Санкт-Петербургский государственный университет

***Ломако Алёна Владиславовна***

**Выпускная квалификационная работа**

***Правовое регулирование комплексного и устойчивого развития территории***

Уровень образования: магистратура

Направление 40.04.01 «Юриспруденция»

Основная образовательная программа ВМ.5648.2017

«Правовое регулирование природопользования»

Научный руководитель:

доцент кафедры нотариата,

кандидат юридических наук

Жаркова Ольга Александровна

Рецензент: генеральный директор

ООО СПК «Зеленый Город»

Шмидт Дмитрий Александрович

Санкт-Петербург

2019

**Содержание**

1. Введение…………………………………………………….…………..3
2. Глава 1. Понятие и правовое регулирование комплексного и устойчивого развития территории……………..……………….…………........................7
3. Глава 2. Установление границ территорий комплексного и устойчивого развития территории………………..………………………………………...14
4. Глава 3. Расчетные показатели обеспеченности объектами различных видов инфраструктуры в границах территорий комплексного и устойчивого развития территории………………………….…………………………………….18
5. Глава 4. Виды комплексного и устойчивого развития территории...22
	1. Параграф 1. Развитие застроенных территорий как вид комплексного и устойчивого развития территории……………..……………….……………….22
	2. Параграф 2. Комплексное освоение территории как вид комплексного и устойчивого развития территории……………..………………………….34
		1. Договор комплексного освоения территории……………………….34
		2. Договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья………………………………………………………………...44
		3. Договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья…………………………………………………………………………..57
	3. Параграф 3. Комплексное развитие территории как вид комплексного и устойчивого развития территории………..……………………………….62
		1. Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей…………………………………………………………………………62
		2. Договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления…………………………………………………………69
6. Заключение……………………………………………………………..72
7. Библиография…………………………………………………………..73

**Введение**

В условиях существенного прироста населения в Российской Федерации ввиду повышения уровня рождаемости, а также миграции жилищный вопрос не теряет своей актуальности. Жилищный вопрос приобрел значимость еще на закате советского времени: после 1991 года жилищный вопрос стал краеугольным камнем для России, поскольку государство больше не занималось строительством жилья для граждан, а частный сектор на тот момент не обладал достаточной инвестиционной базой для строительства. Возникла нехватка доступного жилья. Таким образом, решение вопроса обеспеченности жильем легло на граждан, которые при наличии финансовой возможности самостоятельно занимались вопросом строительства жилья для удовлетворения собственных нужд, но в данном случае речь идет, конечно, о точечной застройке. В конечном счете, стало понятно, что действующее на тот момент законодательство необходимо обновить путем введения новых институтов по развитию и освоению территории в целях осуществления в дальнейшем комплексной застройки.

При анализе поправок в законодательство можно выделить некоторое количество институтов, призванных решить жилищный вопрос.

Во-первых, таким институтом стало комплексное освоение территории. Указанный институт был введен в 2004 году Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». Данный институт позволил возложить на арендатора обязанность по строительству инфраструктуры, разработку документации по планировке территории. Кроме того, введение комплексного освоения территории призвано было решить проблему нехватки бюджетного финансирования.[[1]](#footnote-1)

Во-вторых, позднее Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» был введен институт развития застроенной территории, который был направлен на обновление устаревшего жилищного фонда путем привлечения средств частного инвестора, который передает жилые помещения во вновь построенном многоквартирном доме взамен изымаемых помещений в сносимых домах. Указанный институт был введен в целях решения вопросов:

* расселения граждан из жилых помещений, призванных аварийными,
* расселения граждан из жилых помещений, чей снос или реконструкция планируются на основании муниципальных адресных программ,
* строительства нового жилья,
* создания и реконструкции объектов инфраструктуры.[[2]](#footnote-2)

В-третьих, был введен институт комплексного развития территории для того, чтобы вовлечь большее количество территории в экономический оборот.[[3]](#footnote-3)

Наконец, в целях создания условия для вовлечения в градостроительную деятельность неиспользуемых и неэффективно используемых земельных участков, развития доступной городской среды Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – ФЗ №373 от 03.07.2016 г.) был введен институт комплексного и устойчивого развития территории. Введение указанного института должно позволить, по мнению законодателя, в значительной степени увеличить объем территорий, вовлеченных в развитие посредством механизмов комплексного и устойчивого развития территории, оказать благоприятное влияние на развитие строительной отрасли без установления дополнительных административных барьеров, которые могут повлиять на увеличение срока строительства[[4]](#footnote-4). Кроме того, введение комплексного и устойчивого развития территории позволяет решить проблему нехватки бюджетного финансирования, которую законодатель уже несколько раз пытался решить. Финансирование теперь может осуществляться за счет бизнеса, а не бюджета.

Необходимо также отметить, что деятельность по комплексному и устойчивому развитию территорий позволит ликвидировать депрессивные городские площадки как их правообладателями самостоятельно, так и органами местного самоуправления.[[5]](#footnote-5)

Актуальность исследования института комплексного и устойчивого развития территории обусловлена новизной указанной темы, отсутствием широкого спектра научной литературы, а также судебной практики. Степень разработанности темы исследования низкая: существует небольшое количество отдельных статей, кратких обзоров. Ввиду вышеизложенного, указанная работа характеризуется научной новизной, представляет научный и практический интерес, поскольку представляет собой всестороннее и комплексное исследование института комплексного и устойчивого развития территории.

Целью исследования является детальное изучение и анализ института комплексного и устойчивого развития территории, правовых норм, регулирующих данный правовой институт, а также выявление проблем и формирование предложений по их разрешению.

Задачами исследования являются: исследование понятия комплексного и устойчивого развития территории, анализ правового регулирования комплексного и устойчивого развития территории, изучение особенностей комплексного и устойчивого развития и его места в системе институтов в области застройки.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые возникают в области взаимодействия публично правового образования и частного хозяйствующего субъекта, связанные с разработкой документации по планировке территории, строительством (в том числе, объектов инфраструктуры), в целях удовлетворения потребностей граждан.

Предметом исследования являются: правовая доктрина, нормы законодательства а также правоприменительная практика.

Научную основу данного исследования составляют работы: В.В. Шарапова «Развитие застроенных территорий», О. Мищенко «Комплексное развитие территории. Как побороть "серый пояс"», И.Е. Кузьмы «Комплексное и устойчивое развитие территории - новый инвестиционный драйвер или административный барьер», Е. Галиновской «Комплексное освоение территории - новое в законодательстве», Е.С. Смуровой «Правовая природа и структура договора о комплексном освоении территории (сравнительный анализ с договором о развитии застроенных территорий)» , Г.В. Манасян «Основные обязанности застройщика по договору о развитии застроенных территорий», С.В.Бабенко «Концепция комплексного освоения территории в Санкт-Петербурге и Ленинградской области», Н.В. Кузнецовой «Договор о развитии застроенной территории: правовая природа и существенные условия», М.С Алексеева, Л.В. Арутюнян, Ю.С. Бурденко, М.А. Оболенской, А.А. Персиянцевой, В.Ю. Перфильевой, Л.И. Степанова «Юридический справочник застройщика», Э.К. Трутнева «Анализ закона о комплексном развитии территорий №373-ФЗ», В.П. Гринева «Новое в порядке предоставления земельных участков для строительства и развития застроенных территорий», Д.С. Железнова «Новеллы правового регулирования предоставления земельных участков для строительства в свете ключевых положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. №171-ФЗ».

Структура работы представляет собой дробление ее на разделы, подразделы и пункты, что позволяет детально проанализировать институт комплексного и устойчивого развития территории.

Теоретическая и практическая значимость указанного исследования обусловлена наличием в работе практических предложений по совершенствованию нормативной базы в области комплексного и устойчивого развития территории.

**Глава 1. Понятие и правовое регулирование комплексного и устойчивого развития территории**

01.01.2017 г. в Градостроительный кодекс Российской Федерации были внесены изменения, в соответствии с которыми, было введено новое понятие, а именно «деятельность по комплексному и устойчивому развитию».[[6]](#footnote-6) Согласно ч. 34 ГрК РФ, деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – это «осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов». [[7]](#footnote-7)

Таким образом, деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории можно охарактеризовать следующим образом.

Во-первых, цель указанной деятельности - обеспечение наиболее эффективного использования территории.

Во-вторых, содержание деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории составляет:

1. проектировочный компонент, который выражается в подготовке и утверждении документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, которые необходимы для нормального функционирования указанных объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан;
2. архитектурно-строительный компонент, который выражается в проектировании, строительстве и реконструкции всех вышеобозначенных объектов.

Сформулировав таким образом понятие комплексного и устойчивого развития территории, законодатель, по сути, охватил все виды строительных работ, выполняя которые, можно обеспечить то самое развитие территории, которое является комплексным и устойчивым, а это глобально составляет основную цель всей градостроительной деятельности.

Говоря о целях комплексного и устойчивого развития территории, следует указать, что их достижение подразумевает, главным образом, обеспечение благоприятных и безопасных условий жизни и деятельности человека, ограничение и снижение воздействия негативных факторов той или иной деятельности на окружающую среду, обеспечение рационального использования природных ресурсов в интересах людей и обеспечения охраны природных ресурсов. Достижение указанных целей может стать основанием для признания развития той или иной территории устойчивым и комплексным. [[8]](#footnote-8)

К деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории законодатель теперь относит следующие институты, которые также предусмотрены ГрК РФ:

* институт развития застроенных территорий, который регламентируется ст.ст. 46.1 - 46.3 ГрК РФ;
* институт комплексного освоения территории, регулируемый ст. 46.4 ГрК РФ;
* институт комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья, как вид института комплексного освоения территории, регламентируемый ст.ст.46.5 – 46.8 ГрК РФ;
* институт комплексного развития территории, который делится на два вида: комплексное развитие территории по инициативе правообладателей и комплексное развитие территории по инициативе органов местного самоуправления, который регулируется ст. ст. 46.9 - 46.11 ГрК РФ.

Все вышеобозначенные институты входят в содержание понятия комплексного и устойчивого развития территории (деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории) потому как все они предполагают осуществление наиболее эффективного использования территории в целях обеспечения деятельности:

* по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства и инфраструктуры;
* по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции объектов капитального строительства и инфраструктуры.

Резюмируя вышеизложенное, можно сказать, что вышеобозначенные институты соотносятся между собой таким образом: комплексное и устойчивое развитие территории – это родовое понятие, развитие застроенных территорий, комплексное освоение территории, комплексное развитие территории – это видовые понятия, комплексное освоение территории в целях строительства стандартного жилья, комплексное развитие территории по инициативе правообладателей и комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления – это подвидовое понятие.

При том, что все указанные институты объединяет родовое понятие - комплексного и устойчивое развитие территории, они имеют существенные различия, которые можно обозначить следующим образом:

развитие застроенных территорий подразумевает реновацию застроенных жилыми домами районов населенных пунктов;[[9]](#footnote-9)

1. комплексное освоение территории предполагает развитие земельных участков, находящихся в государственной собственности, которые еще не застроены и не имеют обременений в виде прав третьих лиц;
2. комплексное развитие территории подразумевает реновацию именно промышленных районов без учета жилой застройки – реновацию так называемого «серого пояса».[[10]](#footnote-10)

Однако следует также рассмотреть вопрос о том, входят ли иные правовые механизмы в понятие комплексного и устойчивого развития территории. Речь идет, например, о деятельности субъекта, который владеет большим земельным участком на праве собственности и хочет в пределах образованных микрорайонов или кварталов на этом земельном участке осуществить строительство капитальных объектов в коммерческих целях: для этого указанный субъект намеревается подготовить в отношении указанного участка за свой счет проект планировки территории. Следует обратить внимание на то, что указанная деятельность прямо предусмотрена ч. 1 ст. 46 ГрК РФ, где установлено, что орган местного самоуправления принимает решение о подготовке документации по планировке территории, в том числе, на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а в случае, если подготовка документации по планировке территории осуществляется заинтересованными лицами, орган местного самоуправления не принимает решение о подготовке документации по планировке территории. [[11]](#footnote-11)Под заинтересованными лицами в данном случае понимаются: во-первых, субъекты, заключившие с управомоченным органом договор о развитии застроенной территории либо договор о комплексном освоении территории, в том числе, договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, либо договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления; во-вторых, правообладатели земельных участков, объектов недвижимого имущества, расположенных на них, в том числе, лица, владеющие земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, на праве аренды либо безвозмездного пользования;в-третьих, правообладатели существующих линейных объектов, которые надлежит реконструировать (речь идет о случае подготовки документации по планировке территории в целях реконструкции таких линейных объектов);в-четвертых, субъекты естественных монополий, организаций коммунального комплекса (речь идет о случае подготовки документации по планировке территории в целях размещения объектов федерального значения, регионального значения, местного значения);в-пятых, садоводческие либо огороднические некоммерческие товарищества, получившие земельный участок для ведения садоводства или огородничества. [[12]](#footnote-12)

Итак, анализируя существующее правовое регулирование, можно сделать вывод, что указанная деятельность подпадает под понятие комплексного и устойчивого развития территории. Ведь в данном случае указанное лицо как раз будет осуществлять деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства и поскольку в перспективе данное лицо планирует осуществлять строительство, им будет осуществляться и деятельность по архитектурно-строительному проектированию, строительству объектов капитального строительства. То есть выделенные мной проектировочный компонент архитектурно-строительный компонент комплексного и устойчивого развития территории присутствует в деятельности указанного субъекта.

