соглашения о комплексном развитии территории не менее чем пять лет) земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости.

1. Перед изъятием земельных участков для комплексного развития территории, уполномоченный орган местного самоуправления должен подготовить за счет правообладателей земельных участков (которые являются участниками договора) необходимую проектную документацию.

Согласно п.п.2 п.5 ст. 46.4 ГсК РФ условиями договора о комплексном освоении территории являются обязательство лица, заключившего договор с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, подготовить и представить в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления проект планировки территории и проект межевания территории, в отношении которой заключается договор, 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; максимальные сроки подготовки и представления этих документов.

Одним из условий заключения договора о комплексном развитии территории является утверждение документации по планировке территории применительно к своим и свободным от прав третьих лиц публичным землям (ч.7-10 ст. 46.9 ГсК РФ).

Отмечу, что если земельные участки находятся у застройщика на каком-либо вещном праве или на праве аренды (которые планирует использовать для застройки территории), и договор о комплексном развитии территории с уполномоченным органом местного самоуправления он не заключал, то он лишается возможности самостоятельно осуществлять разработку проектной документации по смыслу п. 1.1 ч. 8 ст. 45 ГсК РФ.

Так, административный истец, обладающий земельными участками для строительства микрорайона, называющий себя «разработчиком территорий», обратился в суд с требований признать бездействие Администрации по выдаче разрешения на подготовку ППТ незаконным. Отказывая в удовлетворении административных исковых требований, суд указал, что административный истец ошибочно полагает, что он, являясь правообладателем нескольких земельных участков на территории, планируемой к застройке, отнесен к кругу лиц, перечисленных в п.п. 1 ч. 1 ст. 45 ГсК РФ, поскольку договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, договоры о комплексном развитии территории, заключенные между ним и органом местного самоуправления, отсутствуют. Наличие на праве собственности земельных участков, на которых планируется застройка жилого микрорайона, правового основания для отнесения собственника к кругу лиц, указанных в п.п.1 ч. 1 ст. 45 ГсК РФ не имеет[[68]](#footnote-68).

Законом была создана такая ситуация, при которой возможно игнорирование градостроительного регламента и тем самым злоупотребление своим правом при разработке документации по планировке. В ч. 10 ст. 45 ГсК РФ определяется, что документация по планировке территории подготавливается на основании ПЗЗ, а также в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, границами территорий объектов культурного наследия и т.д., но без указания о необходимости соответствия градостроительным регламентам в составе ПЗЗ (в которых определяется правовой режим земельного участка). При этом, в ч. 13.1 ст. 46 ГсК РФ не предусмотрено такое основание для отклонения документации по планировке территории как противоречие документации по планировке территории градостроительным регламентам, то есть практически, субъекты, которым выгодно нарушать ПЗЗ смогут это сделать беспрепятственно, не нарушая нормы закона. Напротив, те субъекты, которые заинтересованы в соблюдении градостроительных регламентов пойдут в суды, и будут оспаривать документацию по планировке. Как видим, без внесения уточнения в эту норму, может быть создана противоречивая практика применения.

Кроме того, как показывает практика, при реализации проектов комплексного развития стадия согласования вопросов по подготовке документации по планировке значительно затягивается, что влечет нарушение сроков завершения строительных проектов. Думается, что для исправления ситуации, необходимо установить гарантию для застройщика, заключившего договор о комплексном развитии территории с уполномоченным органом местного самоуправления о продлении срока строительного проекта.

1. Изъять земельный участок для комплексного развития территории можно лишь в том случае, если он находится в рамках границ проекта комплексного развития территории/ специальной территориальной зоны, в принятых уполномоченным органом субъекта, органом местного самоуправления ПЗЗ (ч.2 ст. 16.10 ГсК РФ).

Законом закреплена обязанность привести ПЗЗ в соответствие с требованиями ГсК РФ в части установления территорий, в границах которых допускается осуществление деятельности по их комплексному и устойчивому развитию, в срок до 1 июля 2017 года. Однако законодатель не указал юридические последствия невнесения изменений в ПЗЗ. Это означает, что вмененная органам местного самоуправления обязанность может быть не исполнена и по истечению установленного срока, фактически в любое время.

Как отмечается некоторыми авторами, установление зоны комплексного развития территории в ПЗЗ это смешение двух разных институтов, предназначенных для разных целей[[69]](#footnote-69).Если в институте градостроительного зонирования определяется правовой режим земельных участков, без привязки ко времени выполнения действий, то в установленной зоне деятельности по комплексному и устойчивому развитию должны быть четко обозначены сроки выполнения мероприятий. Такая ситуация сразу порождает конфликт в процессе правоприменения.

Также могут возникнуть проблемы с определением границ зоны деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, если в муниципальном образовании (субъекте) еще не приняты ПЗЗ. Думается, что территориальные зоны деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории смотрелись бы выигрышнее, находясь в проектах стратегии социально-экономического развития города, или актах инвестиционного развития, принятых уполномоченными органами власти.

Это бы упростило процедуру реализации проектов развития и не создавало повышенных рисков для лиц, попадающих в территориальную зону деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Согласно действующему градостроительному законодательству уполномоченный орган местного самоуправления имеет возможность принять решения о выделении территориальной зоны деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, лишь в случае, если 50 % (и более) от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, занимают определенные земельные участки. Во-первых, это участки, на которых находятся объекты капитального строительства (кроме многоквартирных домов), считаемые в закрепленном актом Правительства России порядке аварийными и подлежащими сносу. Во-вторых, те участки, на которых находятся объекты капитального строительства (кроме многоквартирных домов), планируемые к сносу или реконструкции на основании утвержденных муниципальных адресных программ. В-третьих – на которых находятся объекты капитального строительства, признанные самовольными постройками. И, наконец, это земельные участки, виды разрешенного использования которых (и (или) расположенных на которых объектов капитального строительства, а также характеристики указанных объектов) не соответствуют правилам землепользования и застройки в части определенных ими видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных параметров.

Орган местного самоуправления не вправе включать в границы территории, в отношении которой им принимается решение о комплексном развитии территории, земельные участки, на которых планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения в соответствии со схемами территориального планирования муниципальных районов или генеральными планами поселений (городских округов).

Исключение разве что можно найти в Законе Республики Крым №38-ЗРК от 31.07.2014г. «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»[[70]](#footnote-70).В случае заключения договора о комплексном развитии территории с лицом, являющимся исполнителем (соисполнителем) мероприятий государственной или муниципальной программы, реализуемых на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, в границы такой территории могут включаться земельные участки, предназначенные для размещения объектов регионального значения, объектов местного значения (абз.2 п. 7 ст. 9.6 Закона).

