

Санкт-Петербургский государственный университет

СИБЦОВА Мария Владимировна

Выпускная квалификационная работа

**Использование кадастровой информации при реализации программ
комплексного развития территорий**

Уровень образования: *бакалавриат*

Направление *21.03.02 «Землеустройство и кадастры»*

Основная образовательная программа *СВ.5121 «Кадастр недвижимости:
оценка и информационное обеспечение»*

Научный руководитель:

д. э. н., профессор кафедры
землеустройства и кадастров,
Максимов Сергей Николаевич

Рецензент:

доцент кафедры экономики
СЗИУ РАНХиГС,
Елсуков Михаил Юрьевич

Санкт-Петербург

2023

Аннотация. В данной выпускной квалификационной работе рассматривается использование кадастровой информации при реализации программ комплексного развития территорий. Проводится анализ нормативных документов программ комплексного развития территорий субъектов Российской Федерации на предмет кадастровой информации. На основании проведенного анализа выявляются основные проблемы использования кадастровой информации при комплексном развитии и предлагаются их возможные решения.

Ключевые слова: кадастровая информация, комплексное развитие территорий, постановление о реализации комплексного развития территории, проект решения комплексного развития территории, решение о комплексном развитии территории.

Annotation. In this final qualifying work, cadastral information is used in the implementation of a software package for the development of events. The analysis of normative documents of the program complex for the development of the constituent entities of the Russian Federation on the subject of cadastral information is carried out. Based on the analysis, the main problems of using cadastral information in the complex development are identified and their possible solutions are considered.

Key words: cadastral information, integrated development of territories, resolution on the implementation of integrated development of the territory, draft decision on the integrated development of the territory, decision of the integrated development of the territory.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	6
1.1 Понятие Комплексного развития территорий	6
1.2 Анализ программ КРТ в субъектах Российской Федерации ...	14
2 КАДАСТРОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	24
2.1 Состав кадастровой информации.....	24
2.2 Роль и влияние использования кадастровой информации при КРТ	
30	
3 ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ.....	38
3.1 Проблемы и недостатки использования кадастровой информации	
38	
3.2 Предложения по решению выявленных проблем	42
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	47
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	50
Приложение А	56
Приложение Б.....	57

ВВЕДЕНИЕ

Данная выпускная квалификационная работа «Использование кадастровой информации при реализации программ комплексного развития территорий» написана в рамках образовательной программы «Кадастр недвижимости: оценка и информационное обеспечение». Тема работы выбрана в связи с её нарастающей актуальностью. Современное развитие городов предполагает необходимость освоения незастроенных территорий и обновления старой застройки, для чего на федеральном и региональном уровнях запущены программы комплексного развития территории. Это говорит об объективной необходимости в развитии территорий, в том числе для повышения уровня жизни населения и более эффективного использования земель.

Как и любая градостроительная деятельность комплексное развитие территорий (далее – КРТ) напрямую связано с землёй: земельными участками и объектами недвижимости, расположенными на них, правами, ограничениями и правоотношениями. Достоверные данные об этом в нашей стране хранятся в едином государственном реестре недвижимости, конкретнее в кадастре недвижимости. Для градостроительной деятельности необходимы кадастровые сведения или кадастровая информация как официальные данные об объектах недвижимости. Кроме того, кадастровая информация позволяет оценить и спрогнозировать экономическое, хозяйственное или экологическое состояние территорий, целесообразность их развития.

Хоть комплексное развитие территории и довольно популярно в наше время, по поводу него довольно часто возникают дискуссии на всех уровнях, а реализации программ в большинстве субъектов не продвигаются дальше первых «бумажных» этапов. Без сомнения, комплексное развитие территории – сложный разносторонний процесс, требующий привлечения крупных инвестиций, серьёзного планирования будущей застройки и повышения заинтересованности граждан вообще в данном процессе. В настоящее время

накопилось уже довольно много работ, обсуждений и предложений по комплексному развитию территории, которые могли бы помочь улучшению ситуации в данной области. Однако, на мой взгляд, практически не рассмотрена роль фундаментальных при градостроительной деятельности кадастровых данных. Чаще всего рассматриваются такие аспекты как экономический вопрос, правовая база, социальные предубеждения. Очевидно, что кадастровая информация кардинально не может влиять на ситуацию. Но, на мой взгляд, своё определённое значение в данном вопросе она всё-таки имеет, и как основополагающий элемент в общей структуре комплексного развития территории может повлиять на её состояние.

Целью работы является выявление роли и влияния использования кадастровой информации при реализации программ комплексного развития территории.

Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи:

- рассмотрение основ законодательства по комплексному развитию территории и кадастровой информации;
- анализ проектов комплексного развития на территории Российской Федерации на предмет использования кадастровой информации;
- оценка роли и влияния использованной кадастровой информации;
- выявление существующих проблем использования кадастровой информации в комплексном развитии территорий и предложение их решения.

Объектами исследования в данной работе являются программы комплексного развития территорий в субъектах Российской Федерации. Предметом – необходимая для использования в данных программах кадастровая информация.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 ПОНЯТИЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

По мере развития государства и городов складывается необходимость и в развитии территорий – как незастроенных, так и уже занятых объектами недвижимости. Данное направление отражено на одном из высших законодательных уровней – в указе президента «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года». Одной из целей данного документа является «Комфортная и безопасная среда для жизни». Одна из проблем, которую она должна решить – это улучшение качества городской среды. Это обусловлено, прежде всего, быстро возрастающим дефицитом свободных территорий в городах под жилищное строительство, наличием значительных объемов ветхого и аварийного жилья и отсутствием бюджетных средств на развитие инженерной инфраструктуры для новых незастроенных территорий, и на ремонт имеющейся [5].

В результате этого и существовавших ранее программ появился один из важнейших институтов градостроительной деятельности – институт комплексного развития территорий, направленный на обеспечение устойчивого развития территорий в Российской Федерации. А именно на обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений, что и отвечает целям национального развития.

Появление комплексного развития территорий можно проследить ещё в советские времена в виде многоэтажной застройки микрорайонов. В 2007 году появляются постановление о комплексном освоении территории и глава в Градостроительном кодексе о комплексном и устойчивом развитии

территорий. Однако в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ: глава 5.1 «Виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и порядок их осуществления» утратила свою силу, а на замену была добавлена глава 10 – «Комплексное развитие территории», которая и является в данный момент актуальной нормативной основой [1].

Согласно пункту 34 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации Комплексное развитие территории – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов [1].

Из определения можно понять, что КРТ – это мероприятия, направленные на улучшение уровня жизни населения, и что они касаются не только улучшения жилищного фонда, но и окружающей среды, благоустройства территорий.

Градостроительный кодекс выделяет также и цели комплексного развития территории, прописанные в первом пункте 64 статьи:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика объектов капитального строительства;

2) достижение показателей жилищных условий, установленных Правительством РФ – данная цель поддерживает федеральные и региональные программы, направленные на улучшение жилищных условий, как то, обеспечение наличия коммунальных систем и повышение количества квадратных метров на одного гражданина Российской Федерации, а также данная цель непосредственно отвечает за реализацию указа президента о национальных целях развития, о которой говорилось выше;

3) создание условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий, повышения территориальной доступности таких инфраструктур – данная цель отражает государственные и региональные программы по доступной и безопасной среде;

4) повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов;

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий – создание выгодных условий для привлечения инвесторов к развитию территорий [1].