Следует отметить, что рассматриваемая деятельность по настоящее время не обладает статусом правового института. Однако, как мной было отмечено, в число видов комплексного и устойчивого развития территории входит с позиции.

В настоящее время существует так называемая независимая, либо косвенно зависимая друг от друга деятельность различных субъектов, осуществляемая в различных частях населенного пункта путем подготовки проектов планировки территории, проектной документации применительно к независимо создаваемым друг от друга объектам. Если проанализировать указанную деятельность с точки зрения наличия в ней проектировочного компонента и архитектурно-строительного компонента комплексного и устойчивого развития территории, то можно сделать вывод, что оба компонента в рассматриваемой деятельности присутствуют. Во-первых, субъекты в данном случае осуществляют деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории в целях размещения на указанной территории объектов капитального строительства. Во-вторых, ввиду того, что речь идет о создании независимых друг от друга объектов капитального строительства, субъектами будет осуществляться непосредственно деятельность по архитектурно-строительному проектированию, строительству объектов капитального строительства.[[13]](#footnote-13)

Таким образом, при буквальном толковании понятия комплексного и устойчивого развития территории, можно сказать, что независимая, либо косвенно зависимая друг от друга деятельность различных субъектов, осуществляемая в различных частях населенного пункта путем подготовки проектов планировки территории, проектной документации применительно к независимо создаваемым друг от друга объектам, является одним из видов комплексного и устойчивого развития территории. Итак, путем включения института комплексного и устойчивого развития территории законодатель ввел структурированную систему институтов градостроительной деятельности, используемую в целях осуществления наиболее эффективного использования территории.

Резюмируя вышеизложенное, отмечу, что существующее понятие комплексного и устойчивого развития территории является очень широким, и, получается, что практически все виды градостроительной деятельности подпадают под определение деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Соответственно, ко всем видам градостроительной деятельности применимо правовое регулирование комплексного и устойчивого развития территории, в частности, речь идет об установлении территориальных границ осуществления указанной деятельности и приведение утвержденных правил землепользования и застройки в соответствие с требованиями ГрК в части расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующих территорий объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности. Исходя из этого, понятие деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории необходимо сформулировать более точно, узко, чтобы можно было однозначно определить комплекс правовых институтов и правоотношений, которые входят в родовое понятие комплексного и устойчивого развития территории. Внедрение такого понятия помогло бы решить вышеобозначенную правовую неопределенность и, возможно, ошибочное понимание правоприменителей указанного института. «Сужение», конкретизация понятия деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории помогло бы избежать существования двух точек зрения, согласно которым, понимание деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в узком смысле, сводится к тому, что указанная деятельность ограничивается развитием застроенной территории, комплексным освоением территории, комплексным развитием территории – согласно пониманию данной деятельности в широком смысле, почти все виды градостроительной деятельности относятся к комплексному и устойчивому развитию территории.

**Глава 2. Установление границ территорий комплексного и устойчивого развития территории**

ФЗ №373 от 03.07.2016 г. было введено, что для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории должны быть установлены соответствующие границы и определены расчетные показатели – это является правовым основанием деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Порядок установления границ следующий: они устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут быть отображены на отдельной карте.

У существующего порядка установления границ территории, в границах которых предусматривается осуществлять деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории есть определенный минус. Данный подход не позволяет применять метод пространственно-экономического моделирования при установлении границ. Указанный метод не может применяться, поскольку предполагает не одноразовое применение непосредственно при установлении границ, а должен применяться в течение всего срока осуществления комплексного и устойчивого развития территории, что повлечет за собой уточнение границ деятельности по комплексное и устойчивому развитию территории. А в данном случае необходимо будет постоянно вносить изменения в карту градостроительного зонирования, меняя установленные прежде границы.[[14]](#footnote-14)

Закрепление границ единожды не позволяет учитывать объективную реальность. Ведь на практике может возникнуть ситуация, когда в процессе осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории становится очевидной необходимость расширения границ территории, где осуществляется указанная деятельность, а такое изменение будет невозможно ввиду того, что они ранее уже были установлены по границам территориальных зон.

Таким образом, существующий порядок фактически исключает упреждающее пространственно-экономическое моделирование, в связи с чем, к сожалению, обречен негативно воздействовать на практику применения институтов комплексного развития территории.

Необходимо обратить внимание на ч. 7 ст. 9 ФЗ №373 от 03.07.2016 г., где закреплена обязанность органов местного самоуправления привести правила землепользования и застройки в соответствие с требованиями ГрК РФ в части установления территорий, в границах которых допускается осуществление деятельности по их комплексному и устойчивому развитию, в срок до 1 июля 2017 г.

Однако следует отметить, что за нарушение сроков выполнения указанной обязанности санкции для органов местного самоуправления не предусмотрены. Получается, что законодателем не введен стимул для исполнения соответствующей обязанности – ее добросовестное исполнение к установленному сроку осталось на усмотрение органа местного самоуправления. И в худшем случае изменения в правила землепользования и застройки будут вноситься после 1 июля 2017 г. то есть после истечения установленного законом срока.[[15]](#footnote-15)

Если проводить дальнейший анализ ч. 7 ст. 9 ФЗ №373 от 03.07.2016 г., возникает вопрос: в правила землепользования и застройки необходимо вносить изменения в отношении всех видов комплексного и устойчивого развития территории либо в отношении нескольких видов.

На основании мониторинга ФЗ №373 от 03.07.2016 г. можно сказать, что определенного ответа в законе нет.Таким образом, по данному вопросу в законе обнаруживается пробел правого регулирования.

Однако можно попробовать ответить на поставленный вопрос.С одной стороны, комплексное и устойчивое развитие территории, как мной уже было отмечено выше – родовое понятие, включающее в себя и институт развития застроенных территорий, и институт комплексного освоения территории, включая институты (комплексного) освоения территории в целях строительства стандартного жилья, и институт комплексного развития территории, как по инициативе правообладателя земельного участка и/или расположенных на нем имущества, так и по инициативе органа местного самоуправления. Таким образом, комплексное и устойчивое развитие территории может пониматься как совокупность вышеуказанных «видов деятельности в пространстве города». Если комплексное и устойчивое развитие территории понимать так широко, значит, существуют основания устанавливать границы для деятельности комплексного и устойчивого развития территории для всех его видов.

Однако если понимать деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории узко, то устанавливать границы для деятельности комплексного и устойчивого развития территории необходимо применительно к институтам:[[16]](#footnote-16)

* комплексного освоения территории;
* развития застроенной территории;
* комплексного развития застроенной территории.

Примечательно, что если придерживаться точки зрения, согласно которой освоение территорий в целях строительства жилья экономического класса, включая комплексное освоение такой территории в указанных целях, не является подвидом института комплексного освоения территории, то для указанных подвидов комплексного развития территории не нужно устанавливать соответствующие границы.

Однозначно с позиции узкого понимания деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не нужно вносить в изменения в правила землепользования и застройки в части установления границ соответствующей территории применительно к:

* деятельности субъекта, который владеет большим земельным участком на праве собственности и хочет в пределах образованных микрорайонов или кварталов на этом земельном участке осуществить строительство капитальных объектов в коммерческих целях;
* независимой, либо косвенно зависимой друг от друга деятельности различных субъектов, осуществляемой в различных частях населенного пункта путем подготовки проектов планировки территории, проектной документации применительно к независимо создаваемым друг от друга объектам.

**Глава 3. Расчетные показатели обеспеченности объектами различных видов инфраструктуры в границах территорий комплексного развития**

Для начала следует обратить внимание на ч. 7 ст. 9 ФЗ №373 от 03.07.2016 г. Указанное положение устанавливает, что существующие правила землепользования и застройки должны быть приведены в соответствие с требованиями ГрК РФ в отношении границ территории, где допустимо осуществлять деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и применительно к такой территории расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами различных видов инфраструктуры: коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в срок до 01.07.2017 г.

Расчетные показатели – это один из видов нормативов градостроительного проектирования, что следует из анализа ч. 26 ст. 1 ГрК РФ

Нормативы градостроительного проектирования, в соответствии с ч. 1 ст. 29.1 ГрК РФ, подразделяются на:

1. региональные нормативы градостроительного проектирования;
2. местные нормативы градостроительного проектирования;
	1. нормативы градостроительного проектирования муниципального района;
	2. нормативы градостроительного проектирования поселения;
	3. нормативы градостроительного проектирования городского округа

Соответственно, расчетные показатели, как вид нормативов градостроительного проектирования, существуют применительно к региональным нормативам и местным нормативам.

Кроме того, при анализе главы 3.1 ГрК РФ видно, что местные нормативы градостроительного проектирования – это самостоятельный нормативный правовой акт, характеризующийся своей четко определенной структурой, порядком, процедурами подготовки и утверждения представительным органом местного самоуправления.

Однако ФЗ №373 от 03.07.2016 г. применительно к соответствующим территориям «выводит» расчетные показатели из состава местных нормативов градостроительного проектирования и переводит их механическим путем в состав правил землепользования и застройки.[[17]](#footnote-17)

Анализируя ФЗ №373 от 03.07.2016 г., можно обнаружить содержащуюся там коллизию применительно к расчетным показателям.

С одной стороны, как мной уже было отмечено выше расчетные показатели, согласно ч. 26 ст. 1 ГрК РФ, это один из видов нормативов градостроительного проектирования. В соответствии с главой 3.1 ГрК РФ, как было указано выше, местные нормативы градостроительного проектирования - самостоятельный нормативный правовой акт, характеризующийся своей четко определенной структурой, порядком, процедурами подготовки и утверждения представительным органом местного самоуправления.

С другой стороны, ФЗ №373 от 03.07.2016 г. устанавливает то, что прямо противоположно вышеобозначенным нормам ГрК РФ, применительно к соответствующим территориям «выводит» расчетные показатели из состава местных нормативов градостроительного проектирования и включает их в состав правил землепользования и застройки.

Для разрешения указанной коллизии стоит смоделировать следующую ситуацию: можно предположить, что применительно к территориям, на которых планируется осуществление деятельности по их комплексному и устойчивому развитию, ФЗ №373 от 03.07.2016 г. закрепляет более специальные по отношению к ГрК РФ правовые нормы. В таком случае подлежит применению ФЗ №373 от 03.07.2016 г ., поскольку коллизия общей и специальной нормы права преодолевается на основании правила lex specialis derogat lex generalis (специальный закон отменяет действие общего)

Однако даже при таком варианте, данная гипотеза не разрешает возникшую коллизию ввиду следующего.

Поскольку выше мной уже неоднократно было обозначено, что местные нормативы градостроительного проектирования – самостоятельный нормативный правовой акт, содержащий указанные нормативы, механически включить расчетные показатели, как автономный институт по отношению к местным нормативам, в градостроительный регламент правил землепользования и застройки применительно к соответствующей территории, и не вносить при этом изменения в местные нормативы применительно к данной территории нельзя. В указанном случае в двух нормативных правовых актах будет содержаться взаимоисключающая информация относительно расчетных показателей применительно к одной территории: в местных нормативах данные расчетных показателей применительно к соответствующей территории останутся прежними, а расчетные показатели в составе правил землепользования и застройки будут приведены в соответствие – изменены. В любом случае информацию нужно будет привести в соответствие, унифицировать.

В соответствии с ч. 2 ст. 85 ЗК РФ, градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений. Понятие градостроительного регламента закреплено в ч. 9 ст. 1 ГрК РФ и определяет градостроительный регламент как устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Местные же нормативы градостроительного проектирования (в последней редакции, где расчетные показателей включены в состав градостроительного регламента ФЗ №373 от 03.07.2016 г.) не могут стать компонентом градостроительного регламента и, как следствие, компонентом правил землепользования и застройки. Это, повторюсь, отдельный самостоятельный нормативный правовой акт местного уровня. Получается, что указанное противоречие может быть устранено путем исключения расчетных показателей из состава градостроительного регламента[[18]](#footnote-18).

**Глава 4. Виды комплексного и устойчивого развития территории**

**Параграф 1. Развитие застроенных территорий как вид комплексного и устойчивого развития территории**

**Договор о развитии застроенной территории**

Одной из самых крупных форм осуществления девелоперского проекта является договор о развитии застроенной территории. Его цель – строго говоря, это обеспечение сноса и расселения многоквартирных домов, которые признали аварийными и многоквартирных домов, которые планируется сносить либо реконструировать на основании муниципальных адресных программ. Институт развития застроенной территории призван осуществить реновацию уже устаревшего жилищного фонда посредством использования привлеченных средств частного инвестора. Частный инвестор призван передать жилые помещения во новых многоквартирных домах взамен жилых помещений в сносимых домах.[[19]](#footnote-19)

Институт развития застроенной территории – это прекрасный способ решения жилищного вопроса за счет средств частного сектора.