Возникает вопрос, может ли уполномоченный орган субъекта или местного самоуправления, включать в зону деятельности по комплексному развитию территории земельные участки, на которых находятся объекты культурного наследия (далее – ОКН). К примеру, множество объектов, находящихся в промышленных зонах центральных районов города Санкт-Петербург относится к исторически ценным зданиям. В частности, инвестиционно - привлекательные ОКН невозможно использовать и реновировать без согласия Комитета по охране памятников Санкт-Петербурга. Данные согласования занимают годы, а зачастую и просто невозможны. Например, территория Новой Голландии, имея идеальное для инвестора местоположение, долгое время не могла найти инвестора из-за требований Комитета по охране памятников Санкт-Петербурга по сохранению большинства построек на территории острова в первозданном виде[[71]](#footnote-71).

 По смыслу ФЗ № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»[[72]](#footnote-72) собственник либо пользователь земельного участка, в пределах которого имеется объект культурного наследия, владеет, пользуется и распоряжается этим земельным участком с соблюдением условий, установленных названным Законом для обеспечения сохранности объекта культурного наследия. Таким образом, какого-либо законодательного запрета нет. Например, в ПЗЗ города Санкт-Петербурга (приложение №6)[[73]](#footnote-73) допускается включение ОКН в территориальную зону деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Другой вопрос, как поступить с самим ОКН, ведь для приспособления под современное использование необходимы существенные затраты, которые подчас выйдут стороне договора о комплексном развитии территории дороже, чем новое строительство. В тоже время в реконструкции индустриальных построек заинтересованы как уполномоченный орган местного самоуправления /субъекта РФ, поскольку он несет бремя содержания имущества, ему доводятся лимиты бюджетных обязательств, так и сторона договора о комплексном развитии территории – застройщик, поскольку ОКН обеспечивают индивидуальность проекту.

Правомерность подхода о том, что отсутствие утверждённых ПЗЗ, так и выделенных территориальных зон деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в ПЗЗ не создает правовых последствий для участников договора о комплексном развитии территории подтверждена судебной практикой. Так, административные истцы обратились в Одинцовский районный суд Московской области с требованием о признании незаконными действий Администрации, выразившиеся в непринятии решения о разработке и утверждении ППТ и ПМТ земельного участка, занимаемого многоэтажным жилым домом и объектами, входящими в состав общего имущества дома ввиду того, что между Администрацией и Обществом был заключен инвестиционный контракт о комплексном развитии территории, который влечет правовые последствия, предусмотренные ст. 46.10 ГсК РФ. Удовлетворяя требования административных истцов, Суд указал, что доказательств наличия, утвержденных в установленном законом порядке ПЗЗ городского поселения Одинцово, а также решение органов местного самоуправления в отношении территории, в границы которой входит земельный участок под многоквартирным домом Администрация не представила[[74]](#footnote-74).

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте (ч.5 ст. 30 ГсК РФ). При этом в ПЗЗ законодателем не предусмотрено установления вида комплексного развития территории, значение площадей территорий, описания границ, в границах которых предусматривается их комплексное развитие. Интересно следующее решение из судебной практики Санкт-Петербургского городского суда от 19 октября 2017 г. по делу №3а-148/2017[[75]](#footnote-75).

Административный истец обратилась с требованием о признании недействующим с момента принятия постановления Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

 В обосновании заявленных требованиях указывала, что ПЗЗ не соответствуют принципу правовой определённости, так как в них отсутствует указание на площадь территорий, в отношении которых предусматривается комплексное устойчивое развитие, описание их границ и вид комплексного устойчивого развития данных территорий. Кроме того, указала, что ей как собственнику земельного участка, имеющего вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, отказано в выдаче градостроительного плана земельного участка ввиду нахождения земельного участка на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, что создаёт для нее препятствия к осуществлению индивидуального жилищного строительства.

Суд отклонил административное исковое заявление, указав следующее: анализ приведённых положений градостроительного законодательства в их совокупности позволяет прийти к выводу о том, что принятию решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, равно как и заключению договора, либо соглашения при осуществлении комплексного развития территории по инициативе правообладателей, и их реализации предшествует установление в правилах землепользования и застройки территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию.

1. Публичные слушания по вопросу утверждения проекта планировки и проекта межевания для комплексного развития территории не проводятся.

Принятое постановление об изъятии земельного участка для комплексного развития территории ввиду того, что не проводились публичные слушания по утверждению документации по планировке территории отменить невозможно, так как публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении территории, подлежащей развитию (пп.1 п. 5.1. ст. 46 ГсК РФ).

Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет» (ч.7 ст. 46.10 ГсК РФ).

Данный вывод также подтверждается сложившейся судебной практикой. Так, в решении Свердловского районного суда города Белгорода от 18.09.2017 по делу №2А-2693/2017 в суд обратились административные истцы с требованием признать недействующим постановление администрации города «Об утверждении документации по планировке территории микрорайона «Новый-2» города Белгорода, поскольку оно было принято без проведения публичных слушаний. Исследовав обстоятельства дела, суд установил, что постановление было принято в рамках реализации договора по комплексному освоению в целях жилищного строительства. Следовательно, проведение публичных слушаний при внесении изменений в проект планировки территории, подлежащей комплексному освоению, не требовалось[[76]](#footnote-76).

Думается, что такие положения негативно отражаются на правах граждан на участие в градостроительной деятельности, поскольку на сегодняшний день общественные слушания это единственный (конечно, отнюдь не во всех случаях эффективный) механизм защиты прав частных лиц от произвола властей. Тем более, трудно согласиться с выводами судов[[77]](#footnote-77) о том, что что публичные слушания являются лишь способом информирования населения о готовящемся градостроительном решении, а потому не порождают для административного истца каких-либо прав и обязанностей.

1. Оспорить постановление об изъятии земельных участков можно лишь в том случае, если оно не соответствует принципу исключительности. Оспорить постановление уполномоченного органа об изъятии земельного участка в целях комплексного развития (ст. 56.12 Гск РФ) в случае если в течение одного месяца уполномоченный орган не получил акцепт соглашения об изъятии земельного участка, можно лишь в части размера компенсации за изъятые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества.

Ранее, изъятие земельных участков для комплексного развития территории носило характер исключительности такого основания прекращения права собственности. Это означало, что уполномоченные на изъятие земельного участка должны обосновать необходимость изъятия, доказать невозможность использования другого земельного участка.

В качестве примера можно привести решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 24.10.2017 г. по делу № 2а-2312/2017[[78]](#footnote-78). Как следует из обстоятельств дела, Администрация района обратилась в суд с административным иском с требованием признать постановление Администрации сельского поселения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд незаконным. В обоснование своих требований, указывала, что Администрация сельского поселения собирается осуществить организацию улиц и проходов (проездов) к Азовскому морю и Ахтанизовскому лиману, строительство молодежных, туристических и оздоровительных лагерей, детских площадок, для комплексного освоения территории (в том числе для предоставления земельных участков льготным категориям граждан). И как представляется стороне, это не является тем исключительным случаем для достижения общественно - полезных целей, реализация которых не возможна без изъятия земельного участка в муниципальную собственность. Поскольку в ходе рассмотрения дела суд не усмотрел факт исключительности изъятия земельного участка, требования административного истца, были удовлетворены.