В соответствии с 65 статьёй Градостроительного кодекса выделяются четыре вида развития территорий:

1) комплексное развитие территории жилой застройки - развитие территории в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома. Однако, если в границах планировочной структуры, где расположен многоквартирный дом, имеются другие постройки, например, индивидуальные жилые дома, они также попадут под программу;

2) комплексное развитие территории нежилой застройки - осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства;

3) комплексное развитие незастроенных территорий, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков или расположенных на них объектов недвижимости [1].

По данным фонда «Институт экономики города» на данный момент больше всего принято решений о развитии жилых застроенных территорий – 66% от общего числа принятых решений. Это наиболее популярное и актуальное направление, именно для него Градостроительный кодекс предписывает субъектам Российской Федерации составлять индивидуальные нормативно-правовые акты [31].

Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территорий в общем виде состоит из нескольких этапов. Во-первых, подготавливается проект решения о комплексном развитии территории по инициативе Правительства Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или главы местной администрации и публикуется для общего доступа. Выступить с инициативой также может собственник земельного участка или объекта недвижимости, расположенного на нём. Далее проводятся общественные слушания среди собственников и жителей объектов недвижимости на предмет согласия с программой развития территории. При положительном исходе принимается и публикуется решение о комплексном развитии территории. Затем проводятся торги среди инвесторов в целях заключения договора на право проведения комплексного развития территории. После с победителем заключается договор на данную деятельность, и далее начинается подготовка и утверждение документации по планировке территории. В случае принятия документации по планировке, утверждаются этапы сноса и строительства объектов недвижимости и расселения жителей. Окончанием являются сами строительные-архитектурные работы.

Градостроительный кодекс определяет лишь общие положения о комплексном развитии территории, такие как цели, виды и основные этапы. Конкретизация программ возлагается на Правительства субъектов Российской Федерации для учёта специфики регионов и их возможностей и, возможно, отслеживания лучших инициатив и реализаций на местах. Так в соответствии

с пунктом 5 статьи 66 Градостроительного кодекса субъекты Российской Федерации обязаны составить собственные нормативные акты о принятии и реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки, в которых должны указываться:

- порядок реализации решения о комплексном развитии территории;
- порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;
- иные требования к комплексному развитию территории [1].

Порядок реализации регламентирует все этапы работ, с указанием ответственных органов и лиц. В виду того, что данная дипломная работа рассматривает использование кадастровой информации, которая является основными официальными сведениями об объектах недвижимости, при рассмотрении процессов реализации программ комплексного развития территорий наибольший интерес представляют начальные этапы по сбору информации. Такими этапами являются: инициатива принятия решения о комплексном развитии территории, проект решения о комплексном развитии территории, принятие решения о комплексном развитии территории.

Самый первый шаг к комплексному развитию территорий – это сама идея о его необходимости. Инициативу принятия решения о КРТ на уровне субъекта Российской Федерации могут внести исполнительные органы государственной власти субъекта, органы местного самоуправления или правообладатели земельных участков (или правообладатели расположенных на них объектов недвижимости). Для этого в уполномоченный орган, которым может являться правительство субъекта или глава местной администрации муниципального образования, направляется обращение с обоснованием необходимости комплексного развития и приложением проекта границ рассматриваемой к развитию территории. Уже на данном этапе может

использоваться кадастровая информация – как обоснование решения и как источник корректных границ существующих земельных участков сведений об объектах капитального строительства. При этом в некоторых регионах, например Мурманской области, обязательно должны прилагаться сведения о технико-экономических показателях комплексного развития территории, где помимо прочего нужно указать информацию об объектах инженерной и коммунальной инфраструктур, которые можно найти на публичной кадастровой карте [12].

При одобрении такой инициативы подготавливается проект решения о комплексном развитии территории. Его содержание и вид устанавливаются каждым субъектом Российской Федерации индивидуально с учётом требований Градостроительного кодекса. Проект решения в общем виде должен соответствовать регламентированному виду решения о комплексном развитии территории, однако может дополнительно включать в себя информацию с обоснованием инициативы данного проекта. Например, в Архангельской области вместе с проектом решения о КРТ подготавливается концепция, содержащая экономическо-социальное обоснование работ и представления о будущем виде рассматриваемой территории и объектах недвижимости в её границах (вплоть до отделки квартир) [8].

Проект решения становится принятым решением после согласования его уполномоченным органом и положительного решения жильцов жилых домов в границах планируемого развития территории на общественных слушаниях. Решение о комплексном развитии территории согласно статье 67 Градостроительного кодекса должно обязательно включать в себя:

- 1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;
- 2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе

перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;

3) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;

4) сведения о самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации;

5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение.

6) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);

7) иные сведения, определенные Правительством Российской Федерации или нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации [1].

Сведения о территории, подлежащей комплексному развитию, такие как местоположение расположенных на ней объектов капитального строительства и их характеристики, существующие виды разрешённого использования попадающих земельных участков, а также наличие объектов культурного наследия и их зон охраны или охранных зон являются кадастровой

информацией, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.

Иные сведения в решении о комплексном развитии территории, определённые нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, зачастую включают в себя:

- перечень земельных участков, включенных в границы комплексного развития территорий с их характеристиками, в том числе правами и обременениями;
- предельные параметры разрешённого строительства;
- общие технико-экономические параметры комплексного развития территории;
- существующие виды разрешённого использования земельных участков;
- сложившееся состояние инженерных коммуникаций.

Только в единичных субъектах обязательным требованием является указание зон с особыми условиями использования территории, что является немаловажными сведениями при градостроительной деятельности.

Составление проекта комплексного развития территории является одним из важнейших этапов всего процесса работ. Именно проект определяет, что, где и почему будет включено в программу развития территории, а также именно по нему граждане решают согласиться или нет на обновление своего места жительства. Кроме того, уже на этом этапе можно распознать преграды к проведению работ или даже причины к отказу от них, например, если будет выявлено, что на рассматриваемой территории присутствуют объекты федерального значения или существуют планы по их размещению. При этом от добросовестности сбора информации на данном этапе, её правильности и

полноты зависит весь ход комплексного развития территории. Как же на практике всё это реализуется и влияет на ход работ будет рассмотрено в следующем параграфе.

1.2 АНАЛИЗ ПРОГРАММ КРТ В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Программы комплексного развития территории в каждом субъекте Российской Федерации уникальны, и не только из-за разных объектов недвижимости, но и из-за разных реализаций программ. Как уже говорилось в первом параграфе, к виду и составу решения о комплексном развитии территории у каждого субъекта свои требования, объединяют их лишь обязательные параметры из 67 статьи Градостроительного кодекса. Именно это существенно влияет на различие в программах, так как определяет и по каким критериям будут отбираться объекты недвижимости, и какие здания и сооружения можно будет построить, и как весь процесс будет реализовываться.

Для анализа были взяты программы комплексного развития территории десяти субъектов Российской Федерации: Архангельской области, Брянской области, Мурманской области, Самарской, Омской, Челябинской, Новосибирской, Калужской, Белгородской областей, а также Пермского края. Конкретнее, исследование проводилось по постановлениям Правительств субъектов Российской Федерации о порядке реализации решений о КРТ и самим постановлениям о решении о комплексном развитии территории в определённых границах.