Развитие застроенных территорий регламентируется, в первую очередь, ст. 46.1 ГрК РФ.

Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры, а именно, кварталов, микрорайонов, либо его частей/части в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.[[20]](#footnote-20)

Таким образом, договор о развитии застроенной территории – это такая правовая форма договора, которая позволяет осуществлять реновацию более крупного элемента планировочной структуры: гораздо крупнее, чем один земельный участок. [[21]](#footnote-21)

Данный вид договора может быть заключен только на основании принятого органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа решения о развитии застроенной территории.

Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе, исходящей:

1. от органа государственной власти субъекта Российской Федерации;
2. от органа местного самоуправления;
3. от физических или юридических лиц.

Такое решение принимается при наличии градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования. Если указанные нормативы отсутствуют, то при наличии расчетных показателей обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения а также объектами инженерной инфраструктуры, утвержденных органом местного самоуправления.

Кроме того, чтобы было принято решение о развитии застроенной территории, необходимо, чтобы на такой территории были расположены следующие объекты капитального строительства:

* многоквартирные дома, которые признаны аварийными и подлежат сносу в установленном порядке;
* многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.[[22]](#footnote-22)

То есть для того, чтобы в отношении территории приняли решение о ее развитии, на ней в обязательном порядке должны быть расположены многоквартирные дома.

Отмечу, что несмотря на то, что ГрК РФ в ч. 3 ст. 46.1 содержит закрытый перечень объектов капитального строительства, которые должны быть расположены на застроенной территории, в отношении которой принимается решение о ее развитии, на указанной территории также могут быть расположены:

* объекты инженерной инфраструктуры, которые обеспечивают функционирование обозначенных выше многоквартирных домов;
* объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, которые необходимы для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в указанных многоквартирных домах.

Решение о развитии застроенной территории содержит данные о местоположении и площади такой территории, зданий, строений, сооружений, которые подлежат сносу или реконструкции (их адреса).

Решение о проведении открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории принимается на основании решения о развитии территории.

Итак, договор о развитии застроенной территории заключается на по итогам открытого аукциона на право заключить такой договор. Порядок проведения аукциона регламентирован ст. 46.3 ГрК РФ.

В сухом остатке единственный критерий, по которому определяется победитель аукциона – это предложенная им цена. Это первая особенность проведения такого аукциона. [[23]](#footnote-23)

Вторая особенность такого аукциона – его открытость по составу участвующих лиц. Потому аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории и называется открытым аукционом.

Итак, побеждает на аукционе тот участник, который предложил наибольшую цену за право на заключение договора о развитии застроенной территории.

Забегая вперед, отмечу, что примечательным является также то, что сам договор может быть заключен только на условиях, которые были указаны в извещении о проведении аукциона. То есть участники аукциона заранее знают все условия будущего договора о развитии застроенной территории.

Сама деятельность по развитию застроенной территории осуществляется на основании заключенного договора о развитии застроенной территории.

Земельный участок для развития территории предоставляется из числа находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена. Одновременно с этим такие земельные участки не должны быть предоставлены во временное владение и пользование физическим или юридическим лицам. Таким образом, земельные участки, предоставляемые для развития застроенной территории, не должны быть обременены.

После победы в отрытом аукционе на право заключить договор о развитии застроенной территории у лица возникает обязанность заключить такой договор с органом местного самоуправления. Если указанное лицо уклоняется от заключения договора, орган местного самоуправления имеет право на обращение в суд с требованием о возмещении убытков, которые были причинены ему уклонением победителя аукциона от заключения договора. Кроме того, орган местного самоуправления вправе в таком случае заключить договор о развитии территории с лицом-участником, которое сделало предпоследнее предложение о цене предмета аукциона в ходе аукциона, то есть о цене самого права на заключение указанного договора.

Если в аукционе участвует одно лицо, тогда единственный участник аукциона приобретает право на заключение договора о развитии застроенной территории, а орган местного самоуправления приобретает сопутствующую этому праву обязанность заключить договор с таким лицом по начальной цене предмета аукциона.

Примечательно, что, в соответствии с земельным законодательством, если с будущим арендатором земельного участка заключен договор о развитии территории, земельный участок предоставляется без проведения торгов, что значительно упрощает весь процесс получения земельного участка и ускоряет сам процесс развития застроенной территории.

Итак, первым элементом правовой характеристики договора о развитии застроенной территории являются Стороны: договор заключается между органом местного самоуправления и победителем отрытого аукциона на право заключить указанный договор. Причем на стороне органа местного самоуправления может быть лишь тот орган, который непосредственно принял решение о развитии застроенной территории.

Как и любой другой договор, договор о развитии застроенной территории содержит существенные условия.

Перечень существенных условий в данном случае является достаточно широким:

1. предмет договора:
	1. данные о точном местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
	2. данные, содержащие адреса зданий, строений, сооружений, которые подлежат сносу или реконструкции;
2. цена права на заключение договора о развитии застроенной территории;
3. обязанности Сторон по договору, включая сроки их исполнения;
4. срок договора;
5. положения об ответственности Сторон по договору;
6. иные существенные условия по договору.[[24]](#footnote-24)

При этом, согласно ч. 5 ст. 46.2 ГрК РФ, запрещается включать в договор о развитии застроенной территории:

во-первых, условие о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, за исключением жилых помещений, указанных в п. 4 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ, а именно, благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии,

во-вторых, иные условия договора о развитии застроенной территории, если такие условия влекут за собой осуществление дополнительных расходов лица, заключившего договор с органом местного самоуправления.

Необходимо обратить внимание на одно из самых объемных существенных условий договора о развитии застроенной территории – на условие об обязанностях Сторон.

Итак, в договор о развитии застроенной территории должны быть включены следующие обязанности Сторон.

Представляется наиболее рациональным рассматривать обязанности Сторон по блокам: блок обязанностей органа местного самоуправления и блок обязанностей застройщика.

Начнем с блока обязанностей органа местного самоуправления.

Орган местного самоуправления обязан:[[25]](#footnote-25)

во-первых, утвердить разработанные застройщиком проекты планировки и межевания территории в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования, а в случае их отсутствия – в соответствии с расчетными показателями обеспечения территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектами социального, коммунально-бытового назначения, инженерной инфраструктуры, утвержденными органом местного самоуправления. Указанные расчетные показатели должны быть разработаны органом местного самоуправления;

во-вторых, принять решение об изъятии жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, которые признаны аварийными и подлежат сносу, а также об изъятии земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома путем выкупа,

в-третьих, предоставить земельные участки, которые требуются застройщику для исполнения обязательств по договору о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством. Такие земельные участки находятся либо в муниципальной собственности, либо государственная собственность на них не разграничена;

в-четвертых, за границами земельных участков, в отношении которых заключен договор о развитии застроенной территории, обеспечить строительство и/или реконструкцию объектов коммунальной инфраструктуры, которые необходимы для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах земельных участков к объектам коммунальной инфраструктуры, которые возведены на таких земельных участках. Указанная обязанность не всегда включается в договор о развитии застроенной территории: решение о ее включении остается на усмотрение органа местного самоуправление и принимается при формировании документации, необходимо для проведения аукциона.

Далее рассмотрим блок обязанностей застройщика.

Застройщик обязан[[26]](#footnote-26):

во-первых, уплатить цену за право заключения договора о развитии застроенной территории,

во-вторых, разработать проекты планировки и межевания территории, в отношении которой принято решение о развитии, и предоставить их на утверждение органу местного самоуправления,

в-третьих, создать либо приобрести и передать в публичную собственность благоустроенные жилые помещения в целях предоставления их гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории,

в-четвертых, осуществить выплату возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, которые признаны аварийными и подлежащими сносу, и за земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома. Однако за жилые помещения и земельные участки, которые находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, возмещение не выплачивается, если их собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с предыдущим обязательством застройщика;

в-пятых, осуществить строительство согласно документации по планировке территории и графикам строительства, строительство и/или реконструкцию объектов инженерной, социальной, коммунально-бытовой инфраструктуры, которые предназначены для обеспечения застроенной территории. Указанная обязанность может не включаться в договор о развитии застроенной территории – вопрос о ее включении решается органом власти при формировании аукционной документации.

Кроме того, в договоре о развитии застроенной территории могут быть предусмотрены и иные существенные условия:

* условие о передаче по окончании строительства определенных объектов в муниципальную собственность и определение конкретных видов этих объектов,
* условие об участии органа местного самоуправления в развитии застроенной территории: о порядке участия и объеме такого участия;
* условие об обеспечении исполнения договора о развитии застроенной территории застройщиком.

Необходимо обратить внимание на проблемы реализации проектов развития застроенной территории.

В соответствии с ч.6 ст. 46.2 ГрК РФ, приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в границах застроенной территории и не подлежат изъятию для муниципальных нужд, лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, может быть осуществлено в соответствии с требованиями гражданского и земельного законодательства.

Иначе говоря, на основании анализа ч. 6 статьи 46.2 ГрК РФ можно сделать вывод, что права на не подлежащие изъятию для муниципальных нужд земельные участки и объекты капитального строительства приобретаются на основании соглашения, заключаемого с собственником недвижимых объектов.

Таким образом, застройщик может приобрести указанные объекты недвижимости, но только по взаимному согласию с собственником недвижимости.

Следует отметить, что ни застройщик, ни уполномоченные органы власти не вправе обязать частного собственника отчуждать принадлежащий/принадлежащие ему объект/ы недвижимости[[27]](#footnote-27).

Конечно, существует механизм, позволяющий обязать собственника земельного участка принудительно его отчуждать – это институт принудительного изъятия земельных участков, регулирующийся ст. 49 ЗК РФ, в которой перечислены основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В данный перечень не включено такое основание, как строительство многоквартирных домов или иных объектов, за исключением инфраструктурных, в территориальной зоне, где осуществляется развитие застроенной территории.

Но совершенно ясно, что в зону, в границах которой осуществляется развитие застроенной территории или в границах которой планируется осуществлять развитие застроенной территории, могут попасть объекты, которые невозможно изъять по правилам ЗК РФ и не только ЗК РФ.

Применительно к анализу вышеизложенного вопроса необходимо выделить существовавшую до 2014 г. проблему: лица, заключившие с управомоченным органом договор о развитии застроенной территории, апеллировали своим «правом» требования заключить договор купли-продажи недвижимого имущества, которое находилось в частной собственности граждан, причем без изменения предложенных ими условий договора. То есть застройщик готовил проект договора, который не подлежал уточнению и согласованию сторонами – собственник обязан был, с точки зрения застройщика, продать недвижимость на тех условиях, которые выдвигал застройщик в одностороннем порядке. То есть застройщик своими действиями сконструировал «Институт принудительного выкупа», существование которое ни законодательно, ни в судебной практике не было закреплено.[[28]](#footnote-28)

Однако указанную проблему решил Конституционный Суд РФ в своем Определении №2026-О от 07.10.2014 г. В указанном Определении было установлено, что положения ГрК РФ не наделяют застройщика - лицо, которое заключило договор о развитии застроенной территории с органом местного самоуправления, правом требования «в обязательном порядке заключения договора о выкупе недвижимого имущества, находящегося в частной собственности граждан, на выдвигаемых им в одностороннем порядке условиях».

Частью 3 ст. 46.1 ГрК РФ установлено, что решение о развитии застроенной территории принимается только в случае, если на указанной территории находятся либо многоквартирные дома, которые признаны аварийными и подлежат сносу, либо многоквартирные дома, сносить и реконструировать которые планируется на основании муниципальных адресных программ, если такие программы утверждены представительным органом местного самоуправления. Причем вышеприведенная норма сконструирована таким образом, что указанный в ч. 3 ст. 46.1 ГрК РФ перечень недвижимого имущества является закрытым. Конституционный Суд РФ указал, что данные положения не распространяются на собственников индивидуальных жилых домов.[[29]](#footnote-29)

При этом Конституционным Судом РФ было отмечено, что по своему смыслу институт развития застроенной территории не исключает отчуждение иных, помимо в ч. 3 статьи 46.1 ГрК РФ, объектов недвижимости –объектов капитального строительства. Но при этом отчуждение иных объектов капитального строительства, которые расположены на застроенной территории, должно производиться частными собственниками данных объектов недвижимости при соблюдении основополагающего приныипа гражданского права - принципа свободы договора - в соответствии с положениями гражданского и земельного законодательства.

Указанная позиция Конституционного Суда РФ представляется справедливой и соответствующей принципам соразмерности, пропорциональности, допустимости и необходимости при оценке ограничений прав граждан.

Представляется, что законодатель не расширил перечень оснований для принудительного изъятия имущества путем включения в него развитие застроенных территорий, поскольку, строго говоря, развитие застроенных территорий - это бизнес-проект, реализующий в большей степени частный интерес застройщика. Нельзя забывать, что указанный институт – тот механизм, с помощью которого, в первую очередь, возможно преобразовать территорию с устаревшей застройкой. Институт развития застроенных территорий не относится к числу способов, решающих жилищные проблемы социально незащищенных групп населения. Конституционный Суд РФ вышеобозначенной позицией предотвратил возможность преобразования развития застроенных территорий в один из способов «передела собственности».