Согласно новому порядку, оспорить постановление уполномоченного органа об изъятии земельного участка, в случае если в течение одного месяца уполномоченный орган не получил акцепт соглашения об изъятии земельного участка, можно лишь в части размера компенсации за изъятые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества (ст. 56.12 ГсК РФ).

 Очевидно, что невозможность оспаривания постановления об изъятии земельного участка целиком противоречит сложившейся международной практике правоприменения. Еще Европейским судом по правам человека были сформированы основные принципы (например, решения по делу «Stran Greek Refeneries ans Stratis Andreadis против Греции», «Волчкова и Миронов против Российской Федерации» (жалобы № 45668/05, №2292/06) согласно которым каждое юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности; эффективная защита частной собственности при изъятии земельного участка необязательно должна ограничивается вопросом о компенсации; при исследовании правомерности изъятия земельного участка суд должен установить преследует ли вмешательство в право собственности какую-либо законную цель в интересах общества и т.д.

Тем не менее, это хороший инструмент для крупных девелоперов. Девелопер, который видит «серую» застройку не может купить каждый объект на такой территории. Тогда он идет к уполномоченным органам исполнительной власти и предлагает им проект по комплексному развитию депрессивной территории. Уполномоченный орган в качестве «бонуса» получает застроенный микрорайон, с повышенной кадастровой стоимостью земельных участков, а застройщик руками уполномоченного органа «очищает» земельный участок от прав третьих лиц и получает его под свои цели.

# Заключение

Проблему реновации жилищного фонда, а также редевелопмента заброшенных промзон призван решить институт комплексного развития территории. Деятельность по комплексному развитию территории возникла в русле нового американского урбанизма и других западных концепций девелоперской деятельности, которые получили свое развитие не только в России, но и в восточном направлении.

Институт комплексного развития территории прошел долгий путь становления, и существующее в настоящее время положение представляет собой отражение новых законодательных идей. Думается, что под комплексным развитием территории необходимо понимать институт права, который содержит совокупность норм, регулирующих общественные отношения по максимально эффективному развитию земельного участка в рамках индивидуально-определенного проекта.

Для планомерного развития проектов комплексного развития территории был введен механизм изъятия земельных участков. Первые особенности изъятия земельных участков были предусмотрены пп. 4 п.2 ст.56.3 ЗК РФ. Однако, долгое время изъятия земельных участков для комплексного развития территории не сильно отличалось от изъятия земельных участков для иных нужд. Ситуация изменилась с принятием Федерального Закона от 03.07.2016 №373-ФЗ. Теперь, проводя анализ механизма изъятия земельных участков для комплексного развития территории, можно выделить следующие его особенности.

Во-первых, изъятие земельных участков может быть осуществлено только на условиях, предусмотренных земельным законодательством. Изъятие земельных участков должно быть обусловлено наличием публичных нужд. Во-вторых, принять решение об изъятии земельного участка или ходатайствовать о его изъятии могут лишь специальные субъекты, определенные в земельном законодательстве. В-третьих, перед изъятием земельных участков для комплексного развития территории, уполномоченный орган местного самоуправления должен подготовить за счет правообладателей земельных участков (которые являются участниками договора) необходимую проектную документацию. В-четвертых, изъять земельный участок для комплексного развития территории можно лишь в том случае, если он находится в рамках границ проекта комплексного развития территории/ специальной территориальной зоны, в принятых уполномоченным органом субъекта, органом местного самоуправления ПЗЗ. В-пятых, публичные слушания по вопросу утверждения проекта планировки и проекта межевания для комплексного развития территории не проводятся. В-шестых, оспорить постановление об изъятии земельных участков можно лишь в том случае, если оно не соответствует принципу исключительности. Однако, в случае изъятия земель в порядке ст. 56.12 ГсК РФ оспорить постановление можно лишь в части размера компенсации за изъятые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества.

Рассмотрев проблемы и перспективы развития механизма изъятия земельных участков для комплексного развития территории, прихожу к следующим выводам, которые, на мой взгляд, могут решить существующие проблемы.

Дополнить ст. 1 ГсК РФ пунктом 39 следующего содержания: деятельность по комплексному развитию территории по инициативе уполномоченного органа государственной власти или правообладателя земельного участка и или расположенного на нем недвижимого имущества представляет собой вид деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, включающий в себя комплекс мероприятий по объединению земельных участков на селитебных территориях с последовательным размещением на них объектов производственного, общественно - делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов коммунальной, транспортной, инфраструктур в границах, утвержденных документацией по планировке территорий осуществляемых инвесторами в юридических лиц с одной стороны и уполномоченного органа местного самоуправления с другой стороны.

В среднесрочной перспективе снизить законотворческую активность в сфере развития механизма изъятия земельных участков для комплексного развития территории и перейти от разработки и продвижения новых законов и нормативных правовых актов к выработке механизмов их реализации и выполнению уже принятых и действующих.

При Министерстве строительства создать научно-технический совет из числа авторитетных ученых и экспертов, представителей строительного бизнеса и специалистов в жилищной сфере, чиновников, непосредственно занимающихся выработкой и реализацией жилищной политики, российских и зарубежных производителей и поставщиков строительных материалов, конструкций, инженерного оборудования. Стратегической целью деятельности такого общественного органа должна стать выработка рекомендаций по разработке новых организационно-экономических механизмов и повышению эффективности реализации уже принятых и действующих в настоящее время федеральных и региональных законов и нормативных правовых актов.

# Список использованной литературы

**Нормативные правовые акты**

1. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.1999. №2.Ст.4689.
2. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. №26.Ст.2519.
3. О введение в действие Градостроительного Кодекса [Электронный ресурс] : федер. закон от 12 декабря 2004 г. № 191-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2005. №1. Ст.17.
4. О внесении изменений в Градостроительный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2006. №52.Ст.5498

О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] : фед. закон от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2007. № 30. Ст. 3799.

1. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 // Собр. законодательства РФ. 2011. № 5. Ст.739.
2. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2014. № 26. Ст.3463.
3. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2014 г. №1224-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2014. №30. Ст.4225.
4. 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] : федер. закон от 03 июля 2016 г. № 373-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2016. №27. Ст.4307.
5. О внесении изменений в Федеральный Закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] : федер. закон от 31 декабря 2017 г. № 506-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2018. № 1.Ст. 90.
6. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 01 июля 2018 г. № 175-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2018. №28. Ст.4139.
7. Земельный Кодекс Республики Узбекистан [Электронный ресурс]: закон Республики Узбекистан от 30 апреля 1998 г. № 598-I // Доступ из справ.-правовой системы «Континент».
8. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу [Электронный ресурс] : постановление Правительства от 28 января 2006 г. №47 // Собр. законодательства Рос. Федерации.2006.№6.Ст.702.
9. О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. № 1662-р // Собр. законодательства РФ. 2008. № 47. Ст.5489.
10. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 26 мая 2016 г. № 466 // Собр. законодательства РФ. 2016. № 23. Ст.3316.
11. Об утверждении требований к форме и содержанию ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, состава прилагаемых к нему документов, а также порядка и способов подачи ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и требований к их формату [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 23 апреля 2015 г. № 250 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ГОСТ Р 57363-2016. Национальный стандарт Российской Федерации. Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика) [Электронный ресурс] : приказ Росстандарта от 16 декабря 2016 № 2043-ст. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым [Электронный ресурс]: закон республики Крым от 31 июля 2014 г. № 38-ЗРК // URL:https://gkreg.rk.gov.ru/file/pub/pub\_347624.pdf.