Вернёмся к обязательным сведениям, включающимся в решение о комплексном развитии территории согласно 67 статье Градостроительного кодекса. Первым пунктом идут границы территории развития, её местоположение и площадь. Создание порядка определение границ

территории, подлежащей комплексному развитию возложено на субъекты Российской Федерации. Во всех рассмотренных проектах решения о комплексном развитии территории и решениях о развитии этот пункт конечно присутствует, и представлен в виде текстового описания и графического приложения. Однако порядок определения границ оказался разным по регионам. Когда мы говорим о границах какой-либо территории в аспекте градостроительной деятельности, мы представляем себе планы земельных участков или кадастровые карты, где границы участков, единиц кадастрового деления закоординированы, поставлены на учёт и имеют юридический вес. При определении границ КРТ имеется некоторая творческая свобода, определяющаяся индивидуальностью программ и территорий. Однако, рационально было бы использовать границы имеющихся земельных участков, зон с ограничениями использования, территориальных зон и другие имеющиеся в реестре границы. Это предотвращает сильное дробление существующих участков и сохраняет в общем виде сложившуюся городскую застройку. Использование существующих границ, если это не влияет на конкретные цели каждой программы, позволяет сразу использовать точные координаты поворотных точек (уже имеющиеся в реестре границ), уменьшить время на выделение новых земельных участков и исключить возможность включения недопустимых территорий.

В действительности же, лишь половина субъектов предписывают в порядке определения границ использовать имеющиеся официальные данные. Правительства Архангельской, Мурманской, и Калужской областей не установили порядки определения границ. Конечно, в их проектах КРТ границы частями проходят по элементам сложившейся планировки, однако всё равно остаются вопросы почему именно так проведена граница, а не, например, по очертаниям территориальных зон. Отсутствие порядка определения границ также противоречит требованиям Градостроительного кодекса. В Новосибирской области порядок определения границ существует,

но с уклоном в градостроительные нормативы. Он предписывает устанавливать границы исходя из расчётных показателей освоения территорий, наличия различных инфраструктур и из сложившихся планировки и землепользования [13]. Границы КРТ при этом проведены ровно по границам существующих земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома. В Омской же области границы КРТ устанавливаются в границах элементов планировочных структур, с условием, что они не могут пересекать границы земельных участков [14]. Элементом планировочной структуры является часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (район, микрорайон, квартал, транспортные узлы и иные подобные элементы). То есть элементы планировочной структуры не имеют официально зарегистрированных границ, а складываются из социально-инженерных показателей. В других субъектах Российской Федерации порядок определения границ разрешает использовать все реестровые границы, элементы планировочной структуры, контуры природных объектов. Такой разный подход к определению границ в регионах кажется не очень рациональным и обоснованным, ведь определение границ территории комплексного развития – это один из самых важных этапов, без него не сможет начаться никакая деятельность, возможно он должен быть нормативно обобщён для всех субъектов Российской Федерации.

Следующий обязательный пункт Градостроительного кодекса – перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах комплексного развития территории. Следует отметить, что уточнять параметры зданий и сооружений подходящих для КРТ также во власти регионов. Не многие, но добавляют такую информацию в свои постановления о ходе реализации программ комплексного развития территории. В общем случае, в программы комплексного развития попадают ветхие, аварийные и типовые многоквартирные дома. Отнести объекты капитального строительства к таким группам позволяют оценённый процент износа, год

постройки, материал стен и перекрытий и наличие инженерно-бытовых коммуникаций. Поэтому вносить такие сведения в проекты решения было бы рационально, как обоснование необходимости в данной деятельности, но запись года постройки в данном пункте в проекте решения была обнаружена только в документе Мурманской области [12]. Однако все субъекты без исключений вносят сведения о кадастровом номере объекта капитального строительства и его адрес. На этом моменте обнаруживается, что в каждом втором субъекте половина зданий и сооружений не стоит на кадастровом учёте. И это подтверждает публичная кадастровая карта, на которой нет сведений о каких-либо постройках на земельных участках. Это серьёзная проблема, так как кадастровый номер – это уникальное «имя» здания или сооружения в земельных правоотношениях, а также признак, что они юридически вообще существуют.

Далее рассмотрим дополнительные сведения, устанавливаемые каждым субъектом самостоятельно. К сожалению, такие сведения практически не определяются регионами. В Мурманской и Белгородской областях в сведения включают архитектурно-градостроительную концепцию, которая состоит в основном из экономических и дизайнерских показателей. Однако туда входит также информация об инженерной инфраструктуре. Один из наиболее доступных и достоверных ресурсов для её поиска опять же публичная кадастровая карта. Уже по ней можно понять, проведены ли к участку электричество, газ или водоснабжение. В постановлениях правительства Архангельской области и Пермского края о решении о комплексном развитии, однако упоминаются сведения о зонах с особыми условиями использования территории, и именно эти данные требуют тщательного анализа.

При строительстве, проектировании и принятии многих градостроительных решений важно на самых первых этапах понимать, что на земельные участки могут распространяться зоны с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ). ЗОУИТ – это территории, в

отношении которых в соответствии с законодательством введены ограничения в использовании. Они устанавливаются для обеспечения защиты здоровья населения и сохранности природных и рукотворных объектов, а также безопасной эксплуатации зданий и сооружений. Осведомленность о ЗОУИТ важна при составлении проекта решения о развитии территории, так как ограничения и требования, установленные на этих территориях, могут существенно влиять на характеристики и параметры проектируемых объектов, а ведь именно на этом этапе выбирают предельные параметры зданий и сооружений, а также границы комплексного развития. Но информация о зонах с особыми условиями использования территории не является обязательной при составлении проекта решения о комплексном развитии территории. Она относится к дополнительным сведениям, которые могут утвердить субъекты Российской Федерации по своему усмотрению. Немногие из рассмотренных постановлений о реализации программ КРТ обязывают вносить сведения о ЗОУИТ – только в двух (Архангельск, Пермь) из десяти проанализированных постановлений субъектов Российской Федерации упоминаются зоны с особыми условиями использования территории.

Одной из распространённых зон с особыми условиями использования территории является санитарно-защитная зона. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», на таких территориях запрещается размещать жилую застройку, медицинские и образовательные учреждения, организовывать досуг и оздоровление детей, а также помещать сооружения, специализирующиеся на хранении или производстве продуктов питания и лекарств. Санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) устанавливаются вокруг производств и объектов, имеющих физическое, биологическое или химическое влияние на окружающую среду и человека. Логично предположить, что если санитарно-защитные зоны уже существуют, и на

объектах, вокруг которых они установлены, не собираются менять системы снижения негативного воздействия или прекращать деятельность – то нужно их учитывать [7]. Так, например, в Мурманске территорию, планируемую к комплексному развитию, затрагивает санитарно-защитная зона передающего радиотехнического объекта «Цех Мурманск» - телевышки. Она установлена в связи с вредным для человека электромагнитным воздействием от вышки, и жилое строительство в этой зоне должно быть запрещено (Приложение А) [12]. Однако об этом нет упоминания в проекте решения. В то же время компания Мирпроект подготовила архитектурно-градостроительную концепцию будущего вида данной территории, и в ней участки, попадающие в СЗЗ, представлены застроенными жилыми многоквартирными домами [30]. На настоящее время программа обновления микрорайона «Больничный городок» находится лишь на этапе проектно-изыскательских работ по первому предполагаемому к строительству жилому дому, поэтому не известно, как в будущем будет решён вопрос санитарно-защитной зоны [32].

Также довольно часто встречаются такие зоны с особым использованием как приаэродромные территории. Так в Самаре территория комплексного развития попадает в третью и шестую подзоны приаэродромной территории. На них вводятся ограничения на высоту застройки и на насаждения, привлекающие птиц соответственно. Данную информацию также важно упоминать в проекте решения КРТ, чтобы верно рассчитать предельные высоты зданий и сооружений, а также количество зелёных насаждений [19].