Таким образом, в Российской Федерации не предусмотрено изъятие земельных участков в целях развития застроенных территорий для нужд частных лиц.

**Параграф 2. Комплексное освоение территории как вид комплексного и устойчивого развития территории**

**Договор комплексного освоения территории**

Институт комплексного освоения территории появился в законодательстве Российской Федерации как инструмент эффективного использования земельных участков и создания необходимых условий для массовой застройки в целях жилищного строительства в условиях нехватки бюджетного финансирования. [[30]](#footnote-30)

Нужно отметить, что указанный институт возник гораздо раньше договора о комплексном освоении территории: Федеральным законом от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» был внедрен институт комплексного освоения территории. До появления договора о комплексном освоении территории в целях комплексного освоения территории (для жилищного строительства) заключался только договор аренды земельного участка.

В 2014 году спустя 10 лет после появления института комплексного освоения территории Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» было введено положение о договоре о комплексном освоении территории. Теперь, помимо заключения договора аренды земельного участка, застройщик должен заключить договор о комплексном освоении территории.

Смысл комплексного освоения территории заключается в том, чтобы публичный орган, действуя вместе с частным субъектом, осуществили все необходимые мероприятия, связанные с застройкой территории, итогом которыхдолжен быть целый комплекс готовых зданий, которые располагаются на благоустроенной территории. В качестве примера можно привести жилой квартал, микрорайон.[[31]](#footnote-31)

Говоря о характеристике комплексного освоения территории, необходимо упомянуть, что, согласно позиции некоторых ученых, например, Железнова Д.С., комплексное освоение территории не цель, для достижения которой предоставляется земельный участок, а способ, с помощью которого осуществляется застройка. Автор отмечает, что цель предоставления земельных участков - строительство тех объектов невидимости, в связи с возведением которых осуществляется сопутствующее комплексное освоение территории.[[32]](#footnote-32)

Что обозначает «комплексное освоение» территории? Слово «комплексное» в этом понятии делает акцент на том, что земельный участок предоставлен не для точечной застройки – наоборот, для строительства некоторого числа объектов недвижимости – можно сказать комплекса объектов недвижимости - в границах определенной территории. Кроме того, при предоставлении земельного участка для комплексного освоения территории застройке предшествует разработка документации по планировке территории, межевание территории, осуществление мероприятий, направленных на образование земельного участка в границах территории в соответствии с утвержденным проектом межевания а также строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры. Все эти обязательства ложатся на арендатора. Кроме того, на арендатора ложится обязательство по строительству объектов инженерной инфраструктурой с последующей передачей этих объектов в государственную или муниципальную собственность – в зависимости от того, орган государственной власти или орган местного самоуправления является стороной договора о комплексном освоении территории. Также для арендатора предусмотрены обязательства по последующему благоустройству территории. Таким образом, во-первых, застройке предшествует строго определенный комплекс действий, во-вторых, все комплексное освоение территории – это комплекс действий Сторон. Слово «освоение» в понятии комплексного освоения территории делает акцент на том, что на предоставленном земельном участок еще не были возведены объекты недвижимости и на том, что он подлежит массовой застройке.

Обратимся к анализу института комплексного освоения территории.

Необходимо отметить, что отношения по комплексному освоению территории – это круг правоотношений, включающий в себя две группы правоотношений: правоотношения по комплексному освоению территории и правоотношения, возникающие в связи с заключением договора аренды для комплексного освоения территории. Таким образом, заключению договора о комплексном освоении территории сопутствует заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории путем проведения торгов в форме аукциона.[[33]](#footnote-33) Предмет аукциона в данном случае – это право на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. Договор о комплексном освоении территории заключается одновременно с заключением договора аренды земельного участка. Договор аренды земельного участка не является предметом изучения данной работы, потому подробно рассматриваться не будет.

Основанием возникновения отношений по комплексному освоению территории является:

во-первых, принятие решения уполномоченным органом о проведении аукциона,

во-вторых, непосредственно заключение договора о комплексном освоении территории по результатам проведения аукциона с победителем этого аукциона.

Порядок проведения аукциона регламентируется нормами Земельного Кодекса РФ: ст.ст. 39.11 – 39.13 ЗК РФ. Согласно указанным положениям ЗК РФ, аукцион проводится либо по инициативе публичного субъекта, либо по инициативе заинтересованных лиц: физических и юридических лиц (ч. 1 ст. 39.11 ЗК РФ). Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона, к извещению о проведении аукциона обязательно прикладывают проект договора о комплексном освоении территории. Таким образом, у заинтересованных лиц появляется возможность детально изучить условия будущего договора о комплексном освоении территории.

Проект договора о комплексном освоении территории разрабатывает уполномоченный орган. Данный проект не является окончательной версией договора о комплексном освоении территории, который будет заключен Сторонами: условия договора могут быть уточнены и согласованы Сторонами, правда, после того, как будет подготовлена и утверждена документация по планировке территории. Для уточнения указанных условий используется известный инструмент – дополнительное соглашение к договору. В указанной возможности уточнять условия договора проявляется важнейший принцип свободы договора. Он проявляется, в частности, также в реализации частного субъекта его права участвовать в аукционе и права быть инициатором проведения аукциона.

Итак, договор о комплексном освоении территории заключается с победителем аукциона на право заключения аренды земельного участка для комплексного освоения территории. Победитель аукциона – это юридическое лицо, предложившее наибольшую цену. В случае, если аукцион не состоялся, договор о комплексном освоении территории заключается с иным лицом.

Таким образом, договор о комплексном освоении территории заключается с лицом, соответствующим одновременно трем критериям:

1) юридическое лицо,

2) победитель аукциона либо юридическое лицо, подавшее единственную заявку на участие в этом аукционе, либо заявитель, признанный единственным участником такого аукциона, либо единственный принявший участие в аукционе его участник,

3) арендатор по договору аренды земельного участка, заключенному по итогам аукциона на право заключения договора аренды земельного для комплексного освоения территории.

Резюмируя вышеизложенное, отмечу, что Стороной по договору о комплексном освоении территории не может быть заключен не по итогам проведения аукциона и не с арендатором по договору аренды земельного участка, который был заключен по результатам аукциона.

Сам договор о комплексном освоении территории заключается для того, чтобы привлечь частный капитал и обеспечить комплексное освоение территории посредством возведения на указанной территории объектов капитального строительства, объектов инфраструктуры.[[34]](#footnote-34)

Понятие договора о комплексном освоении территории закреплено в ст. 46.4 ГрК РФ и сконструировано таким образом, что включает в себя обязанности Сторон.

Итак, договор о комплексном освоении территории – это договор, по которому одна сторона договора в установленный срок своими силами, за свой счет и/или с привлечением других лиц и/или средств обязуется выполнить обязательства по:

* подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории (п. 2 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ);
* представлению в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления указанных проектов (п. 2 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ);
* осуществлению на земельном участке, в отношении которого заключен договор либо на земельных участках, образованных из указанного земельного участка, мероприятия по благоустройству территории, включая ее озеленение (п. 3 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ);
* осуществлению образования земельных участков из земельного участка, в отношении которого заключен договор о КОТ, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (п. 4 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ);
* осуществлению мероприятий по освоению территории (п. 7 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ);
* осуществлению ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии с графиком, утвержденным сторонами (п. 7 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ).

А другая сторона по договору о комплексном освоении территории обязуется создать необходимые условия для выполнения вышеуказанных обязательств, в том числе, обеспечить рассмотрение и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории, обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории.

При анализе указанного понятия договора можно сделать вывод, что перед нами обязательственное правоотношение, где одна Сторона обязана совершить в отношении другой определенные действия, а другая Сторона имеет право требовать исполнения указанной обязанности.

Кроме того, договором о комплексном освоении территории предусматривается выполнение одной из Сторон в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязательств по:

* строительству на земельном участке, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, либо других земельных участках, образованных из указанного земельного, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории (п. 6 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ);
* передаче в государственную или муниципальную собственность объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых было осуществлено за счет средств этого лица (п. 2 ч. 6 ст. 46.4 ГрК РФ);
* строительству объектов капитального строительства наряду с объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (п. 3 ч. 6 ст. 46.4 ГрК РФ).

Необходимо отметить, что, передавая объекты недвижимого имущества в публичную собственность, инвестор не получает встречное материальное предоставление. Что является несомненным минусом комплексного освоения территории, ведь создавать объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для дальнейшей передачи в публичную собственность в данном случае экономически невыгодно для частного субъекта: он осуществляет огромные вложения в строительство, которые потом не возмещаются и не окупаются в процессе эксплуатации.[[35]](#footnote-35)

Договором о комплексном освоении территории также может быть предусмотрено выполнение иных обязательств – перечень обязательств сторон, которые может содержать договор о комплексном освоении территории, является открытым.

Договор о комплексном освоении территории должен также содержать:

* сведения о земельном участке, составляющем территорию, в отношении которой заключается договор о комплексном освоении территории, а именно: кадастровый номер земельного участка, его площадь, местоположение. Таким образом, земельный участок должен быть индивидуализирован в договоре;
* срок действия договора о комплексном освоении территории;
* положение об ответственности сторон за неисполнение либо ненадлежащее исполнение договора о комплексном освоении территории.

Следующим элементом правовой характеристики договора о комплексном освоении территории является его субъектный состав. Сторонами по договору о комплексном освоении территории являются: с одной стороны - уполномоченный публичный орган, который подставляет публично-правовое образование, а именно, орган государственной власти (исполнительный орган) или орган местного самоуправления, с другой стороны - всегда только юридическое лицо. На это прямо сделано указание в ч. 10 ст. 39.11 ЗК РФ, где указано, что в числе участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, могут быть только юридические лица.

Отмечу, что в данном случае публичный субъект, как сторона договора о комплексном освоении территории – участник гражданских правоотношений, он не реализует властную функцию. Однако, уполномоченный публичный орган в рамках деятельности по комплексному освоению территории, подчеркиваю – именно деятельности, а не договора, все же выполняет и властные функции, а именно, властно-распорядительные функции. Отсюда вытекает проблема, когда частный субъект (юридическое лицо), воспринимая публичный орган, как участника гражданских правоотношений – как своего контрагента по договору – требовал от публичного органа исполнения им возложенных на него законом функций. Частный субъект смешивал обязанности публичного субъекта по договору и возложенные законом на уполномоченный публичный орган обязательства как на публичный субъект, выполняющий властные функции. В качестве примера можно привести требование юридического лица в отношении публичного органа обеспечения подготовки и своевременности принятия распорядительных документов, оказания содействия в выделении лимитов на газоснабжение. Решить указанную проблему призван был Президиум ВАС РФ в Постановлении от 03.04.2012 г. №17043/11. В указанном Постановлении Президиум ВАС РФ установил, что в качестве гражданско-правовых обязательств не могут квалифицироваться публично-правовые обязанности государственного органа, которые непосредственно связаны с выполнением им властно-распорядительных функций.[[36]](#footnote-36)

Нужно понимать, что государство, вступая в гражданский оборот в лице управомоченных публичных органов, должно быть как-то «уравнено» с другими участниками гражданского оборота, ведь должен быть соблюден принцип равенства участников. Потому оно и должно отказываться от присущих исключительно только ему возможностей, обусловленных властью. Однако нельзя забывать, что государство и есть носитель публичной власти, поэтому сам статус государства, органов государственной власти, органов местного самоуправления, как частей государства, будет проявляться в гражданско-правовых отношениях. Сами гражданско-правовые отношения (а именно, их характер) не должны видоизменяться от участия в них государства.

Характеризуя предмет договора о комплексном освоении территории, необходимо указать на его сложную характеристику: с одной стороны, предметом является объект капитального строительства, возведенный частным субъектом, объект благоустройства, осуществляемого частным субъектом. С другой стороны, предметом договора о комплексном освоении территории также является документация по планировке территории, разработанная частным субъектом.

Следующий элемент договора о комплексном освоении территории – это срок. Срок относится к числе существенных условий договора, согласно п. 8 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ. Говоря о сроке, в данном случае речь идет не только об одном сроке. Поскольку договор о комплексном освоении территории порождает возникновение у Сторон многочисленных обязательств, описанных выше, сроков в договоре о комплексном освоении территории существует несколько: общий срок действия договора – конечный срок - и срок выполнения мероприятий по освоению территории. Речь идет о сроке выполнении мероприятий по[[37]](#footnote-37):

1. разработке документации по планировке территории. Срок выполнения данного мероприятия – обязательное условие договора о комплексном освоении территории;
2. обеспечению рассмотрения и утверждения документов по планировке территории. Предельный срок выполнения данного мероприятия – существенное условие договора о комплексном освоении территории;
3. образованию земельных участков. Срок выполнения указанного мероприятия не является существенным;
4. благоустройству территории, в том числе, по озеленению. Предельный срок выполнения данного мероприятия - обязательное условие договора о комплексном освоении территории;
5. строительству объектов инфраструктуры. Предельный срок выполнения данного мероприятия - обязательное условие договора о комплексном освоении территории;

Таким образом выглядят элементы договора о комплексном освоении территории.

**Договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья**

Существует позиция, согласно которой указанный договор и договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья не являются разновидностями договора о комплексном освоении территории, поскольку они различаются по характеру возникающих в связи с заключением договоров правоотношений, по объекту самого договора. [[38]](#footnote-38)

Однако вне зависимости от отнесения или не отнесения указанных договоров к видам договора о комплексном освоении территории указанные договоры входят в институт комплексного освоения территории.

Более того, эти договоры все равно относятся к понятию «освоение территории», если рассматривать его в самом широком смысле. Схожими элементами договоров являются стороны сделки: публичный субъект - сторона сделки; сами отношения, возникающие между субъектами рассматриваемых договоров, носят инвестиционный характер.

Рассматриваемый договор заключается в целях строительства на земельном/ых участке/ах в границах определенной территории многоквартирных домов либо жилых домов блокированной застройки либо объектов индивидуального жилищного строительства. Однако необходимо, чтобы жилые помещения, находящиеся в указанных домах, можно было отнести к жилью экономического класса. Есть второй вариант: если минимальный объем этих помещений, который указывается в аукционной документации соответствовал условиям отнесения их к жилью экономического класса. Условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса закреплены в Приказе Минстроя России от 14.11.2016 № 800/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса». (далее - Приказ №800/пр) В соответствии с вышеобозначенным Приказом №800/пр, жилое помещение можно отнести к категории жилья экономического класса, если:

во-первых, такое жилое помещение не признали с соблюдением соответствующего порядка непригодным для проживания либо, если такое жилое помещение не находится в многоквартирном доме, который признан аварийным и подлежит сносу либо реконструкции;

во-вторых, если проектирование, строительство дома, где находится жилое помещение (речь идет о жилом доме, жилого дома блокированной застройки, многоквартирном доме), было произведено с соблюдением требований законодательства Российской Федерации. В данном случае речь идет о положениях, регулирующих градостроительную деятельность, техническое регулирование, пожарную безопасность, обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Помимо соблюдения вышеобозначенных условий существуют требования к самим жилым помещениям, если речь идет об их отнесении к жилью экономического класса.

Какие помещения могут быть отнесены к жилью экономического класса? Ответ на данный вопрос содержится в ст. 1 Условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденных Приказом Минстроя России от 14.11.2016 № 800/пр, которая устанавливает, чток к указанной категории жилья можно отнести нижеперечисленные жилые помещения:

1. отдельно стоящий жилой дом, площадь которого не превышает 200 м2. При этом этажность указанного дома не может превышать три этажа. Кроме того, указанный дом должен быть расположен на земельном участке, площадь которого не превышает 1 500 м2. Указанный земельный участок должен быть предназначен для проживания на нем одной семьи;
2. блок площадью не более 200 м2. Указанный блок должен входить в состав нескольких блоков жилого дома блокированной застройки. Этажность такого блока не должна превышать 3 этажа. Данный блок должен быть предназначен для проживания в нем лишь одной семьи. Блок должен иметь общую стену либо несколько общих стен без проемов в них с соседним/и блоком/ми. Специальные требования установлены и для земельного участка, на котором расположен данный объект недвижимости. Это должен быть отдельный земельный участок с площадью не более 400 м2, на котором существует выход на территорию общего пользования;
3. квартира в деревянном, кирпичном, крупнопанельном или крупноблочном многоквартирном доме, обеспеченная инженерными системами (речь идет об электроосвещении, водоснабжении, водоотведении, отоплении, вентиляции, газоснабжении). В данном случае нет дополнительных требований к земельному участку в отличие от двух предыдущих пунктов.

Резюмируя вышеизложенное, можно сказать, что к категории жилья экономического класса относятся те жилые помещения, которые отвечают требованиям, обеспечивающим минимально необходимый уровень комфортности проживания в них.

Договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья заключается Сторонами по итогам аукциона на право его заключения. Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья регламентируется ст. 46.7 ГрК РФ.

Субъектом принятия решения о проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья является либо исполнительный орган государственной власти, либо управомоченный орган местного самоуправления.

Интересно, что организовывать аукцион может, помимо перечисленных выше субъектов, специализированная организация, с которой указанными публичными органами был заключен соответствующий договор.

Начальная цена предмета аукциона, условия договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, время проведения аукциона, место проведения аукциона, порядок проведения аукциона, форма, сроки подачи заявок на участие в аукционе, величину снижения начальной цены предмета аукциона - «шаг аукциона» определяются публичным органом.

Примечательным является тот факт, что в данном случае аукцион проводится путем не повышения начальной цены предмета аукциона, а путем снижения начальной цены предмета аукциона на «шаг аукциона».

Начальная цена предмета аукциона – цена 1 м2 общей площади жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, которые соответствуют критериям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, и она не должна превышать величину в восемьдесят процентов от рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади указанных жилых помещений.

Участвовать в аукционе могут только юридические лица. Причем не любые юридические лица, а лишь те, которые соответствую нижеприведенным критериям[[39]](#footnote-39):

во-первых, такое юридическое лицо должно осуществлять застройку не менее 3-х лет и совокупный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию за последние 3 года должен быть не менее минимального объема ввода указанных объектов недвижимости в эксплуатацию, предусмотренного извещением о проведении аукциона. Указанный минимальный объем ввода указанных объектов недвижимости в эксплуатацию определяется как максимальная площадь многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, которые могут быть построены на предоставляемом по результатам такого аукциона земельном участке в соответствии с максимальными значениями предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных градостроительным регламентом (ч. 4 ст. 46.8 ГрК РФ);

во-вторых, юридическое лицо должно быть членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

в-третьих, на день подачи заявки на участие в аукционе юридическое лицо не должно быть ликвидировано и должно отсутствовать решение арбитражного суда о введении внешнего управления либо о продлении его срока, о признании юридического лица банкротом и об открытии конкурсного производства;

в-четвертых, на день подачи заявки на участие в аукционе деятельность юридического лица не должна быть приостановлена;

в-пятых, сведения о данном юридическом лице (а также об учредителях, членах коллегиального исполнительного органа, лице, которое исполняет функции единоличного исполнительного органа) должны отсутствовать в реестре недобросовестных поставщиков и в реестре недобросовестных застройщиков. Сведения в части исполнения юридическим лицом обязательств, по договорам, предмет которых - выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организация строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

в-шестых, юридическое лицо должно соблюдать нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности;

в-седьмых, юридическим лицом должны быть уплачены все налоги, сборы, должны отсутствовать задолженности по иным обязательным платежам, не считая те, по которым предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит. Либо платежи должны быть реструктурированы, либо в отношении платежей должно существовать вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по оплате данного платежа исполненной, либо за прошедший календарный год данные платежи должны быть признаны безнадежными к взысканию, их размер должен превышать 25% от балансовой стоимости активов участника аукциона, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Если юридическое обжалует указанные недоимки, задолженности и решение судом еще не принято на дау рассмотрения заявки, юридическое лицо считается соответствующим установленному требованию;

в-восьмых, у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа, главного бухгалтера данного юридического не должно быть судимости за преступления в сфере экономики. Исключение составляют лица с погашенной или снятой судимостью. Указанных лиц не должны лишить права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации.

Перечень требований к юридическим лицам-участника аукциона достаточно широкий. Первое требование дает гарантию того, что юридическое лицо имеет достаточный опыт в сфере строительства и сможет довести строительство объектов недвижимости до конца и ввести построенные объекты в эксплуатацию. Второе требование обусловлено гарантиями и задачами, которые несет в себе членство в саморегулируемой организации. Кроме того, члены саморегулируемых организаций обязаны соблюдать определенные требования и стандарты, а это обеспечивает качество их работ.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее – ФЗ №315), саморегулируемая организация – это некоммерческая организация, которая основана на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской и/или профессиональной деятельности.

Задачи саморегулируемых организаций по ч. 1 ст. 2, п. 5 ч. 1 ст. 6 ФЗ №315 сводятся к следующим:

1. представлять интересы членов;
2. разрабатывать и устанавливать стандарты и правила саморегулируемый деятельности;
3. контроль за соблюдением данных правил и стандартов.

Для юридических лиц устанавливается обязанность быть членом саморегулируемой организации, если оно планирует заниматься определенными видами деятельности, применительно к застройке – это инженерными изысканиями, подготовкой проектной документации, строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, сносом объектов капитального строительства, (ч. 2 ст. 47, ч. 4 ст. 48, ч. 2 ст. 52, ч.ч.1, 2 ст. 55.8 ГрК РФ).

Необходимо отметить, что третье и четвертое требование обеспечивают то, что юридическое лицо в действительности должно существовать и осуществлять свою деятельность. Пятое требование обеспечивает добросовестность застройщика. Шестое требование обеспечивает финансовую устойчивость деятельности. Седьмое требование обеспечивает то, что юридическое лицо не входит в число должников по обязательным платежам, и в связи с этим нет риска наложения взыскания на имущество юридического лица. Восьмое требование обеспечивает возможность осуществления деятельности в области строительства в широком смысле органами управления юридического лица.

Возвращаясь к аукциону: извещение о проведении аукциона публикуется в сети «Интернет». К указанному извещению в обязательном порядке прикладываются три проекта:

1. проект будущего договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;
2. проект договора аренды земельного участка, который будет предоставлен для освоения территории в целях строительства стандартного жилья или для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья;
3. проект договора подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, когда речь идет о проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

При заключении договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья либо договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья не допускается изменение условий данного договора, даже на основании соглашения Сторон. Получается, что условия указанных договоров неизменны и стабильны.

Следует обратить внимание, что побеждает в аукционе тот участник, который предложил наименьшую цену предмета аукциона. Однако, договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья заключается также с юридическим лицом, которое подало единственную заявку на участие в аукционе, и аукцион по этой причине был признан не состоявшимся, и с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

 Кроме того, как и в случае с уже рассмотренным договором комплексного освоения территории и договором развития застроенной территории с победителем аукциона заключается договор аренды земельного участка. Причем земельный участок предоставляется без проведения торгов В соответствии с п. 13.1 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, к случаям предоставления земельного участка без торгов относится предоставление его для освоения территории в целях строительства стандартного жилья или для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

Сторонами договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья являются, с одной стороны, исполнительный орган государственной власти либо орган местного самоуправления, с другой стороны, юридическое лицо- победитель аукциона на право заключения рассматриваемого договора либо лицом, имеющее право заключить данный договор в соответствии с ч.ч. с 24 по 27 ст. 46.7 ГрК РФ. (подробно данный вопрос был рассмотрен выше).

Публичный орган по договору о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья обязан:

1. обеспечить рассмотрение и утверждение документации по планировке территории, которая будет подготовлена юридическим лицом, заключившим рассматриваемый договор;
2. предоставить в соответствии с установленными требованиями лицу, заключившему рассматриваемый договор, земельные участки, необходимые для исполнения обязательств по указанному договору, в аренду без проведения торгов;

Кроме того, в договоре могут содержаться и такие обязанности публичного органа, как обеспечение в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на местном уровне строительства либо, если необходимо, реконструкции за границами предоставленного юридическому лицу земельного участка объектов коммунальной инфраструктуры, которые требуются для подключения (технологического присоединения) на границах данного земельного участка возведенных и/или реконструированных объектов коммунальной инфраструктуры.[[40]](#footnote-40)

В числе обязанностей лица, заключившего договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, необходимо указать обязательства:

1. по подготовке и представлению в управомоченный публичный орган документации планировке территории, принимая во внимание документы территориального планирования, правила землепользования и застройки и расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;
2. по образованию земельных участков из предоставленного земельного участка, согласно утвержденному проекту межевания территории. Кроме того, в рассматриваемую обязанность входит также выполнение в отношении указанных земельных участков работ[[41]](#footnote-41), в результате которых будет подготовлена документация, где содержатся сведения о земельных участках, которые необходимы для осуществления государственного кадастрового учета. После выполнения данных работ лицо должно будет обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков;
3. по строительству объектов капитального строительства[[42]](#footnote-42), в которых все жилые помещения или их минимальный объем соответствуют критериям отнесения к стандартному жилью, описанным выше. Данные жилые помещения должны подлежать передаче либо отчуждению по договорам участия в долевом строительстве стандартного жилья, купли-продажи стандартного жилья гражданам, управомоченным на приобретение такого жилья;
4. по строительству иных объектов недвижимости, согласно проекту планировки территории;
5. по заключению с гражданами, имеющими право на приобретение стандартного жилья, договоров участия в долевом строительстве стандартного жилья, купли-продажи стандартного жилья, предметом которых являются жилые помещения, в том числе, объекты индивидуального жилищного строительства, в установленные сроки. Цена за один квадратный метр общей площади данного жилого помещения не должна быть больше цены, которая была указана в протоколе о результатах аукциона на право заключения рассматриваемого договора, либо больше начальной цены предмета аукциона.