О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области [Электронный ресурс]: закон Московской обл. от 26 декабря 2016 г. №176/2016-ОЗ // URL:http://www.mosoblduma.ru/Zakoni/Zakoni\_Moskovskoj\_oblasti/item/22235.

1. О Плане мероприятий по переселению жителей Санкт-Петербурга из многоквартирных домов и общежитий государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, признанных аварийными и подлежащими сносу, на 2004-2010 годы [Электронный ресурс]: постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21 сентября 2004 г. №1586 // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. 2004. №11. С.137.
2. О порядке создания территорий комплексного развития Астраханской области [Электронный ресурс]: постановление правительства Астраханской обл. от 31 марта 2010 г. № 147-ФЗ // URL: http://www.astrgorod.ru/content/normativno-pravovaya-baza.
3. Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» на 2013 - 2018 годы [Электронный ресурс]: постановление Правительства Архангельской области от 23 апреля 2013 г. №. 173-пп// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Стратегия экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 г. [Электронный ресурс] : постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13 мая 2014 года №355. Утратило силу // URL: https://www.gov.spb.ru/gov/terr/reg\_krasnoselsk/ekonom/strategiya-do-2030-goda/.
5. О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: постановление правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 г. № 524 // URL: http://kgainfo.spb.ru/zakon/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojk/.
6. О внесении изменений в постановление Губернатора Челябинской области № 233 от 10.12.2014 г [Электронный ресурс]: постановление губернатора Челябинской обл. от 13 сентября 2017 г. № 185 // URL: http://pravmin74.ru/npa/postanovlenie-gubernatora-chelyabinskoy-oblasti-ot-10-dekabrya-2014-goda-no233-ob.
7. Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления [Электронный ресурс]: постановление правительства Хабаровская края от 05 октября 2017 г. № 399-пр // URL:https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/Ocenka-reguliruyuschego-vozdejstviya/Ekspertiza-dejstvuyuschih-NPA/1094.
8. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования института комплексного и устойчивого развития территорий) [Электронный ресурс] : проект федер. закона // URL: https://regulation.gov.ru/projects#npa=89416.

**Электронные ресурсы**

1. Комплексное освоение территории как принцип застройки [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.biz-ter.ru/articles/%26art\_id%3D912.
2. Концепция комплексного развития территорий Ленинградской области, прилегающих к границам Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://econ.lenobl.ru/Document/1406099853.pdf>.

Заключение Фонда «Институт экономики города» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/iue_fz03072016_zakluchenie.pdf>

**Учебные издания и статьи**

1. Артемьева С. С., Файзрахманова Я. И. Социальные проблемы в процессе развития застроенных территорий // Современные исследования социальных проблем. 2011. №4. С. 1-5.
2. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости//Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. СПб.: АНО «ИПЭВ». 2009. 304 с.
3. Бабенко С.В. Проблемы и перспективы реализации концепции комплексного освоения территорий в крупных городах России // Журнал правовых и экономических исследований. 2013. №2. С. 137-140.
4. Болотин С.А. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города: учебник/ П.Грабовый, В.Харитонов М.: Проспект, 2013. 712с.
5. Большой словарь иностранных слов. / А.Н.Булыко. М.: Издательство Мартин, 2007. 704 с.
6. Браславский А.В. Роль муниципального управления в устойчивом развитии территории// Экономика и управление. 2013. №8. С. 46-48.
7. Букалов Р.Ю. Пространственные возможности рационального использования участков в проектах комплексного развития территории города // Перспективы науки. Science Prospects. 2018. №4. С.38-41.
8. Богомолова И.В. Устойчивое развитие крупных городов с позиций оценки конкурентоспособности территории // Фундаментальные исследования. 2014. №9. С. 2506–2510.
9. Васина Н.В., Теличев В.А. О концепции устойчивого развития в градостроительстве // Электронное научное издательство «Ученые заметки ТОГУ». 2017. Т.8. №2. С.269-274.

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

1. Илющенко Н.А. Государственно-частное партнерство в комплексном развитии территории Илющенко Надежда Андреевна // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. №.4. 2010. С. 53-57.
2. Каменецкий Ю.В. Лэнд-девелопмент и инвестиционно-строительная деятельность: проблема эффективного взаимодействия //Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. 2012. №10. С. 243-256.
3. Ковальский Л.Н. Обзор европейских программ системного исследования городских территорий// Системный анализ и прикладная математика. 2017. №3. С. 20-26.
4. Кузьма А.И. Комплексное и устойчивое развитие территории – новый инвестиционный драйвер или административный барьер? // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. №12 С.53-61.
5. Мякишева Е.А. Принцип устойчивого развития как базовый принцип стратегического управления территории опережающего социально-экономического развития// Инновации в управлении региональным и отраслевым развитием. 2015. №1. С.164-168.
6. Профессиональный девелопмент недвижимости: руководство ULI по ведению бизнеса / Р. Пейзер [и др.] М.: Urban Development Publishing, 2009. 451 с.
7. Прокопьева Д.С., Харисова А.Ф., Ястребова О.С. Комплексная застройка как перспективный путь развития городских территорий // Молодёжь и наука: Сборник материалов VII Всероссийской научно-технической конференции студентов, аспирантов и молодых учёных, посвященной 50-летию первого полета человека в космос [Электронный ресурс] [Электронный ресурс] // URL: http://elib.sfu-kras.ru/handle/2311/5672.

Рипка А.В., Хасанов А.Д. Подходы к решению проблемы перехода устойчивому развитию территории// Стратегия устойчивого развития регионов России. №10. 2012. С.55-59.

1. Сычев И.В. Эффективное использование земли в проектах комплексного освоения территории: дис … на соиск. учен. степ. канд. эконом. наук. М., 2019. 195 с.
2. Татаркин А.И. Пространственные факторы системной модернизации Российской Федерации // Бизнес, менеджмент и право. 2012. №1. С. 43–49.

Толковый словарь русского языка / Д.Н. Ушаков, М.: Альта-Принт, 2014. 800 c.

Трутнев Э.К. Вопросы о содержании № 373-ФЗ – «закона о комплексном развитии территорий» // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. №6. С.25-35.