Приаэродромные территории встречаются практически на всех территориях, в отношении которых принято решение о комплексном развитии, поэтому для понимания их влияния и значения следует их описать, конкретно те, что встречаются:

- третья подзона – ограничения на высоту зданий и сооружений;

- четвертая подзона – запрет размещать объекты, создающие помехи в работе систем обслуживания воздушного движения;
- пятая подзона – запрет размещать опасные производственные объекты;
- шестая подзона – запрет размещать объекты, привлекающие скопления птиц;
- седьмая подзона – ограничение использования земельных участков для предотвращения негативного физического воздействия на человека [2].

В Архангельском решении о комплексном развитии упоминаются ограничения связанные с ЗОУИТ в разделе обоснования выделения границ КРТ со ссылкой на правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск». Согласно данным, рассматриваемая территория расположена в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также в третьей и пятой приаэродромных подзонах. Все эти зоны выделены с присвоением реестровых номеров ещё в 2020 году, однако на публичной кадастровой карте они не отображаются (Приложение Б). Из государственного реестра можно получить данные лишь об охранных зонах инженерных коммуникаций. Однако сведения о санитарных зонах источников водоснабжения не менее важны, чем информация о приаэродромных территориях – наличие таких зон напрямую связано с проектированием будущих объектов и сопутствующей инженерной защиты. Это наглядный пример того, что публичные официальные кадастровые данные не полны, и могут не всегда показать зоны с ограничениями. Поэтому инициатива правительства Архангельска о внесении сведений о ЗОУИТ в решение о комплексном развитии территории и сопутствующую градостроительную концепцию является положительной и необходимой [20, 33].

В решении Брянской городской администрации о КРТ также представлены сведения о ЗОУИТ – о том, что земельный участок расположен в третьей и шестой подзоне приаэродромной территории, а также в третьем поясе санитарной охраны источников водоснабжения. В государственном реестре же содержатся сведения лишь о третьей, пятой и шестой приаэродромных подзонах [10, 22].

В Омской области практически аналогичная ситуация – согласно кадастровой карте, территория комплексного развития попадает в третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также в третью, четвёртую и шестую приаэродромные подзоны, однако это не упоминается в документации [26].

Единственным примером, где были отмечены территории объектов культурного наследия, является Белгородская область. Согласно решению о комплексном развитии территории данные объекты располагаются на территории развития и вся архитектурная концепция будет выстраиваться вокруг них. Однако, зоны с особыми условиями использования территории в документацию включены не были. А на рассматриваемой территории расположены третий пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, охранная зона линий электропередач и охранная зона стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением [21].

Интересным моментом является упоминание зон с особыми условиями использования территории, которые никак не фигурируют в основной документации, в извещениях о проведении торгов на право заключения договора о КРТ. Например, в извещении администрации города Челябинска, в разделе «основные сведения о территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии» приводится охранная зона газопровода, со схемой её расположения и реестровым номером [29]. Получается, администрация понимает, что для потенциального застройщика это

необходимая информация, которая может повлиять на ход градостроительных работ. Такой парадокс встречается и в извещениях других субъектов Российской Федерации. Однако обнаружение наличия ЗОУИТ необходимо ещё раньше, не на этапе заключения договора на право проведение комплексного развития территории, а при составлении проекта решения.

Подводя итог, можно сказать, что сведения о наличии зон с особыми условиями использования территории необходимы в перечне информации в решениях о комплексном развитии территории. Они прямым образом влияют на предельные параметры планируемых к строительству зданий и сооружений и на виды разрешённого использования земельных участков. Однако на деле, как иные сведения, определяемые в постановлениях о реализации программ КРТ субъектами Российской Федерации, необходимость отмечать ЗОУИТ упоминается лишь в постановлении правительства Архангельской области, и соответственно в их решении о КРТ (хоть здесь и есть проблема несоответствия сведениям ЕГРН). Ниже приведена сводная таблица по использованию сведений ЗОУИТ в рассмотренных субъектах Российской Федерации.

Таблица 1 - использование сведений о ЗОУИТ по субъектам РФ

Субъект РФ / Упоминание ЗОУИТ	Постановление о КРТ	Решение о КРТ	Наличие ЗОУИТ
Архангельская область	+	+	+
Белгородская область	-	-/+ (зоны ОКН ¹)	+
Брянская область	-	+	+
Мурманская область	-	-	+
Самарская область	-	-	+
Омская область	-	+	+
Новосибирская область	-	-	+
Калужская область	-	-	+
Пермский край	+	-	+
Челябинская область	-	-	+

1 – зоны объектов культурного наследия

Большинство субъектов Российской Федерации в постановлениях о порядке реализации решения о комплексном развитии территории

устанавливают также порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ (в редких случаях – отдельным постановлением). В подавляющем количестве случаев предписывается использовать рыночную стоимость участков, попадающих в границы КРТ. Однако в Самаре для расчёта начальной цены торгов используется сумма кадастровой стоимости всех земельных участков, расположенных в границах территории, попадающей под решение о комплексном развитии [17]. В сложившихся на данный момент земельных отношениях кадастровая стоимость земельных участков в основном используется лишь в целях налогообложения. При стандартной же купле-продаже и аренде используется рыночная стоимость объектов недвижимости. При использовании кадастровой стоимости могут возникнуть разногласия с потенциальным застройщиком, так как она может отличаться в большую или меньшую стоимость от рыночной, от которой как раз будет зависеть стоимость построенных по программе развития зданий и помещений. При сложившейся в Самаре ситуации застройщик может потерять часть вложений уже на этапе аукциона, а также, возможно, неверно спрогнозировать стоимость будущих квартир и также потерять в деньгах.

2 КАДАСТРОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

2.1 СОСТАВ КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Для того, чтобы сформулировать понятие кадастровой информации, необходимо сначала дать определение понятию кадастр. Кадастр – это официальный, ведущийся государством, регламентированный реестр каких-либо объектов. В данной работе анализируются вопросы объектов недвижимости и земли, поэтому говорить будет о кадастре недвижимости, который в целом представлен Единым государственным реестром недвижимости.

Основополагающим к пониманию состава и назначения кадастровой информации является 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Опираясь на этот закон, можно вывести определение кадастровой информации как сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и представляющих собой достоверную систематизированную информацию об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иную установленную законом информацию. Кадастровая информация создаётся и актуализируется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии – Росреестром. Она отвечает за создание, хранение, актуализацию и предоставление кадастровых данных [3].

Кадастровая информация, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, состоит из:

- реестра объектов недвижимости;
- реестра прав на недвижимость;
- реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, а также других специфических зон;

- реестровых дел;
- кадастровых карт;
- книг учёта документов;
- перечней координат пунктов геодезической основы в местных системах координат, установленных в отношении кадастровых округов. [2].

В реестр объектов недвижимости включаются основные и дополнительные сведения об объектах недвижимости. Такая информация позволяет определить земельные участки, здания и сооружения как индивидуально-определённые вещи, а также узнать их различные характеристики, как кадастровый номер, год образования или назначение. Полный список основных и дополнительных сведений об объектах недвижимости представлен в таблице 2.