Дополнительно договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья могут быть предусмотрены следующие обязанности лица, заключившего указанный договор: обязанность по передаче объектов инфраструктуры (речь идет о коммунальной, транспортной, социальной), построенных за счет средств данного лица, в государственную или муниципальную собственность. Кроме того, может содержаться обязательство такого лица по передаче сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, которые были возведены за счет средств этого лица, в собственность организаций, которые осуществляют эксплуатацию таких сетей.[[43]](#footnote-43)

Однако законом предусмотрены не только обязанности указанных лиц, заключивших рассматриваемый договор, но и их права. Так, в рассматриваемом договоре обязательно должны быть указаны:

1. право такого лицо без доверенности обратиться с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности на образованные земельные участки;
2. право такого лица по истечении 6 месяцев со дня ввода в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства на распоряжение без ограничений жилыми помещениями, в том числе, объектами индивидуального жилищного строительства.

Законом также предусмотрены обязанности, которые не отнесены к обязанностям определенной Стороны:

1. по осуществлению на земельном участке благоустройства, в том числе, озеленения;
2. по обеспечению строительства на земельном участке объектов инфраструктуры (транспортной, коммунальной, социальной), согласно проекту планировки территории, и ввода данных объектов в эксплуатацию;
3. по обеспечению осуществления мероприятий по освоению территории, в том числе, по вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, согласно графику;
4. по заключению государственных, муниципальных контрактов на приобретение стандартного жилья. Цена за 1 м2 общей площади жилого помещения по данному контракту не должна быть больше максимальной цены 1 м2 стандартного жилья.

В договоре о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья должен быть прописан срок, в который Стороны должны заключить дополнительное соглашение договору. В данном дополнительном соглашении должен быть установлен календарный график осуществления мероприятий по освоению территории в отношении каждого мероприятия. График должен содержать начальный и конечный сроки выполнения всех работ. Необходимо обратить внимание на то, что под мероприятиями по освоению территории понимается также и строительство, и ввод в эксплуатацию объектов недвижимости.[[44]](#footnote-44)

Договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья должен также содержать[[45]](#footnote-45):

* сведения о земельном участке, составляющем территорию, в отношении которой заключается договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья. То есть передаваемый земельный участок в рамках данного договора должен быть индивидуализирован;
* срок действия договора;
* положение об ответственности сторон за неисполнение либо ненадлежащее исполнение договора,
* максимальную цену 1 м2 стандартного жилья,
* способы и размер обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора.

В данном случае, имеет сходство характеристика предмета договора о комплексном освоении территории и о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья. В данном случае предметом является и объект капитального строительства, и объект благоустройства, и документация по планировке территории, разработанная частным субъектом, и заключение договоров, предусматривающих отчуждение стандартного жилья.

Итак, мной была рассмотрена характеристика договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья. В следующем параграфе будет рассмотрен схожий с данным договор – договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

**Договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья**

Целью заключения договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья является – строительство многоквартирного дома либо жилого дома блокированной застройки, где все жилые помещения или минимальный объем жилых помещений соответствуют отнесения к стандартному жилью и подлежат передаче или отчуждению по договору участия в долевом строительстве согласно положениям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», договору купли-продажи гражданам, управомоченным на получение или приобретение такого жилья. Условия отнесения жилых помещений к стандартному жилью были рассмотрены в предыдущем параграфе.

Примечательно, что в отличие от договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья целью заключения рассматриваемого договора не является строительство объектов индивидуального жилищного строительства.

Анализ договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья я буду проводить методом сравнения его с договором о комплексном освоении территории в целях стандартного жилья.

Итак, договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, как и договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья заключается Сторонами по итогам аукциона на право его заключения. Порядок проведения аукциона не будет рассмотрен в данном параграфе, потому как он тождественен с порядком проведения аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

Сторонами данного договора, как и договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья являются исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления и победитель аукциона на право заключения данного договора либо лицо, имеющее право на заключение данного договора.

По аналогии с договором комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья в рассматриваемом договоре содержатся следующие положения:

* сведения о земельном участке, предоставляемом лицу, заключившему данный договор, для освоения территории в целях строительства стандартного жилья;
* срок действия договора;
* положения об ответственности Сторон договора за его неисполнение или ненадлежащее исполнение;
* способы и размер обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора,
* максимальная цена одного 1м2 стандартного жилья.

Как и в договоре комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья в рассматриваемом договоре для лица, заключившего договор устанавливаются обязанности:

1. по обеспечению строительства на земельном участке объектов недвижимости, но в данном случае речь идет только о многоквартирных домах и жилых домах блокированной застройки, в которых все жилые помещения или их минимальный объем соответствует условиям отнесения к стандартному жилью, и ввода таких домов в эксплуатацию;
2. по заключению в установленные сроки договоров участия в долевом строительстве стандартного жилья, договоров купли-продажи стандартного жилья с гражданами, имеющими право на его приобретение по такой цене за 1м2 общей площади жилого помещения, которая не превышает максимальную цену 1м2 стандартного жилья.

В рассматриваемом договоре по аналогии с договором комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья устанавливается право лица, заключившего договор, по истечении шести месяцев со дня ввода в эксплуатацию дома на распоряжение жилыми помещениями без ограничений, установленных данным договором.

В договоре об освоении территории в целях строительства стандартного жилья устанавливается, как и в договоре комплексного освоения территории в целях строительства, обязательство осуществить благоустройство земельного участка, в том числе, озеленение. Однако в данном случае эта обязанность налагается на лицо, заключившее данный договор, а в договоре комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья не конкретизировано, на какую Сторону данное обязательство должно быть наложено.

Итак, рассмотренные выше обязанности Сторон похожи в указанных договорах, однако, в договоре об освоении территории в целях строительства стандартного жилья есть и такие обязанности Сторон, необходимые к обязательному включению в договор, которых нет в договоре комплексного освоения территории в целях строительства. Речь идет об обязательстве публичного органа обеспечить осуществление мероприятий, которые необходимы для подключения (технологического присоединения) построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, причем не имеет значения за свой счет и своими силами или нет.

Кроме указанных выше в рассматриваемый договор необходимо включить данные о максимальной доле общей площади нежилых помещений в многоквартирном доме, исключая помещения общего пользования, в общей площади всех жилых и нежилых помещений в таком доме, если рассматриваемым договором предусмотрено строительство многоквартирного дома,

В рассматриваемый договор может быть включено обязательство Сторон заключить государственные, муниципальные контракты на приобретение стандартного жилья по цене за 1м2 общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены 1м2 стандартного жилья. Необходимо отметить, что не может быть включено в данный договор условие о безвозмездной передаче стандартного жилья в государственную или муниципальную собственность.

По отношению к лицу, заключившему договор применяются дополнительные меры контроля в виде установления обязанностей по представлению в адрес публичного органа-Стороны по договору данных:

* о возникновении у него права привлекать денежные средства на основании договоров участия в долевом строительстве стандартного жилья, о цене 1 м2 общей площади жилого помещения, не превышающей максимальную цену 1 м2 стандартного жилья;
* о вводе объектов капитального строительства в эксплуатацию. Исключение составляет ситуация, когда в данных капитальных объектах в отношении всех жилых помещений были заключены договоры участия в долевом строительстве стандартного жилья, государственные, муниципальные контракты;
* о сроке заключения договоров купли-продажи стандартного жилья, договоров участия в долевом строительстве стандартного жилья.

Кроме того, необходимо направлять проекты договоров купли-продажи стандартного жилья, договоров участия в долевом строительстве стандартного жилья.

Рассматриваемый договор в отличие от договора комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья не предусматривает подготовку документации по планировке территории (при отсутствии такой документации) и образование земельных участков в границах этой территории. То есть в данном случае предметом не охватывается разработка и утверждение документации по планировке территории и образование земельных участков, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Резюмируя вышеизложенное, необходимо отметить, что предмет договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья уже, чем предмет договора о комплексном освоения территории в целях строительства стандартного жилья, обязанностей, прямо указанных в законе, у Сторон меньше, однако, перечень условий, которые могут быть включены в договор остается открытым, поэтому Стороны вольны предусмотреть и иные права и обязанности.

Кроме того, на основании проведенного анализа договоров о комплексном освоении территории, в том числе, в целях строительства стандартного жилья, напрашивается вывод, что договоры об освоении территории в целях строительства стандартного жилья не подвид договора о комплексном освоении территории.

Во-первых, порядок предоставления земельных участков для комплексного освоения территории и для (комплексного) освоения территории в целях строительства стандартного жилья отличается. В первом случае договор о комплексном освоении территории заключается по результатам аукциона, предмет которого – право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. Причем правила проведения аукциона регламентируются нормами ЗК РФ. В случае с (комплексным) освоением территории в целях строительства стандартного жилья договор заключается тоже по результатам аукциона, но предмет данного аукциона – право на заключение договора о (комплексном) освоении территории в целях строительства стандартного жилья. Причем порядок проведения аукциона регламентируется в данном случае нормами ГрК РФ. А уже заключение договора о (комплексном) освоении территории в целях строительства стандартного жилья является основанием для предоставления земельного участка в аренду без торгов для соответствующих целей.

Во-вторых, у договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья нет, характеризующего признака - обязательства частного субъекта-Стороны договора подготовить документацию по планировке территории. Нельзя не принимать во внимание, что все эти договоры имеют и схожие признаки, потому они и относятся к институту комплексного освоения территории – виду комплексного и устойчивого развития территории.

**Параграф 3. Комплексное развитие территории как вид комплексного и устойчивого развития территории**

**Договор комплексного развития территории по инициативе правообладателей**

Говоря о комплексном развитии территории, необходимо отметить, что похожие институты активно используются в европейских странах уже на протяжении длительного времени. В качестве примера можно привести Германию, где существует институт городской реконструкции – аналог института комплексного развития территории. Правовой институт городской реконструкции подразумевает выполнение градостроительных мероприятий в районах, требующих реновации, и создания там устойчивых градостроительных структур. Основа городской реконструкции – градостроительная концепция развития, разработанная органом местного самоуправления. В Строительном кодексе Германии прямо установлено, что реконструкцию города надлежит осуществлять, соблюдая баланс публичных и частных интересов. Для реализации городской реконструкции между частным и публичным субъектом должен быть заключен договор о городской реконструкции (реконструкции города), которым, в частности, распределяются расходы на реконструкцию (Строительный кодекс Германии (BauGB), ст.ст. 171a -171d).[[46]](#footnote-46)

Говоря о Российской Федерации, то необходимость введения института комплексного развития территории в контексте разделения на комплексное развитие территории по инициативе правообладателей и комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления была обусловлена желанием законодателя возвратить территории промышленных зон в нормальный гражданско-правовой оборот. Как показала практика, земельные участки и недвижимость на территориях промышленных зон обычно осуществляется с нарушением видов разрешенного использования, кроме того, с нарушением требований законодательства в области охраны окружающей среды и обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения и многих других требований. Комплексное развитие территории призвано обусловить вовлечение территорий промышленных зон и объектов, расположенных на них, в нормальный экономический оборот, реорганизовать в градостроительном контексте, обеспечить благоустройство таких территорий.[[47]](#footnote-47)

Возможность заключения договора о комплексном развитии территории – одна из важнейших новелл в градостроительном законодательстве.

Законом прямо установлено, что комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и/или правообладателей объектов недвижимости на этих земельных участках – это один из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Инициаторами комплексного развития территории могут быть правообладатели земельных участков и/или объектов недвижимости на них либо органы местного самоуправления. В данном параграфе речь пойдет о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей.

Инициировать комплексное развитие территории могут[[48]](#footnote-48):

1. физические и юридические лица-собственники земельных участков, расположенных в пределах территории, на которой планируется осуществлять комплексное развитие территории;
2. физические и юридические лица-арендаторы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо получившие указанные земельные участки на праве безвозмездного пользования, если на указанных земельных участках располагаются объекты недвижимости, находящиеся в собственности у вышеуказанных субъектов. При этом срок действия прав на земельный участок должен быть не менее 5-ти лет при исчислении на день заключения договора о комплексном развитии территории;
3. обладатели права безвозмездного пользования на частные земельные участки. При этом срок действия прав на земельный участок должен быть не менее 5-ти лет при исчислении на день заключения договора о комплексном развитии территории

Необходимо отметить, что инициаторов может быть сразу несколько. Но в том случае, если их несколько между ними должно быть заключено соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории.

Комплексное развитие территории всегда осуществляется на основании договора о комплексном развитии территории, который заключается после утверждения документации по планировке территории. Примечательно, что в случае заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей не проводится аукцион.

Частью 12 ст. 46.9 ГрК РФ установлено, что «По договору правообладатель или правообладатели обязуются в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обеспечить осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а уполномоченный орган местного самоуправления обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств. Соглашение (при наличии) является неотъемлемой частью договора.»

Договор о комплексном развитии территории в системе договоров характеризуется особым субъектным составом, предметом и другими существенными условиями.

Для начала рассмотрим предмет договора о комплексном развитии территории.

Предмет указанного договора включает в себя несколько элементов, а именно, осуществление деятельности по[[49]](#footnote-49):

* подготовке и утверждению документации по планировке территории,
* заключению договора комплексного развития территории,
* проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства и объектов сопутствующей инфраструктуры (коммунальной, транспортной, социальной), которые необходимы для обеспечения функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Субъектный состав указанного договора особый. Законом установлено, что комплексное развитие территории может осуществляться как на территории публичных земель, так и на частных территориях.