1. Усольцева М.С., Волкова Ю.В. Реновация промышленных зон в Санкт-Петербурге // Строительство уникальных зданий и сооружений. 2015.№2 (29). С. 98-111.
2. Шарапов В. В. Развитие застроенных территорий // Право и экономика. 2008. № 2. С.20-25.
3. Шарапов В.В. О комплексном развитии территории // Юридическая пресса. 2017. С. 1-7.
4. Фатхриева Д.И., Рахматуллина Е.С. Комплексное освоение и развитие крупных земельных участков // Иннов: электронный научный журнал, 2018. №3 (36).С.19-37.
5. Фатхриева Д.И., Рахматуллина Е.С. Комплексное освоение и развитие крупных земельных участков // Иннов: электронный научный журнал, 2018. №3 (36). С.19-37.
6. Hulse J. H. Sustainable Developmentat Risk: Ignoring the Past / J. H. Hulse. New Delhi: Cambridge University Press India Pvt. Ltd., Ottawa: International Development Research Centre. 2007. 390 p.
7. Kates R. W. What is Sustainable Development? Goals, Indicators, Values, and Practice / R. W. Kates, T. M. Parris, A. A. Leiserowitz. Environment: Scienceand Policyfor Sustainable Development. 2001. №3. P. 8–21.
8. Peter W. G. Newman. Sustainable development and urban planning: Principles and applications in an Australian context / Peter W. G. Newman // Sustainable development. 1993. Vol. 1. №1. P.25–40.
9. Barbosa J.A., Bragança L., Mateus R. New approach addressing sustainability in urban areas using sustainable city models. International Journal of Sustainable Building Technology and Urban Development. 2014. Vol. 5 (4). Pp.297-305.
10. [Guitang Liao](https://www.mdpi.com/search?authors=Guitang%20Liao&orcid=), [Peng He](https://www.mdpi.com/search?authors=Peng%20He&orcid=), [Xuesong Gao](https://www.mdpi.com/search?authors=Xuesong%20Gao&orcid=), [Liangji Deng](https://www.mdpi.com/search?authors=Liangji%20Deng&orcid=), [Hui Zhang](https://www.mdpi.com/search?authors=Hui%20Zhang&orcid=), [Nana Feng](https://www.mdpi.com/search?authors=Nana%20Feng&orcid=), [Wei Zhou](https://www.mdpi.com/search?authors=Wei%20Zhou&orcid=), [Ouping Deng](https://www.mdpi.com/search?authors=Ouping%20Deng&orcid=). The Production–Living–Ecological Land Classification System and Its Characteristics in the Hilly Area of Sichuan Province, Southwest China Based on Identification of the Main Functions // Sustainability. 2019.11(6).560p.

**Судебные решения**

1. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 07 октября 2014 г. №2026-О [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27.10.2015 по делу №А07-21632/2013 [Электронный ресурс] // URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/2866a1e6-a918-45cd-8cdb-c92359ba7bd9/28eaedf5-eda6-458d-b6ea-cd8db3895034/A07-21632-2013\_20151027\_Opredelenie.pdf.

1. Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа по делу от 20 августа 2018 г. по делу №75-12744/2018 [Электронный ресурс]// URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/91fb0f6f-114c-4e5b-acb6-39c56b5de7ba/69b6efc1-14e6-41c6-aa09-db6df20381b0/A75-12744-2018\_20181031\_Reshenija\_i\_postanovlenija.pdf.
2. Решение Арбитражного суда Уральского округа по делу от 2 марта 2018 г. по делу №А47-13459/2017 [Электронный ресурс]// URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/1df483dc-bdf0-44a3-b331-6988fb36e95e/025c2535-555b-4230-b052-092acb557636/A47-13459-2017\_20180302\_Reshenie.pdf.
3. Решение Арбитражного суда Московской области по делу от 5 марта 2018 г. по делу №А41-8233/2018 [Электронный ресурс]// URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/260709c7-2b12-47a3-90f2-52481e1c9ed2/0a5d36f4-5f02-4bd3-aa1b-743cce5e104b/A41-8233-2018\_20180305\_Reshenija\_i\_postanovlenija.pdf .
4. Решение Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 07 октября 2016 г. по делу №2-3832/2016 [Электронный ресурс] // URL: https://petrozavodsky--kar.sudrf.ru/modules.php?name=sud\_delo&srv\_num=1&name\_op=doc&number=2498148&delo\_id=1540005&new=0&text\_number=1.
5. Решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 24 октября 2017 по делу №2а-2312/2017 [Электронный ресурс] // URL: https://temruksky--krd.sudrf.ru/modules.php?name=sud\_delo&name\_op=case&\_uid=132BC4EF-C951-4907-BFD9-58E2C7169ABF&\_deloId=1540005&\_caseType=0&\_new=0&srv\_num=1.
6. Решение Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 07 октября 2016 года по делу № 2-3832/2016 [Электронный ресурс] // URL: http://petrozavodsky.kar.sudrf.ru/modules.php?name=docum\_sud.
7. Постановление восемнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу от 12 апреля 2016 г. по делу №18АП-728-2016 [Электронный ресурс] // URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/772e94aa-72f4-4413-acb3-96492ccaefa7/35f38bfb-0e3c-4792-8e4d-9d3ceb89ea0e/A07-13685 2015\_20160412\_Postanovlenie\_apelljacionnoj\_instancii.pdf.
8. Постановление Арбитражного суда Кировской области по делу от 12 апреля 2016 г. по делу №А28-14804/2014 [Электронный ресурс] // URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/e900e325-b7b8-4a96-87cd-32c13c91e2b4/88ec601c-10fa-4719-90ce-20bad879fafa/A28-14804-2014\_20150422\_Reshenie.pdf.
9. Решение Октябрьского районного суда г. Ижевска от 25 августа 2017 г. по делу №2а-5067/2017 [Электронный ресурс] // URL:https://oktyabrskiy--udm.sudrf.ru/modules.php?name=sud\_delo&srv\_num=1&name\_op=doc&number=42697250&delo\_id=1540005&new=0&text\_number=1.
10. Решение Свердловского районного суда г. Белгорода от 18 сентября 2017 г. по делу №2а-2693/2017 [Электронный ресурс] // URL: https://sverdlovsky--blg.sudrf.ru/modules.php?name=sud\_delo&srv\_num=1&name\_op=case&case\_id=85853638&case\_uid=41510DA2-D5E5-4AAF-AF9B-F4CAB0CD4A15&result=1&delo\_id=1540005.
11. Решение Волжского городского суда Республики Марий Эл от 09 февраля 2016 г. по делу №2А-29/16 // URL: https://volzhkiy--mari.sudrf.ru/modules.php?name=sud\_delo.

Решение Одинцовского городского суда Московской области по делу от 3 февраля 2017 г. по делу №2а-585/2017 [Электронный ресурс]// URL: https://odintsovo--mo.sudrf.ru/modules.php?name=sud\_delo&srv\_num=1&name\_op=doc&number=51032367&delo\_id=1540005&new=0&text\_number=1.