Таблица 2 – Основные и дополнительные сведения об объектах недвижимости

Кадастровые данные			
№	Основные	№	Дополнительные
1	Вид объекта недвижимости	1	Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости
2	Кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения	2	Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок
3	Описание местоположения объекта недвижимости	3	Категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер	4	Вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования), помещения
5	Кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован новый объект недвижимости	5	Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута

Продолжение таблицы 2

6	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение	6	Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств
7	Сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета	7	Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны
8	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	8	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия
9	Площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место	9	Назначение здания, если объектом недвижимости является здание
10	Основная характеристика объекта недвижимости и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение	10	Назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение
11	Степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах	11	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования
12	Основная характеристика объекта недвижимости и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства	12	Назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение
13	Проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства	13	Назначение единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс

Продолжение таблицы 2

14	Количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение	14	Назначение предприятия как имущественного комплекса
15	Номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место	15	Сведения о результатах проведения федерального государственного земельного контроля
16	Материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание	16	Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории
17	Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается	17	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования
18	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений в здании, сооружении или такое помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме, если объектом недвижимости является помещение	18	Сведения о том, что жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, или о признании жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, непригодным для проживания
19	Фамилия, имя, отчество кадастровых инженеров, выполнявших кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, их идентификационные данные, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ	19	Сведения о принятии акта и заключении договора, предусматривающих предоставление земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования

Продолжение таблицы 2

20	Кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс	20	Условный номер земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проектом межевания земельного участка или земельных участков либо схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, и реквизиты решения об утверждении этого проекта межевания территории или решения, которым предусматривается утверждение данной схемы
21	Кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса	21	Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков
22	Вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме	22	Адрес объекта недвижимости
23	Сведения о части объекта недвижимости, за исключением случая, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства	23	Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд
24	Кадастровый номер образованного объекта недвижимости - в отношении исходного объекта недвижимости	24	Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведения об органе, на основании решения которого был образован данный земельный участок
25	Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок	25	Сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка
26	Номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости	26	Сведения об указанных в документе, на основании которого в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, вещных правах на данный объект недвижимости

		27	Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности
		28	Сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд
		29	Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд
		30	Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании жилого дома непригодным для проживания

По составу кадастровой информации видно, что она является разносторонними всеобъемлющими сведениями об объектах недвижимости, а её сущность заключается в уникальности и официальности данных.

Также видно, что именно кадастровая информация присутствовала в решениях о комплексном развитии территории, проанализированных в первой главе. Сведения кадастра являются практически всеми данными, которые необходимы для составления проекта решения о комплексном развитии территории и принятия такого решения.

Таким образом, кадастровая информация – это сведения Единого государственного реестра недвижимости, представленные достоверной, всеобъемлющей, упорядоченной информацией об учтённых объектах недвижимости. Она состоит из основных и дополнительных сведений об объектах недвижимости, реестра прав, реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, реестровых дел и

кадастровых карт. Кадастровая информация создаётся и хранится в текстовом и графическом видах. Большая часть кадастровой информации отображается на публичной кадастровой карте.

2.2 РОЛЬ И ВЛИЯНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ ПРИ КРТ

Земельный ресурс является одним из важнейших в Российской Федерации, как, впрочем, и во всём мире, поскольку земля является не только природным ресурсом, но и фактором экономического и социального развития страны. Большая часть земельного ресурса с юридической точки зрения представляется объектами недвижимости – земельными участками и сооружениями на них. Кадастровая информация в свою очередь, как говорилось ранее, как раз описывает объекты недвижимости. Поэтому кадастровая информация о земельных участках, зданиях и сооружениях является важным источником информации об объектах недвижимости, следовательно и об земельно-имущественных ресурсах. Таким образом, сведения Единого государственного реестра недвижимости имеют значимую роль для экономического и социального развития государства, города или муниципального образования и могут влиять на этот процесс.

При комплексном развитии территории кадастровая информация также играет важную роль. Она позволяет получить полную картину о территории, ее характеристиках и возможностях, а также о ее владельцах и землепользователях. На её основе можно спрогнозировать экономическую целесообразность развития территории, затраты на инфраструктуру, а также увидеть возможные «подводные камни».

Роль кадастровой информации при комплексном развитии территории – предоставление официальных достоверных данных, на основе которых можно

вынести предложение о необходимости комплексного развития территории и составить проект решения КРТ.

Для вынесения инициативы о необходимости комплексного развития территории необходимо иметь земельный участок или здания и сооружения, подходящие под параметры развития. Единый государственный реестр недвижимости, и содержащаяся в нём кадастровая информация предоставляют практически единственный достоверный, не затратный и быстрый способ найти и изучить территории, нуждающиеся в развитии. Основные и дополнительные сведения кадастра недвижимости содержат информацию о годах постройки зданий и сооружений, типах перекрытий, количестве этажей, техническом состоянии рассматриваемых объектов и их назначении. Также на кадастровой карте можно отследить прохождение инженерных коммуникаций, и, конечно, местоположение рассматриваемых объектов, которое имеет немаловажную роль для экономической целесообразности развития территории. В большинстве случаев вышеперечисленной информации достаточно для выделения объектов недвижимости в категорию, нуждающихся в комплексном развитии объектов, например, при развитии участков, застроенных типовыми многоэтажными зданиями. Конечно, для вынесения инициативы необходимо очно обследовать выделенную территорию, проверить другие источники градостроительной и архитектурной информации, но именно узнать о том, что такая территория и объекты капитального строительства могут существовать и нуждаться в развитии можно в первую очередь с помощью публичной кадастровой карты. Или с помощью всей имеющейся кадастровой информации, но это вариант для специалистов в области землеустройства, имеющих полный доступ к сведениям единого государственного реестра недвижимости.

При составлении проекта решения о комплексном развитии и его утверждении кадастровая информация также имеет важную роль. Во-первых, она используется для наименования объектов недвижимости, а именно

используются их уникальные кадастровые номера, а также описания их местоположения. Во-вторых, – для обоснования решения о комплексном развитии, а именно всё те же год постройки, назначение, техническое состояние и другое. В-третьих, кадастровая информация позволяет определить наличие зон с особыми условиями использования территорий, виды прав и обременений и другие возможные ограничения для градостроительной деятельности. Кроме того, кадастровая информация позволяет определить особенности геодезической сети, инженерных сетей и коммуникаций, расположенных на территории. Это позволяет оценить техническую готовность территории к реализации проектов комплексного развития.

Получается, что кадастровая информация – это неотъемлемый информационный ресурс комплексного развития территории, позволяющий найти территории, обосновать необходимость их развития и вести градостроительную деятельность.

Так как кадастровая информация имеет значительную роль при комплексном развитии территории, она также оказывает заметное влияние на реализацию программ комплексного развития.

Состав кадастровой информации влияет на принятие решения о комплексном развитии территории. То есть, как уже говорилось выше, на основании такой информации можно вынести решение и о необходимости комплексного развития. Однако, сведения единого государственного реестра недвижимости могут быть не точны или не полны. Из-за этого понижается количество объектов недвижимости, которые могли бы попасть в программы развития, так как при отсутствии каких-либо сведений о них, например, о годе постройки, типе перекрытий или вообще отсутствия кадастровой информации об объекте недвижимости, что означает, что он не стоит на кадастровом учёте, такие объекты не попадут в рассмотрение инициативы о принятии решения о комплексном развитии [33].