Сторонами договора о комплексном развитии территории являются: с одной стороны - орган местного самоуправления, с другой стороны - физическое лицо либо юридическое лицо, являющееся правообладателем земельных участков и/или объектов недвижимого имущества, располагающихся на указанных земельных участках. При этом на стороне правообладателя может быть не одно лицо, а два и более.[[50]](#footnote-50)

Каких-либо особенных требований к физическим или юридическим лицам законом не установлено.

Следующий элемент договора о комплексном развитии территории - срок. Срок договора не может превышать 15 лет. Кроме предельного срока, договором также предусматриваются: сроки и очередность осуществления этапов комплексного развития территории, включая предельные сроки завершения строительства объектов капитального строительства а также срок, в течение которого правообладатели, не заключившие соглашения и договора, вправе присоединиться к соглашению и договору.

Кроме указанных выше, существенными условиями рассматриваемого договора являются следующие: [[51]](#footnote-51)

1. условие о разграничении обязанностей Сторон
	1. по осуществлению мероприятий, которые необходимы для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории,
	2. по изменению видов разрешенного использования земельных участков,
	3. по образованию земельных участков,
	4. по установлению сервитутов,
	5. по обеспечению осуществления государственной регистрации прав на земельные участки, расположенные на земельных участках объекты недвижимости
	6. по благоустройству территории;
2. условие об обязанности органа местного самоуправления по обеспечению строительства объектов инфраструктуры (коммунальной, транспортной, социальной), которые необходимы для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан. Примечательно, что указанная обязанность может быть возложена и на правообладателя: за свой счет разместить такие объекты. Необходимо понимать, что в большинстве случаем такая обязанность будет все таки возложена на правообладателя: выгоднее, чтобы строительство данных объектов было осуществлено не за счет средств местного бюджета, а за счет частных средств. Да и средств местного бюджета иногда может просто не хватать.
3. условие об ответственности Сторон по договору за нарушение их обязанностей;
4. условие о видах льгот правообладателей, если такие наличествуют, (при наличии), о порядке и условиях предоставления и прекращения данных льгот. Например, такими льготами могут быть налоговые либо снижение размера арендной платы, либо предоставление равноценных земельных участков в случае безвозмездной передачи объектов инфраструктуры, земельных участков, где расположены такие объекты, в муниципальную собственность. Относительно налоговых льгот отмечу, что они предоставляются лишь в отношении местных налогов, доходы от которых поступают в муниципальный бюджет.

Кроме обязательных условий, законом установлены также альтернативные, такие, как: обязанность частного субъекта безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства построенные объекты инфраструктуры и иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств частного лица[[52]](#footnote-52). В таком случае в договоре прописывается перечень этих объектов и условия их передачи.

Рассматриваемый договор может быть расторгнут по решению суда, однако, предусмотрен также односторонний отказ от договора.[[53]](#footnote-53) Причем право на односторонний отказ предусмотрено для обеих Сторон. Органом местного самоуправления может быть реализовано данное право, если частный субъект нарушает сроки, предусмотренные договором и обязательство разместить объекты инфраструктуры за свой счет либо если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования для размещения объектов инфраструктуры. Для правообладателя предусмотрено лишь одно основание для реализации права на односторонний отказ от договора, причем это основание аналогично основанию для органа местного самоуправления - если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования по проектированию и строительству объектов инфраструктуры.

Важно отметить, что ни договор о комплексном развитии территории, ни соглашение не могут включать условий о строительстве объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в случаях, если строительство таких объектов предусмотрено программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий.

Комплексное развитие территории вызывает особый интерес у застройщика. Это происходит, потому что комплексное развитие территории не предусматривает публичные слушания, а это обуславливает возможность оперативно утвердить документацию по планировке территории. Кроме того, так как аукцион тоже не предусмотрен данным договором, то это обуславливает также более стремительную реализацию проекта для застройщика. Дополнительным бонусом является возможность осуществлять проект с привлечением финансирования со стороны муниципальной власти.[[54]](#footnote-54)

Однако в схеме реализации проекта застройки при помощи данного договора есть и минусы для правообладателей: они никак не могут повлиять на возможность изъятии земельных участков у тех правообладателей, которые не присоединились к договору. Кроме того, в случае если один из правообладателей реализовал право на отказ от договора, то документация по планировке территории, на разработку и утверждение которой было потрачено много совместных времени и усилий, признается недействительной. Стоит также отметить, что не существует особого порядка урегулирования разногласий касаемо условий при заключении договора. Надо понимать, что условия договора готовятся, в первую, очередь с учетом интересов публичного органа, потому требуется усовершенствовать правовое регулирование данного процесса – урегулирования разногласий.

**Договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления**

Основанием для реализации комплексного развития территории является принятие органом местного самоуправления решения о комплексном развитии территории. Оно принимается при наличии нескольких условий:

во-первых, при наличии правил землепользования и застройки, в которых определены границы осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории,

во-вторых, если не менее половины от общей площади территории занято земельными участками, где располагаются объекты капитального строительства, которые признаны аварийными и подлежат сносу либо реконструкции либо объекты, которые признаны самовольными постройками, либо если виды разрешенного использования которых или виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют правилами землепользования и застройки.

Данный договор также является разновидностью института комплексного развития территории.

Его элементами, как и в случае с договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, являются предмет, срок и иные существенные условия.

Предмет рассматриваемого договора, как и предмет договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей состоит из следующих элементов, а именно, осуществления деятельности по[[55]](#footnote-55):

* подготовке и утверждению документации по планировке территории,
* заключению договора комплексного развития территории,
* проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства и объектов сопутствующей инфраструктуры (коммунальной, транспортной, социальной), которые необходимы для обеспечения функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Однако в данном случае добавляется еще и характерные только для рассматриваемого договора элементы:

* проведение аукциона на право заключения договора на комплексное развитие территории,
* изъятие объектов недвижимости для муниципальных нужд, расположенных в зоне комплексного развития территории.

Существенным отличием данного договора от договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей является то, что он заключается с победителем аукциона.[[56]](#footnote-56) Примечательно, что заключение данного договора – основание для принятия решений об изъятии объектов недвижимости, попавших в границы комплексного развития, в государственную собственность. Изъятия применительно к данному случаю регулируется ст. 56.12 ЗК РФ. Изъятые земельные участки предоставляются победителю аукциона в аренду без торгов для целей коммерческой застройки согласно документации по планировке территории.

Субъектами рассматриваемого договора являются, с одной стороны, орган местного самоуправления, с другой стороны, победитель аукциона либо юридическое лицо, подавшее единственную заявку на участие в этом аукционе, либо заявитель, признанный единственным участником такого аукциона, либо единственный принявший участие в аукционе его участник.

Срок действия договора такой же, как и в договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей – не более 15 лет.

Иные существенные условия договора. Как и в договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, в рассматриваемом договоре устанавливается обязанность по разграничению обязательств сторон по осуществлению мероприятий, необходимых для реализации договора о комплексном развитии территории, по благоустройству, обязанность какой-либо из сторон по строительству объектов инфраструктуры, положение об ответственности Сторон и о льготах для застройщика. Для застройщика предусмотрена обязанность подготовить и представить в орган местного самоуправления проект планировки территории, проект межевания территории, а для органа местного самоуправления предусмотрена корреспондирующая обязанность по утверждению данной документации. Для застройщика устанавливается обязанность по строительству или реконструкции объектов капитального строительства. Кроме того, для муниципального органа устанавливается обязанность по принятию решения об изъятии объектов недвижимости и о передаче застройщику земельного участка в аренду без торгов.

Также может быть установлена обязанность застройщика безвозмездно передать в муниципальную собственность построенные объекты инфраструктуры и иные объекты.

Применительно к рассматриваемому договору в отличие от договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей существенных условий устанавливается больше.

Для данного договора также предусмотрен односторонний отказ и для частного лица, и для органа местного самоуправления.[[57]](#footnote-57)

Итак, мной были рассмотрены основные элементы договоров о комплексном развитии территории. Комплексное развитие территории – прекрасный способ реализации инвестиционных проектов по застройке перспективных территорий в населенных пунктах Российской Федерации.

**Заключение**

В данной работе мной был рассмотрен институт комплексного и устойчивого развития территории, как комплексное, родовое, включающее в себя следующие виды институтов понятие: институт комплексного освоения территории, институт развития застроенной территории, институт комплексного развития территории.

В данной работе мной был проведен мониторинг законодательства и судебной практики в целях изучения вопроса правового регулирования комплексного и устойчивого развития территории. В работе была приведена структура комплексного и устойчивого развития, проанализированы его виды, детальному анализу были подвержены договоры в системе институтов-видов комплексного и устойчивого развития территории. Кроме того, были выявлены проблемы в области исполнения указанных договоров и институтов в целом. В настоящем исследовании были изучены особенности комплексного и устойчивого развития территории, выявлены пробелы правового регулирования и предложены варианты их устранения.

Таким образом, все поставленные в исследовании вопросы изучены.

В завершение еще раз отмечу, что институты-виды комплексного и устойчивого развития территории позволяют развивать больший объем территорий, увеличивая городское пространство, позволяют ликвидировать депрессивные городские площадки, решают проблемы благоустройства и озеленения территории, оказывают благоприятное влияние на развитие строительства в целом, создавая для застройщиков массив различных вариантов и схем, по которым может осуществляться застройка.

Важно, что комплексное и устойчивое развитие территории – инструмент для решения проблемы нехватки бюджетного финансирования, инструмент привлечения частных капиталовложений. С его помощью решение жилищного вопроса теперь осуществляется без возложения дополнительной нагрузки на казну.

**Библиография**

**Нормативно-правовые акты и официальные документы**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 5-6. – Ст. 16. - (в ред. от 25 дек. 2018 г.). - СПС «Консультант Плюс»
2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. - № 44. – Ст. 4147. – (в ред. от 25 дек. 2018 г.). - СПС «Консультант Плюс»
3. О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 1. – Ст.17. - СПС «Консультант Плюс»
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 (ч.1). – Ст. 5498. - СПС «Консультант Плюс»
5. 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. - СПС «Консультант Плюс»
6. 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 (ч.1). – Ст.3377. - СПС «Консультант Плюс»
7. О саморегулируемых организациях [Электронный ресурс] : федер. закон от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. - № 49 . – Ст.6076. - СПС «Консультант Плюс»
8. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2015. - № 29 (часть1) . – Ст.4344. - СПС «Консультант Плюс»
9. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. - №1 (часть 1).- Ст. 40. - СПС «Консультант Плюс»
10. Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса [Электронный ресурс] : приказ Минстроя России от 14 ноября 2016 г. №800/пр / офиц. правовой портал информации. – Режим доступа : [http://www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru/),
11. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (постатейный) / Амелин Р.В., Беляев М.А., Борисов А.А., Воробьев Н.И., Воробьева Л.В., Гемпик Е.А., Иванов А.В., Калинин А.А., Коновальчикова С.С., Котухов С.А., Майборода В.А., Макаров О.В., Мельников Н.Н., Начичко Ж.А., Поваров Ю.С., Султанов Р.С. [Электронный ресурс] / отв. ред. Н.Н. Мельников // СПС КонсультантПлюс. 2017

**Материалы судебной практики**

1. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 14 мая 2012 г. по делу №А81-92/2009 // СПС «Консультант Плюс»;
2. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 7 марта 2013 г. по делу №А75-4586/2011 // СПС «Консультант Плюс»
3. Определение Конституционного Суда РФ от 07.10.2014 № 2026-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Казанцева Иннокентия Сергеевича на нарушение его конституционных прав частями 3, 4 и 5 статьи 46.1 и частью 6 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс»
4. Постановление Президиума ВАС РФ от 03.04.2012 N 17043/11 по делу № А41-29131/10 // СПС «Консультант Плюс»
5. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 12.09.2018 N 4-АПГ18-13 // СПС «Консультант Плюс»
6. Решение Санкт-Петербургского городского суда от 19.10.2017 по делу N 3а-148/2017// СПС «Консультант Плюс»
7. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 21.03.2018 N 78-АПГ17-27 // СПС «Консультант Плюс»