Решение Санкт-Петербургского городского суда от 19 октября 2017 по делу №3а-148/2017 [Электронный ресурс] // URL: https://sankt-peterburgsky--spb.sudrf.ru/modules.php?name=sud\_delo&srv\_num=1&name\_op=doc&number=16962990&delo\_id=1540005&new=0&text\_number=1.

1. Прокопьева Д.С., Харисова А.Ф., Ястребова О.С. Комплексная застройка как перспективный путь развития городских территорий // Молодёжь и наука: Сборник материалов VII Всероссийской научно-технической конференции студентов, аспирантов и молодых учёных, посвященной 50-летию первого полета человека в космос [Электронный ресурс] // URL: http://elib.sfu-kras.ru/handle/2311/5672 (дата обращения: 05.04.2019 г.). [↑](#footnote-ref-1)
2. Пейзер Р., Фрей А. Профессиональный девелопмент недвижимости: руководство ULI по ведению бизнеса / Б.М.Фишель. М.: Urban Development Publishing, 2009. С. 115. [↑](#footnote-ref-2)
3. Сычев И.В. Эффективное использование земли в проектах комплексного освоения территории: дис … на соиск. учен. степ. канд. эконом. наук. М., 2019. С.34. [↑](#footnote-ref-3)
4. Hulse J. H. Sustainable Developmentat Risk: Ignoring the Past / J. H. Hulse. New Delhi: Cambridge University Press India Pvt. Ltd., Ottawa: International Development Research Centre. 2007. 390 p. [↑](#footnote-ref-4)
5. Kates R. W. What is Sustainable Development? Goals, Indicators, Values, and Practice / R. W. Kates, T. M. Parris, A. A. Leiserowitz. Environment: Scienceand Policyfor Sustainable Development, 2001. № 3. P. 8–21. [↑](#footnote-ref-5)
6. Peter W. G. Newman. Sustainable development and urban planning: Principles and applications in an Australian context / Peter W. G. Newman // Sustainable development. 1993. Vol. 1. №1. P. 25–40. [↑](#footnote-ref-6)
7. Приводится по: Богомолова И.В. Устойчивое развитие крупных городов с позиций оценки конкурентоспособности территории / И.В.Богомолова, Л.С.Машенцова, С.П.Сазонов // Фундаментальные исследования. 2014. №9. С.2506. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ковальский Л.Н. Обзор европейских программ системного исследования городских территорий// Системный анализ и прикладная математика. 2017. №3. С. 21. [↑](#footnote-ref-8)
9. Земельный Кодекс Республики Узбекистан [Электронный ресурс] : закон Республики Узбекистан от 30 апреля 1998 г. № 598-I // Доступ из справ.-правовой системы «Континент». [↑](#footnote-ref-9)
10. [Guitang Liao](https://www.mdpi.com/search?authors=Guitang%20Liao&orcid=), [Peng He](https://www.mdpi.com/search?authors=Peng%20He&orcid=), [Xuesong Gao](https://www.mdpi.com/search?authors=Xuesong%20Gao&orcid=), [Liangji Deng](https://www.mdpi.com/search?authors=Liangji%20Deng&orcid=), [Hui Zhang](https://www.mdpi.com/search?authors=Hui%20Zhang&orcid=), [Nana Feng](https://www.mdpi.com/search?authors=Nana%20Feng&orcid=), [Wei Zhou](https://www.mdpi.com/search?authors=Wei%20Zhou&orcid=), [Ouping Deng](https://www.mdpi.com/search?authors=Ouping%20Deng&orcid=). The Production–Living–Ecological Land Classification System and Its Characteristics in the Hilly Area of Sichuan Province, Southwest China Based on Identification of the Main Functions // Sustainability. 2019.Vol.11(6). P.3. [↑](#footnote-ref-10)
11. [Guitang Liao](https://www.mdpi.com/search?authors=Guitang%20Liao&orcid=), [Peng He](https://www.mdpi.com/search?authors=Peng%20He&orcid=), [Xuesong Gao](https://www.mdpi.com/search?authors=Xuesong%20Gao&orcid=), [Liangji Deng](https://www.mdpi.com/search?authors=Liangji%20Deng&orcid=), [Hui Zhang](https://www.mdpi.com/search?authors=Hui%20Zhang&orcid=), [Nana Feng](https://www.mdpi.com/search?authors=Nana%20Feng&orcid=), [Wei Zhou](https://www.mdpi.com/search?authors=Wei%20Zhou&orcid=), [Ouping Deng](https://www.mdpi.com/search?authors=Ouping%20Deng&orcid=). The Production–Living–Ecological Land Classification System and Its Characteristics in the Hilly Area of Sichuan Province, Southwest China Based on Identification of the Main Functions // Sustainability. 2019.Vol.11(6). P.23-25. [↑](#footnote-ref-11)
12. Илющенко Н.А. Государственно-частное партнерство в комплексном развитии территорий// Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2010. №4. С.54. [↑](#footnote-ref-12)
13. Болотин С.А. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города: учебник/ П.Грабовый, В.Харитонов. М.:Проспект, 2013. С. 19. [↑](#footnote-ref-13)
14. Артемьева С. С., Файзрахманова Я. И. Социальные проблемы в процессе развития застроенных территорий // Современные исследования социальных проблем. 2011. №4. С. 3. [↑](#footnote-ref-14)
15. О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. № 1662-р // Собр. законодательства РФ. 2008. № 47. Ст. 5489. [↑](#footnote-ref-15)
16. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 // Собр. законодательства РФ. 2011. № 5. Ст. 739. [↑](#footnote-ref-16)
17. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 26 мая 2016 г. № 466 // Собр. законодательства РФ. 2016. № 23. Ст.3316. [↑](#footnote-ref-17)
18. О Плане мероприятий по переселению жителей Санкт-Петербурга из многоквартирных домов и общежитий государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, признанных аварийными и подлежащими сносу, на 2004-2010 годы [Электронный ресурс]: постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21 сентября 2004 г. №1586 // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. 2004. №11. С.137. [↑](#footnote-ref-18)
19. Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» на 2013 - 2018 годы [Электронный ресурс]: постановление Правительства Архангельской области от 23 апреля 2013 г. №. 173-пп// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-19)
20. Болотин С.А. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города: учебник/ П.Грабовый, В. Харитонов. М.: Проспект. 2013. С.23. [↑](#footnote-ref-20)
21. О введение в действие Градостроительного Кодекса [Электронный ресурс] : федер. закон от 12 декабря 2004 г. № 191-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2005. № 1. Ст.17. [↑](#footnote-ref-21)
22. Кузьма А.И. Комплексное и устойчивое развитие территории – новый инвестиционный драйвер или административный барьер? // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. №12. С. 53. [↑](#footnote-ref-22)
23. О внесении изменений в Градостроительный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2006. № 52.Ст. 5498. [↑](#footnote-ref-23)
24. Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа по делу от 20 августа 2018 г. по делу №75-12744/2018 [Электронный ресурс]// URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/91fb0f6f-114c-4e5b-acb6-39c56b5de7ba/69b6efc1-14e6-41c6-aa09-db6df20381b0/A75-12744-2018\_20181031\_Reshenija\_i\_postanovlenija.pdf (дата обращения: 05.04.2019 г.). [↑](#footnote-ref-24)