Также кадастровая информация позволяет определить наличие на рассматриваемой территории наличие объектов Федерального значения и наличие зон с особыми условиями использования территории. Такие сведения влияют на определение возможности принятия решения о комплексном развитии в отношении конкретной территории. Как рассматривалось в первой главе, в постановлении о реализации программ комплексного развития в Мурманской области учёт сведений о зонах с особыми условиями использования не был предусмотрен, как не оказалось таких сведений и в решении о комплексном развитии территории в городе Мурманск [24]. В то же время на выбранной территории присутствует санитарно-защитная зона телевизшки, в границах которой превышены допустимые для проживания людей показатели электромагнитного излучения. Уже создана концепция будущего вида данной территории, где жилые дома попадают в санитарно-защитную зону, учтённую в государственном реестре недвижимости. Пока данная программа существует лишь на бумаге и архитектурно-строительные работы начаты не были и нельзя знать точно, начнутся ли. Но при положительном ходе реализации проекта, пропуск данной кадастровой информации повлияет на изменение архитектурно-строительной концепции и время реализации проекта, возможно даже на изменение границ рассматриваемой территории.

В каждой программе комплексного развития обязательно обозначаются границы территории развития, что регулируется постановлениями об установлении границ субъектов Российской Федерации. При этом, как было рассмотрено в первой главе, в некоторых субъектах дозволено устанавливать практически в любом порядке. Всё в той же Мурманской области границы проведены не по границам имеющихся земельных участков, не по границам территориальных или функциональных зон, а в произвольном порядке. Хоть при комплексном развитии и могут быть выделены новые земельные участки и поставлены на кадастровый учёт, в данном случае это будет сделать

проблематично и приведёт к сильному дроблению земельных участков и не нужному изменению территориальных зон. Поэтому использование кадастровой информации, в данном случае имеющихся границ земельных участков и зон привело бы к уменьшению затрат на их изменение и вычисление координат поворотных точек границ территории развития. Но, конечно, имеются в виду случаи, когда программа развития территории не подразумевает серьёзных изменений сложившихся зон и застройки, то есть рационально использовать имеющуюся информацию. Данный пример показывает, как влияет неиспользование кадастровой информации.

Также в рассмотренных ранее программах комплексного развития территории в субъектах Российской Федерации, присутствуют такие зоны с особыми условиями использования территории как охранные пояса источников питьевого водоснабжения. Наличие таких зоны предполагает создавать объекты инженерную защиту при определённых параметрах сооружений для недопущения загрязнения источников водоснабжения. А это означает необходимость заранее знать о таком нюансе, чтобы провести инженерные изыскания, спроектировать сооружения с учётом инженерной защиты, если это будет необходимо, и заложить на это средства. Экономическая ситуация при комплексном развитии территории в общем виде складывается такая, что субъекты Российской Федерации больше нуждаются в инвесторах, чем они в таких программах, поэтому важно делать проекты решения о комплексном развитии территорий кристально прозрачно и полно, чтобы не вызывать сомнений у инвесторов.

Кроме того, серьёзное влияние оказывает использование такой кадастровой информации, как сведения о подзонах приаэродромных территорий, которые являются зонами с особыми условиями использования территории. В границах третьей подзоны, которая довольно часто встречается в рассмотренных ранее программах, вводятся ограничения на количество этажей зданий или на высоту зданий и сооружений. В проекте решения о

комплексном развитии территории такая информация как раз является обязательной в разделе предельных параметров разрешённого строительства. Так, например, в городе Архангельск прописанные в решении о комплексном развитии территории высоты предполагаемых к постройке многоэтажных домов практически совпадают с предельными установленными в данной приаэродромной подзоне высотами. Не ясно, такое решение было принято с учётом сведений реестра недвижимости, или же составителям проекта решения повезло попасть в рамки. В любом случае, так как предельные параметры разрешённого строительства устанавливаются ещё на этапе проекта решения о комплексном развитии и являются обязательными согласно Градостроительному кодексу, то на этом же этапе должны быть выявлены все факторы, которые на них могут повлиять, как то, правила землепользования и застройки, зоны с особыми условиями использования территории, или обременения, а все эти сведения являются кадастровой информацией [18, 20]. Помимо этого, многие территории комплексного развития попадают и в седьмую подзону, направленную на предотвращение вредного физического воздействия на население. В данной подзоне могут возникнуть трудности с вводом объектов недвижимости в эксплуатацию, в особенности объектов социальной инфраструктуры. Выявление таких данных заранее также может повлиять на время реализации проекта.

По поводу включения или невключения каких-либо территорий в программы развития, можно ещё сказать, что неверная кадастровая информация приводит к составлению и утверждению противоречащих закону проектов, так как подразумевается, что использованная в них кадастровая информация из официального источника должна быть достоверной. Примером может служить программа комплексного развития в городе Новосибирск. Под обновление попал большой район одних лишь индивидуально-жилых домов. Согласно Градостроительному кодексу, так делать нельзя. Однако, на публичной кадастровой карте можно увидеть, что

большинство частных домов учтены как нежилые здания или многоквартирные дома (дома на двух хозяев), а значит могут быть включены в программы комплексного развития территории. Следовательно, вполне официально можно утвердить программу, противоречащую законодательству.

Таким образом роль кадастровой информации при комплексном развитии территории состоит в представлении официальных достоверных сведений единого государственного реестра недвижимости, на основании которых можно вынести инициативу о необходимости комплексного развития территории, а также составить и утвердить проект решения о комплексном развитии территории. Влияние же используемой кадастровой информации или её неиспользование также велико, можно выделить несколько таких основных параметров её влияния как:

- включение или невключение территорий в решения о развитии из-за неточного содержания кадастровой информации;
- изменение решений о комплексном развитии территории после утверждения из-за упущения какой-либо кадастровой информации;
- изменение сроков реализации программ комплексного развития из-за упущения какой-либо кадастровой информации или её неточности;
- увеличение материальных и временных затрат при градостроительной деятельности из-за неполного использования кадастровой информации;
- неправильный расчёт инвестором затрат на реализацию программ развития или возможность её реализации;
- упущение на ранних этапах информации о необходимости сооружения объектов инженерной защиты;

- установление предельных параметров разрешённого строительства на этапе составления проекта решения о комплексном развитии территории без учёта влияющих на это факторов.

Кроме того, существующая и доступная кадастровая информация может влиять на мониторинг программ комплексного развития в субъектах Российской Федерации.

3 ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ

3.1 ПРОБЛЕМЫ И НЕДОСТАТКИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Как видно из рассмотренных программ комплексного развития территорий – кадастровая информация довольно часто используется в их реализации или должна быть использованной и является необходимой. Однако при этом обнаруживается довольно много проблем. Самая фундаментальная и актуальная – неполнота сведений единого государственного реестра недвижимости.

Если идти от более основательных проблем к более незначительным, то, во-первых, огромное количество объектов недвижимости не стоит на кадастровом учёте. С одной стороны, объектам, определённым под снос, уже не так нужен кадастровый учёт. Однако, при таком отношении многие другие здания и сооружения также останутся без официального закрепления. Если при реализации проектов комплексного развития какие-либо здания будет решено не сносить, а отремонтировать – придётся тратить время на их постановку на учёт, чтобы иметь права на данные объекты недвижимости. Кроме того, уже говорилось, что государственный реестр недвижимости – инструмент управления ресурсами, имеющий экономическое и социальное значение. При достаточной полноте сведений можно принимать решения о комплексном развитии по большей части на данных реестра, где будет видно сколько и где объектов нуждаются в реконструкции, ремонте или сносе. Это помогало бы также прогнозировать состояние населённых пунктов. Сейчас, по идее это также проводится, но с учётом как много пробелов в сведениях, большой эффективности ожидать не следует.