**Специальная литература**

1. Развитие застроенных территорий /В. В. Шарапов. //Право и экономика. -2008. - № 2. - С. 20 – 27
2. Комплексное развитие территории. Как побороть"серый пояс" [Текст] / О. Мищенко. //Корпоративный юрист . -2017. - № 8. - С. 26 - 29
3. Договор о развитии застроенной территории : Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация) /А. И. Костенко ; Науч. рук. О. А. Жаркова ; Рецензент Л. Г. Клюканова ; Санкт-Петербургский государственный университет. Юридический факультет. Кафедра правовой охраны окружающей среды. -СПб.,2009. -60 с.-Библиогр. : с. 55 - 60.
4. Договор о комплексном освоении территории в системе договоров : выпускная квалификационная работа : / Е. С. Пупцева ; науч. рук. Д. А. Петров ; рецензент Д. А. Жмулина ; Санкт-Петербургский государственный университет. Юридический факультет. Кафедра коммерческого права. -СПб., 2015. -140 с.-Библиогр. : с. 125 - 137.
5. Комплексное и устойчивое развитие территории - новый инвестиционный драйвер или административный барьер [Текст] / И. Е. Кузьма. //Имущественные отношения в Российской Федерации. -2016. - № 12. - С. 53 - 61
6. Комплексное освоение территории - новое в законодательстве [Текст] / Е. Галиновская. //Хозяйство и право. -2015. - № 5. - С. 19 - 27
7. Правовая природа и структура договора о комплексном освоении территории (сравнительный анализ с договором о развитии застроенных территорий) [Текст] / Е. С. Смурова.//Вестник Санкт-Петербургского университета. Серия 14, Право. -2015. - № 3. - С. 55 - 63
8. Основные обязанности застройщика по договору о развитии застроенных территорий / Г. В. Манасян. // Вестник Российской правовой академии. -2008. - № 4. - С. 34 - 37
9. Концепция комплексного освоения территории в Санкт-Петербурге и Ленинградской области [Текст]/ С. В. Бабенко ; науч. рук. В. Г. Дроздов.//Научно-образовательный центр "Технологии товароведческой, таможенной и криминалистической экспертизы" : сборник научных трудов. № 4. - СПб. : Изд-во СПбГУСЭ, 2013. -С. 271 – 273
10. Договор о развитии застроенной территории [Текст] : правовая природа и существенные условия / Н. В. Кузнецова. //Аграрное и земельное право. -2015. - № 6. - С. 25 - 31
11. Юридический справочник застройщика / Алексеев М.С., Арутюнян Л.В., Бурденко Ю.С., Оболенская М.А., Персиянцева А.А., Перфильева В.Ю., Степанова Л.И. // под ред. Д.С. Некрестьянова. [Электронный ресурс] - 3-я ред. - СПС «Консультант Плюс»
12. Анализ закона о комплексном развитии территорий N 373-ФЗ /Э.К. Трутнев, журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации/, N 6, 7. - июнь, июль 2017 г. с.8
13. Новое в порядке предоставления земельных участков для строительства и развития застроенных территорий /В. П. Гринев. - М. :Ось-89, 2009. -160 с.:табл./с. 97

Новеллы правового регулирования предоставления земельных участков для строительства в свете ключевых положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. №171-ФЗ/ Железнов Д.С. // Аграрное и земельное право. - 2014. - № 11. С. 44-52.

1. Комплексное освоение территории - новое в законодательстве [Текст] / Е. Галиновская. //Хозяйство и право. -2015. - № 5. - С. 19 - 27 [↑](#footnote-ref-1)
2. Развитие застроенных территорий /В. В. Шарапов. //Право и экономика. -2008. - № 2. - С. 20 – 27 [↑](#footnote-ref-2)
3. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (постатейный) / Амелин Р.В., Беляев М.А., Борисов А.А., Воробьев Н.И., Воробьева Л.В., Гемпик Е.А., Иванов А.В., Калинин А.А., Коновальчикова С.С., Котухов С.А., Майборода В.А., Макаров О.В., Мельников Н.Н., Начичко Ж.А., Поваров Ю.С., Султанов Р.С. [Электронный ресурс] / отв. ред. Н.Н. Мельников // СПС КонсультантПлюс. 2017 [↑](#footnote-ref-3)
4. Анализ закона о комплексном развитии территорий N 373-ФЗ /Э.К. Трутнев, журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации/, N 6, 7. - июнь, июль 2017 г. с.8 [↑](#footnote-ref-4)
5. Юридический справочник застройщика / Алексеев М.С., Арутюнян Л.В., Бурденко Ю.С., Оболенская М.А., Персиянцева А.А., Перфильева В.Ю., Степанова Л.И. // под ред. Д.С. Некрестьянова. [Электронный ресурс] - 3-я ред. - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-5)
6. 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. - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-6)
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 5-6. – Ст. 16. - (в ред. от 25 дек. 2018 г.). - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-7)
8. Комплексное и устойчивое развитие территории - новый инвестиционный драйвер или административный барьер [Текст] / И. Е. Кузьма. //Имущественные отношения в Российской Федерации. -2016. - № 12. - С. 53 - 61 [↑](#footnote-ref-8)
9. Договор о развитии застроенной территории [Текст] : правовая природа и существенные условия / Н. В. Кузнецова. //Аграрное и земельное право. -2015. - № 6. - С. 25 - 31 [↑](#footnote-ref-9)
10. Юридический справочник застройщика / Алексеев М.С., Арутюнян Л.В., Бурденко Ю.С., Оболенская М.А., Персиянцева А.А., Перфильева В.Ю., Степанова Л.И. // под ред. Д.С. Некрестьянова. [Электронный ресурс] - 3-я ред. - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-10)
11. Анализ закона о комплексном развитии территорий N 373-ФЗ /Э.К. Трутнев, журнал "Имущественные отноше-ния в Российской Федерации/, N 6, 7. - июнь, июль 2017 г [↑](#footnote-ref-11)
12. Правовая природа и структура договора о комплексном освоении территории (сравнительный анализ с договором о развитии застроенных территорий) [Текст] / Е. С. Смурова.//Вестник Санкт-Петербургского университета. Серия 14, Право. -2015. - № 3. - С. 55 - 63 [↑](#footnote-ref-12)
13. Анализ закона о комплексном развитии территорий N 373-ФЗ /Э.К. Трутнев, журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации/, N 6, 7. - июнь, июль 2017 г. [↑](#footnote-ref-13)
14. Комплексное и устойчивое развитие территории - новый инвестиционный драйвер или административный барьер [Текст] / И. Е. Кузьма. //Имущественные отношения в Российской Федерации. -2016. - № 12. - С. 53 - 61 [↑](#footnote-ref-14)
15. Анализ закона о комплексном развитии территорий N 373-ФЗ /Э.К. Трутнев, журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации/, N 6, 7. - июнь, июль 2017 г. [↑](#footnote-ref-15)
16. Анализ закона о комплексном развитии территорий N 373-ФЗ /Э.К. Трутнев, журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации/, N 6, 7. - июнь, июль 2017 г. [↑](#footnote-ref-16)
17. Комплексное и устойчивое развитие территории - новый инвестиционный драйвер или административный барьер [Текст] / И. Е. Кузьма. //Имущественные отношения в Российской Федерации. -2016. - № 12. - С. 53 - 61 [↑](#footnote-ref-17)
18. Анализ закона о комплексном развитии территорий N 373-ФЗ /Э.К. Трутнев, журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации/, N 6, 7. - июнь, июль 2017 г. [↑](#footnote-ref-18)
19. Развитие застроенных территорий /В. В. Шарапов. //Право и экономика. -2008. - № 2. - С. 20 – 27 [↑](#footnote-ref-19)
20. Новое в порядке предоставления земельных участков для строительства и развития застроенных территорий /В. П. Гринев. - М. :Ось-89, 2009. -160 с.:табл./с. 97 [↑](#footnote-ref-20)
21. Договор о развитии застроенной территории [Текст] : правовая природа и существенные условия / Н. В. Кузнецова. //Аграрное и земельное право. -2015. - № 6. - С. 25 - 31 [↑](#footnote-ref-21)
22. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 5-6. – Ст. 16. - (в ред. от 25 дек. 2018 г.). - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-22)
23. Юридический справочник застройщика / Алексеев М.С., Арутюнян Л.В., Бурденко Ю.С., Оболенская М.А., Персиянцева А.А., Перфильева В.Ю., Степанова Л.И. // под ред. Д.С. Некрестьянова. [Электронный ресурс] - 3-я ред. - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-23)
24. Договор о развитии застроенной территории : Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация) /А. И. Костенко ; Науч. рук. О. А. Жаркова ; Рецензент Л. Г. Клюканова ; Санкт-Петербургский государственный университет. Юридический факультет. Кафедра правовой охраны окружающей среды. -СПб.,2009. -60 с.-Библиогр. : с. 55 - 60. [↑](#footnote-ref-24)
25. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 5-6. – Ст. 16. - (в ред. от 25 дек. 2018 г.). - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-25)
26. Основные обязанности застройщика по договору о развитии застроенных территорий / Г. В. Манасян. // Вестник Российской правовой академии. -2008. - № 4. - С. 34 - 37 [↑](#footnote-ref-26)
27. Новое в порядке предоставления земельных участков для строительства и развития застроенных территорий /В. П. Гринев. - М. :Ось-89, 2009. -160 с.:табл./с. 97 [↑](#footnote-ref-27)
28. Там же. [↑](#footnote-ref-28)
29. Определение Конституционного Суда РФ от 07.10.2014 № 2026-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Казанцева Иннокентия Сергеевича на нарушение его конституционных прав частями 3, 4 и 5 статьи 46.1 и частью 6 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-29)
30. Правовая природа и структура договора о комплексном освоении территории (сравнительный анализ с договором о развитии застроенных территорий) [Текст] / Е. С. Смурова.//Вестник Санкт-Петербургского университета. Серия 14, Право. -2015. - № 3. - С. 55 - 63 [↑](#footnote-ref-30)
31. Галиновская Е.А. Комплексное освоение территории – новое в законодательстве. // Хозяйство и право. № 5. 2015. С. 19 -20. [↑](#footnote-ref-31)
32. Железнов Д.С. Новеллы правового регулирования предоставления земельных участков для строительства в свете ключевых положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. №171-ФЗ// Аграрное и земельное право. 2014. № 11. С. 44-52. [↑](#footnote-ref-32)
33. Договор о комплексном освоении территории в системе договоров : выпускная квалификационная работа : / Е. С. Пупцева ; науч. рук. Д. А. Петров ; рецензент Д. А. Жмулина ; Санкт-Петербургский государственный университет. Юридический факультет. Кафедра коммерческого права. -СПб., 2015. -140 с.-Библиогр. : с. 125 - 137. [↑](#footnote-ref-33)
34. Правовая природа и структура договора о комплексном освоении территории (сравнительный анализ с договором о развитии застроенных территорий) [Текст] / Е. С. Смурова.//Вестник Санкт-Петербургского университета. Серия 14, Право. -2015. - № 3. - С. 55 - 63 [↑](#footnote-ref-34)
35. Комплексное освоение территории - новое в законодательстве [Текст] / Е. Галиновская. //Хозяйство и право. -2015. - № 5. - С. 19 - 27 [↑](#footnote-ref-35)
36. Постановление Президиума ВАС РФ от 03.04.2012 N 17043/11 по делу № А41-29131/10 // СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-36)
37. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 5-6. – Ст. 16. - (в ред. от 25 дек. 2018 г.). - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-37)
38. Договор о комплексном освоении территории в системе договоров : выпускная квалификационная работа : / Е. С. Пупцева ; науч. рук. Д. А. Петров ; рецензент Д. А. Жмулина ; Санкт-Петербургский государственный университет. Юридический факультет. Кафедра коммерческого права. -СПб., 2015. -140 с.-Библиогр. : с. 125 - 137. [↑](#footnote-ref-38)
39. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 5-6. – Ст. 16. - (в ред. от 25 дек. 2018 г.). - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-39)
40. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 5-6. – Ст. 16. - (в ред. от 25 дек. 2018 г.). - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-40)
41. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2015. - № 29 (часть1) . – Ст.4344. - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-41)
42. [↑](#footnote-ref-42)
43. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 5-6. – Ст. 16. - (в ред. от 25 дек. 2018 г.). - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-43)
44. Там же. [↑](#footnote-ref-44)
45. Там же. [↑](#footnote-ref-45)
46. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (постатейный) / Амелин Р.В., Беляев М.А., Борисов А.А., Воробьев Н.И., Воробьева Л.В., Гемпик Е.А., Иванов А.В., Калинин А.А., Коновальчикова С.С., Котухов С.А., Майборода В.А., Макаров О.В., Мельников Н.Н., Начичко Ж.А., Поваров Ю.С., Султанов Р.С. [Электронный ресурс] / отв. ред. Н.Н. Мельников // СПС КонсультантПлюс. 2017 [↑](#footnote-ref-46)
47. Комплексное развитие территории. Как побороть "серый пояс" [Текст] / О. Мищенко. //Корпоративный юрист . -2017. - № 8. - С. 26 - 29 [↑](#footnote-ref-47)
48. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 5-6. – Ст. 16. - (в ред. от 25 дек. 2018 г.). - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-48)
49. Там же. [↑](#footnote-ref-49)
50. Там же. [↑](#footnote-ref-50)
51. Там же. [↑](#footnote-ref-51)
52. Там же. [↑](#footnote-ref-52)
53. Там же. [↑](#footnote-ref-53)
54. Юридический справочник застройщика / Алексеев М.С., Арутюнян Л.В., Бурденко Ю.С., Оболенская М.А., Персиянцева А.А., Перфильева В.Ю., Степанова Л.И. // под ред. Д.С. Некрестьянова. [Электронный ресурс] - 3-я ред. - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-54)
55. Там же. [↑](#footnote-ref-55)
56. Там же. [↑](#footnote-ref-56)
57. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 5-6. – Ст. 16. - (в ред. от 25 дек. 2018 г.). - СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-57)