25. Сычев И.В. Эффективное использование земли в проектах комплексного освоения территории: дис … на соиск. учен. степ. канд. эконом. наук. М., 2019. С.40. [↑](#footnote-ref-25)
26. Стратегия экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 г. [Электронный ресурс] : постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13 мая 2014 года №355. Утратило силу // URL: https://www.gov.spb.ru/gov/terr/reg\_krasnoselsk/ekonom/strategiya-do-2030-goda/ (дата обращения: 25.04.2019 г.). [↑](#footnote-ref-26)
27. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2014. № 26. Ст.3463. [↑](#footnote-ref-27)
28. Галиновская Е.А. Использование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. №1. С. 44 - 49. [↑](#footnote-ref-28)
29. Шарапов В. В. Развитие застроенных территорий // Право и экономика. 2008. № 2. С. 21. [↑](#footnote-ref-29)
30. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : пояснительная записка к законопроекту № 444365-6 // URL: http://asozd.duma.gov.ru/main.nsf/%28Spravka%29?OpenAgent&RN=444365-6 (дата обращения:25.04.2019). [↑](#footnote-ref-30)
31. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2014 г. №1224-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2014.№30. Ст.4225. [↑](#footnote-ref-31)
32. О внесении изменений в Федеральный Закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] : федер. закон от 31 декабря 2017 г. № 506-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2018. №1.Ст.90. [↑](#footnote-ref-32)
33. Мякишева Е.А. Принцип устойчивого развития как базовый принцип стратегического управления территории опережающего социально-экономического развития// Инновации в управлении региональным и отраслевым развитием. 2015. №1. С.164-168.; Браславский А.В. Роль муниципального управления в устойчивом развитии территории// Экономика и управление.2013.№8.С.46-48; Рипка А.В., Хасанов А.Д. Подходы к решению проблемы перехода к устойчивому развитию территории// Стратегия устойчивого развития регионов России.2012. №10. С .55-59. [↑](#footnote-ref-33)
34. 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] : федер. закон от 03 июля 2016 г. № 373-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2016. № 27.Ст. 4307. [↑](#footnote-ref-34)
35. Трутнев Э.К. Вопросы о содержании № 373-ФЗ – «закона о комплексном развитии территорий» // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. №6. С. 23. [↑](#footnote-ref-35)
36. Трутнев Э.К. Вопросы о содержании № 373-ФЗ – «закона о комплексном развитии территорий» // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. №6. С. 25. [↑](#footnote-ref-36)
37. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования института комплексного и устойчивого развития территорий) [Электронный ресурс] : проект федер. закона // URL: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=89416> (дата обращения 24.03.2019). [↑](#footnote-ref-37)
38. Татаркин А.И. Пространственные факторы системной модернизации Российской Федерации // Бизнес, менеджмент и право. 2012. №1. С. 45 [↑](#footnote-ref-38)
39. Комплексное освоение территории как принцип застройки [Электронный ресурс] // URL: http://www.biz-ter.ru/articles/%26art\_id%3D912 (дата обращения 25.12.2018). [↑](#footnote-ref-39)
40. Толковый словарь русского языка / Д.Н. Ушаков. М.: Альта-Принт, 2014. С.264. [↑](#footnote-ref-40)
41. Большой словарь иностранных слов. / А.Н.Булыко. М.: Издательство Мартин, 2007. С. 560. [↑](#footnote-ref-41)
42. Бабенко С.В. Проблемы и перспективы реализации концепции комплексного освоения территорий в крупных городах России // Журнал правовых и экономических исследований. 2013. №2. С.137. [↑](#footnote-ref-42)
43. Каменецкий Ю.В. Лэнд-девелопмент и инвестиционно-строительная деятельность: проблема эффективного взаимодействия //Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. 2012. №10. С. 250. [↑](#footnote-ref-43)
44. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.1999. № 2.Ст. 4689. [↑](#footnote-ref-44)
45. ГОСТ Р 57363-2016. Национальный стандарт Российской Федерации. Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика) [Электронный ресурс] : приказ Росстандарта от 16 декабря 2016 № 2043-ст. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-45)
46. Каменецкий Ю.В. Лэнд-девелопмент и инвестиционно-строительная деятельность: проблема эффективного взаимодействия //Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. 2012. №10. С. 246. [↑](#footnote-ref-46)
47. О порядке создания территорий комплексного развития Астраханской области [Электронный ресурс]: постановление правительства Астраханской обл. от 31 марта 2010г. № 147-ФЗ // URL: http://www.astrgorod.ru/content/normativno-pravovaya-baza (дата обращения: 24.03.2019). [↑](#footnote-ref-47)
48. Концепция комплексного развития территорий Ленинградской области, прилегающих к границам Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] // URL: <http://econ.lenobl.ru/Document/1406099853.pdf> (дата обращения: 05.04.2018 г.). [↑](#footnote-ref-48)
49. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования института комплексного и устойчивого развития территорий) [Электронный ресурс] : проект федер. закона // URL: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=89416> (дата обращения 24.03.2019). [↑](#footnote-ref-49)
50. Васина Н.В., Теличев В.А. О концепции устойчивого развития в градостроительстве // Электронное научное издательство «Ученые заметки ТОГУ». 2017. №2. С.271; Некрестьянов Д.С. Юридический справочник застройщика [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-50)
51. Букалов Р.Ю. Пространственные возможности рационального использования земельных участков в проектах комплексного развития территории города // Перспективы науки. 2018. №4. С 39. [↑](#footnote-ref-51)
52. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 01 июля 2018 г. № 175-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2018. №28.Ст. 4139. [↑](#footnote-ref-52)
53. Решение Арбитражного суда Уральского округа по делу от 2 марта 2018 г. по делу №А47-13459/2017 [Электронный ресурс]// URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/1df483dc-bdf0-44a3-b331-6988fb36e95e/025c2535-555b-4230-b052-092acb557636/A47-13459-2017\_20180302\_Reshenie.pdf (дата обращения: 05.04.2019 г.). [↑](#footnote-ref-53)
54. Решение Арбитражного суда Московской области по делу от 5 марта 2018 г. по делу №А41-8233/2018 [Электронный ресурс]// URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/260709c7-2b12-47a3-90f2-52481e1c9ed2/0a5d36f4-5f02-4bd3-aa1b-743cce5e104b/A41-8233-2018\_20180305\_Reshenija\_i\_postanovlenija.pdf (дата обращения: 05.04.2019 г.). [↑](#footnote-ref-54)