Во-вторых, существует проблема внесения сведений о зонах с особыми условиями использования территории, установленных правительствами субъектов и муниципалитетов в единый государственный реестр

недвижимости. На примере города Архангельск было отмечено, что городской властью ещё три года назад были установлены зоны с особыми условиями использования территорий, однако на публичной кадастровой карте их до сих пор нет. Это связано с неустоявшейся ситуацией в отношении ЗОУИТ в законодательстве. В соответствии с пунктом 24 статьи 106 Земельного кодекса зоны с особыми условиями использования территории являются установленными после внесения сведений о них в ЕГРН, но при этом зоны, установленные, но не внесённые в реестр до 2025 года считаются действующими. С другой стороны, сейчас нет возможности внести в реестр недвижимости данные о ЗОУИТ из-за отсутствия порядка их формирования. Поэтому зоны существуют, но в официальной кадастровой информации не содержатся, а значит не являются ей. Можно предположить, что таким же образом уже существуют множество зон или объектов, о которых не узнать, если не разобраться в градостроительной документации конкретного муниципального образования.

В-третьих, как было рассмотрено в предыдущей главе, существует довольно много различной кадастровой информации – от года постройки здания и материалов стен до фамилии кадастрового инженера, ставившего объект на кадастровый учёт. Однако в действительности учёт такой информации практически не ведётся. При этом единый государственный реестр недвижимости должен содержать самые полные и достоверные сведения об объектах недвижимости. Отсюда вытекает проблема неполноты наполнения кадастра недвижимости и следовательно невозможности мониторинга существующего состояния объектов недвижимости и невозможности с помощью реестра недвижимости внести инициативу о необходимости комплексного развития территории, а между тем это основная роль кадастровой информации. Так же при обосновании проекта комплексного развития или сбора сведений о рассматриваемых к развитию

объектах недвижимости придётся затратить время и другие ресурсы на их поиск, хотя наоборот из них должно вытекать решение.

Ещё одна проблема – это неправильность части кадастровой информации. Как рассматривалось ранее, в городе Новосибирск неверное определение типа объекта недвижимости, а именно внесение индивидуальных жилых домов как зданий, позволило включить в программу комплексного развития неподходящую для этого территорию.

Неожиданно есть момент, где использование кадастровой информации является недостатком. Необходимо понимать, что в комплексном развитии территории участвуют инвесторы, берущие в аренду территорию развития, и нацеленные на возможность получения выгоды при вложении в такие программы путём продажи квартир в будущих многоквартирных домах. Это рыночные отношения, и цены должны использоваться рыночные. Однако в Самарской области на торгах на право заключения договора на комплексное развитие территории используется кадастровая стоимость земельных участков. При использовании кадастровой стоимости могут возникнуть разногласия с потенциальным застройщиком, так как она может отличаться в большую или меньшую стоимость от рыночной, от которой как раз будет зависеть стоимость построенных по программе развития зданий и помещений. При сложившейся в Самаре ситуации застройщик может потерять часть вложений уже на этапе аукциона, а также, возможно, неверно спрогнозировать стоимость будущих квартир и также потерять в деньгах. Это уже проблема составления Правительством Российской Федерации и регионами нормативной документации, не регулирующим в первом случае единые обязательные для всех регионов требования, и нерационально составление нормативной документации во втором случае [17].

Из этого вытекает вторая крупная проблема использования кадастровой информации при комплексном развитии территории – предоставление Правительством Российской Федерации возможности составлять собственные

постановления о реализации проектов комплексного развития территории субъектами Российской Федерации. С одной стороны – это здоровая идея, чтобы субъекты могли реализовывать программы с учётом собственной специфики и иметь для этого творческий простор, а с другой – большинство регионов не приложили усилий к составлению своих программ. Из анализа постановлений о КРТ регионов и принятых решений видно, что они сильно отличаются, от практически страничного содержания до развёрнутых концепций, что отражается на качестве проектов. Три субъекта не выполнили требование создать правила определения границ территории, попадающей под комплексное развитие, либо выполнили, но в открытом доступе найти эти документы не удаётся, что также плохо. Как уже говорилось, границы территории, подлежащей комплексному развитию, устанавливаются в субъектах кардинально по-разному: от границ элементов планировки до контуров природных объектов, хотя при этом практически во всех проектах границы установлены по границам учтённых земельных участков. Большая часть субъектов не стала добавлять в дополнительные сведения требования к указанию зон с особыми условиями использования территории и существующих обременений. Лишь единицы постарались добавить в свои проекты решений о комплексном развитии его обоснование и сведения об объектах инженерной инфраструктуры. То есть суть проблемы в том, что Правительства субъектов Российской Федерации неответственно подошли к составлению постановлений о реализации программ комплексного развития и установления своих параметров объектов недвижимости, подходящих для программы.

Таким образом можно выделить две основные проблемы использования кадастровой информации при реализации программ комплексного развития территории:

- неполнота сведений единого государственного реестра недвижимости:

- 1) часть объектов недвижимости не поставлена на кадастровый учёт, что затрудняет работу с данными о них;
 - 2) кризисный период внесения данных о зонах с особыми условиями использования территории;
 - 3) неполнота сведений кадастра недвижимости (основных и дополнительных сведений об объектах недвижимости);
 - 4) ошибки в кадастровой информации;
- проблема реализации программ КРТ субъектами Российской Федерации:
- 1) некачественные нормативные документы;
 - 2) неполное использование кадастровой информации.

3.2 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕШЕНИЮ ВЫЯВЛЕННЫХ ПРОБЛЕМ

Комплексное развитие территории – это безусловно важный и актуальный процесс, который направлен на улучшение качества жизни населения и развитие территорий в целом. Его нужно улучшать и совершенствовать для дальнейшего процветания городов, а для этого необходимо решить существующие проблемы. На практике реализация программ комплексного развития территории сталкивается со многими сложностями и проблемами, такими как нехватка финансирования, противодействие со стороны местных жителей, недостаточная осведомленность общественности и, в частности, с проблемой использования исходных официальных сведений – кадастровой информации.

В предыдущем параграфе были выявлены два основных крупных блока существующих проблем использования кадастровой информации при реализации программ комплексного развития территории: неполнота сведений единого государственного реестра недвижимости и некачественное проведение программ субъектами Российской Федерации.

Первостепенной проблемой неполноты кадастровой информации является неполная постановка объектов на кадастровый учёт. С одной стороны, она уже решена законодательством – подать заявление на постановку на кадастровый учёт многоквартирных домов должен орган государственной власти, на другие постройки владельцы в заявительном порядке. При заявительном порядке постановки на учёт объектов недвижимости, владельцы, которые этого не сделали, могут получить штраф, если незаконная постройка будет выявлена. Однако многие индивидуальные жилые дома всё ещё не зарегистрированы. Это говорит о необходимости системы контроля и мониторинга, которая уже существует. Значит единственным решением в данном случае может быть усиление мониторинга или введение более жёстких санкций. В случае многоквартирных домов, в частности старых, введённых в эксплуатацию без учёта, местная администрация должна поставить их на учёт. Но как видно, это тоже не всегда происходит. Поэтому необходимо мотивировать органы государственной власти к учёту объектов недвижимости на своей территории и усилить мониторинг таких объектов. Ещё одним решением являются комплексные кадастровые работы, позволяющие уточнить границы учтённых объектов и выявить не поставленные на учёт. Но их проведение не относится к комплексному развитию территории, так как при нём такие работы не проводятся, и делать это нужно заранее для общего благополучия реестра недвижимости [3].

Проблема внесения данных о зонах с особыми условиями использования территории в реестр недвижимости, с одной стороны, не является проблемой, так как оно будет осуществляться, как только будут составлены постановления об определении таких зон. С другой стороны, сведения о таких зонах необходимы уже сейчас, поэтому решением могло бы быть обязательное внесение сведений о таких зонах в проект решения о комплексном развитии территории с использованием любых официальных источников. Потому что по сути сведения о зонах с особыми условиями использования территории –

кадастровая информация, но не полностью присутствующая сейчас в едином государственном реестре недвижимости.