55. Решение Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 07 октября 2016 г. по делу №2-3832/2016 [Электронный ресурс] // URL: https://petrozavodsky--kar.sudrf.ru/modules.php?name=sud\_delo&srv\_num=1&name\_op=doc&number=2498148&delo\_id=1540005&new=0&text\_number=1 (дата обращения: 01.03.2019). [↑](#footnote-ref-55)
56. Решение Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 07 октября 2016 года по делу № 2-3832/2016 [Электронный ресурс] // URL: <http://petrozavodsky.kar.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud> (дата обращения: 01.03.2019). [↑](#footnote-ref-56)
57. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу [Электронный ресурс] : постановление Правительства от 28 января 2006 г. №47 // Собр. законодательства Рос. Федерации.2006. №6. Ст.702. [↑](#footnote-ref-57)
58. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] : фед. закон от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.2007. № 30. Ст.3799. [↑](#footnote-ref-58)
59. Постановление восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда по делу от 12 апреля 2016 г. по делу №18АП-728-2016 [Электронный ресурс] // URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/772e94aa-72f4-4413-acb3-96492ccaefa7/35f38bfb-0e3c-4792-8e4d-9d3ceb89ea0e/A07-13685 2015\_20160412\_Postanovlenie\_apelljacionnoj\_instancii.pdf (дата обращения: 01.03.2019). [↑](#footnote-ref-59)
60. Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27.10.2015 по делу №А07-21632/2013 [Электронный ресурс] // URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/2866a1e6-a918-45cd-8cdb-c92359ba7bd9/28eaedf5-eda6-458d-b6ea-cd8db3895034/A07-21632-2013\_20151027\_Opredelenie.pdf (дата обращения: 01.03.2019). [↑](#footnote-ref-60)
61. Постановление Арбитражного суда Кировской области по делу от 12 апреля 2016 г. по делу №А28-14804/2014 [Электронный ресурс] // URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/e900e325-b7b8-4a96-87cd-32c13c91e2b4/88ec601c-10fa-4719-90ce-20bad879fafa/A28-14804-2014\_20150422\_Reshenie.pdf (дата обращения: 01.03.2019). [↑](#footnote-ref-61)
62. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 07 октября 2014 г. №2026-О [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-62)
63. Шарапов В.В. О комплексном развитии территории // Юридическая пресса. 2017. С.4. [↑](#footnote-ref-63)
64. О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области [Электронный ресурс]: закон Московской обл. от 26 декабря 2016 г. №176/2016-ОЗ// URL:http://www.mosoblduma.ru/Zakoni/Zakoni\_Moskovskoj\_oblasti/item/22235 (дата обращения: 24.03.2019). [↑](#footnote-ref-64)
65. О внесении изменений в постановление Губернатора Челябинской области № 233 от 10.12.2014 г [Электронный ресурс]: постановление губернатора Челябинской обл. от 13 сентября 2017 г. № 185 // URL: http://pravmin74.ru/npa/postanovlenie-gubernatora-chelyabinskoy-oblasti-ot-10-dekabrya-2014-goda-no233-ob (дата обращения: 24.03.2019). [↑](#footnote-ref-65)
66. Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления [Электронный ресурс]: постановление правительства Хабаровская края от 05 октября 2017 г. № 399-пр // URL:https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/Ocenka-reguliruyuschego-vozdejstviya/Ekspertiza-dejstvuyuschih-NPA/1094 (дата обращения: 24.03.2019). [↑](#footnote-ref-66)
67. Об утверждении требований к форме и содержанию ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, состава прилагаемых к нему документов, а также порядка и способов подачи ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и требований к их формату [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 23 апреля 2015 г. № 250 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-67)
68. Решение Октябрьского районного суда г. Ижевска от 25 августа 2017 г. по делу №2а-5067/2017 [Электронный ресурс] // URL:<https://oktyabrskiy--udm.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=42697250&delo_id=1540005&new=0&text_number=1> (дата обращения: 05.04.2018 г.). [↑](#footnote-ref-68)
69. Заключение Фонда «Институт экономики города» [Электронный ресурс] // URL: <http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/iue_fz03072016_zakluchenie.pdf> (дата обращения 24.03.2019). [↑](#footnote-ref-69)
70. Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым [Электронный ресурс]: закон республики Крым от 31 июля 2014 г. № 38-ЗРК // URL:https://gkreg.rk.gov.ru/file/pub/pub\_347624.pdf (дата обращения: 24.03.2019). [↑](#footnote-ref-70)
71. Усольцева М.С., Волкова Ю.В. Реновация промышленных зон в Санкт-Петербурге // Строительство уникальных зданий и сооружений. 2015.№ 2(29). С.100. [↑](#footnote-ref-71)
72. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. №26.Ст.2519. [↑](#footnote-ref-72)
73. О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: постановление правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 г. № 524 // URL: http://kgainfo.spb.ru/zakon/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojk/ (дата обращения: 24.03.2019). [↑](#footnote-ref-73)
74. Решение Одинцовского городского суда Московской области по делу от 3 февраля 2017 г. по делу №2а-585/2017 [Электронный ресурс]// URL: <https://odintsovo--mo.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=51032367&delo_id=1540005&new=0&text_number=1> (дата обращения: 05.04.2018 г.). [↑](#footnote-ref-74)
75. Решение Санкт-Петербургского городского суда от 19 октября 2017 по делу №3а-148/2017 [Электронный ресурс] // URL: https://sankt-peterburgsky--spb.sudrf.ru/modules.php?name=sud\_delo&srv\_num=1&name\_op=doc&number=16962990&delo\_id=1540005&new=0&text\_number=1 (дата обращения: 05.04.2018 г.). [↑](#footnote-ref-75)
76. Решение Свердловского районного суда г. Белгорода от 18 сентября 2017 г. по делу №2а-2693/2017 [Электронный ресурс] // URL: https://sverdlovsky--blg.sudrf.ru/modules.php?name=sud\_delo&srv\_num=1&name\_op=case&case\_id=85853638&case\_uid=41510DA2-D5E5-4AAF-AF9B-F4CAB0CD4A15&result=1&delo\_id=1540005 (дата обращения: 05.04.2018 г.). [↑](#footnote-ref-76)
77. Решение Волжского городского суда Республики Марий Эл от 09 февраля 2016 г. по делу №2А-29/16 // URL: https://volzhkiy--mari.sudrf.ru/modules.php?name=sud\_delo (дата обращения: 05.04.2018 г.). [↑](#footnote-ref-77)
78. Решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 24 октября 2017 по делу №2а-2312/2017 [Электронный ресурс] // URL: https://temruksky--krd.sudrf.ru/modules.php?name=sud\_delo&name\_op=case&\_uid=132BC4EF-C951-4907-BFD9-58E2C7169ABF&\_deloId=1540005&\_caseType=0&\_new=0&srv\_num=1 (дата обращения: 05.04.2018 г.). [↑](#footnote-ref-78)