Неполнота кадастра недвижимости видна по малому объёму основных и дополнительных сведений об объектах недвижимости. Согласно 218-ФЗ, первые могут быть дополнены или изменены при проведении комплексных кадастровых работ, реконструкции, капитальном ремонте и изменении земельных участков. Вторые - в уведомительном порядке, решением органов местного самоуправления (например, о признании многоквартирного дома аварийным) или уведомления в порядке межведомственного взаимодействия. Основное решение – это, конечно, качественное полное наполнение реестра сведениями изначально, при постановке объекта недвижимости на учёт или при проведении способствующих работ. Однако на это нельзя сильно повлиять [3].

Суть второго крупного блока проблем заключается в реализации программ комплексного развития территории субъектами Российской Федерации. Они составляют не всегда качественные постановления и не используют в полной мере кадастровую информацию.

Решением этих проблем является составление полных доброкачественных нормативно-правовых актов субъектами Российской Федерации с помощью надзора и влияния правительства Российской Федерации. Во-первых, необходимо в рамках реализации комплексного развития на территории Российской Федерации проводить проверку постановлений субъектов о порядке установления границ комплексного развития, порядке реализации программ и о параметрах объектов недвижимости, подходящих для реализации программ. Так как комплексное развитие территории является процессом, направленным на реализацию национальных целей развития Российской Федерации, а также просто необходимым, но резонансным делом, необходимо тщательно отслеживать его выполнение на территории страны. На сайте министерства строительства

и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации можно найти страницу, посвящённую деятельности по комплексному развитию. На ней присутствует информация о реализации механизмов КРТ регионами, о мониторинге количества решений о КРТ, мониторинге выполнения программ с помощью федерального бюджета, но нет информации о мониторинге качества постановлений субъектов Российской Федерации. Необходимо провести оценку качества таких постановлений министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства с целью их изменения или внесения недостающих сведений.

Во-вторых, необходимо отразить необходимость использования кадастровой информации. Это можно отразить на государственном уровне – внесением в обязательный перечень сведений решения о комплексном развитии пункта 1 статьи 67 Градостроительного кодекса информации, обосновывающей принятие решения (год постройки зданий, процент износа, материал перекрытий, наличие инженерно-коммунальных и социальных инфраструктур) и информации об ограничениях, влияющих на строительство (ЗОУИТ, обременения, сервитуты). Но внесение изменений в Градостроительный кодекс довольно серьёзное дело, которое без серьёзных причин проводиться не будет. Поэтому нужно мотивировать субъекты Российской Федерации вносить данные сведения в свои постановления в виду части 7 пункта 1 статьи 67 градостроительного кодекса – в виде иных сведений, определённых органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Для этого также необходим описанный ранее мониторинг, который бы позволял возвращать на доработку регионам их нормативные документы, пока они не будут содержать в себе все установленные требования Градостроительного кодекса (определение границ) и отображать необходимость комплексного развития и препятствия к нему, для того чтобы сразу правильно отображать в решениях виды разрешённого

использования территории и предельные разрешённые параметры строительства [1].

Таким образом, неполнота кадастровой информации может быть решена с помощью следующих действий:

- качественное заполнение информации об объекте недвижимости при постановке его на кадастровый учёт;
- комплексные кадастровые работы;
- тщательный мониторинг со стороны органов государственной власти неучтённых объектов недвижимости;
- взаимодействие с межведомственными организациями.

Проблема комплексного развития в субъектах Российской Федерации решается следующими предложениями:

- мониторинг постановлений субъектов Российской Федерации о комплексном развитии территории министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства;
- обязательное внесение субъектами в иные сведения решения о комплексном развитии территории кадастровой информации об ограничениях и обосновывающей решение.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной дипломной работе были определены роль и влияние использования кадастровой информации при комплексном развитии территории. Для этого была изучена нормативно-теоретическая база комплексного развития, основу которой составляет Градостроительный кодекс, проанализированы программы комплексного развития в десяти субъектах Российской Федерации, и оценены роль и влияние использованной или, наоборот, неиспользованной при этом кадастровой информации. На основе исследования были выявлены существующие проблемы и недостатки в использовании кадастровой информации и предложены оптимальные по затратам и возможностям их решения.

Градостроительный кодекс является основополагающим документом в комплексном развитии территории и определяет порядок его реализации, в частности предписывает субъектам Российской Федерации самостоятельно составлять нормативно-правовые акты, устанавливающие границы территории развития, дополнительные параметры подходящих под развитие объектов недвижимости и дополнительные сведения, используемые в решения о комплексном развитии.

Было выявлено, что в регионах страны отнеслись к составлению такой документации без должного внимания, и практически не внесли собственных параметров сведений, кроме обязательных по Градостроительному кодексу. Также были вовсе не установлены или нерационально установлены параметры выделения границ территории, попадающей под комплексное развитие и упущена важная при принятии решения о комплексном развитии кадастровая информация.

Кадастровая информация была определена как сведения Единого государственного реестра недвижимости, представленные достоверной, всеобъемлющей, упорядоченной информацией об учтённых объектах

недвижимости. Её роль при КРТ состоит в представлении официальных достоверных сведений единого государственного реестра недвижимости, на основании которых можно вынести инициативу о необходимости комплексного развития территории, а также составить и утвердить проект решения о комплексном развитии территории. Её неполное использование, а также её состав оказывают существенное влияние на реализацию программ КРТ, такое как возможность рассмотрения необходимости развития какой-либо территории, изменение сроков реализации проектов, ограничение предельных параметров зданий и сооружений и возможность их эксплуатации, а также возможность неправильного экономического расчёта затрат на начальном этапе реализации программ.

На основе анализа программ комплексного развития территории в субъектах Российской Федерации и оценки роли и влияния кадастровой информации при этом, были выявлены существующие проблемы использования кадастровой информации в такой деятельности, заключающиеся в неполноте сведений реестра недвижимости и их неиспользование в программах комплексного развития регионами. Решены такие проблемы могут быть более ответственным подходом к наполнению реестра недвижимости и к составлению постановлений о реализации программ комплексного развития и самим решениям о комплексном развитии территории. Поспособствовать этому может мониторинг со стороны правительств субъектов Российской Федерации за неучтёнными объектами и мониторинг со стороны министерства строительства за постановлениями регионов, позволяющий отправлять им на доработку их нормативные документы, пока они не будут содержать в себе все установленные требования и отображать обоснование комплексного развития и препятствия к нему.

В целом, комплексное развитие территории актуальный и нужный в наше время механизм улучшения территорий и качества жизни населения. Ответственный подход к его реализации и полное использование при этом

кадастровой информации, являющейся одним из элементов оценки экономического и социального состояния территорий Государства, позволят выполнять программы в установленные изначально сроки и без изменения установленных видов разрешённого использования и строительно-архитектурных концепций.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // СПС КонсультантПлюс. URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения 05.05.2023).
2. «Воздушный кодекс Российской Федерации» от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // СПС КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.04.2023).
3. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СПС КонсультантПлюс. URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения 15.04.2023).
4. Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» // СПС КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 01.03.2023).
5. Указ Президента Российской Федерации от 21.07.2020 г. № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 01.03.2023).
6. Закон Челябинской области от 20.04.2021 № 339-ЗО «О комплексном развитии территории в Челябинской области» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 20.03.2023).
7. Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 N 222 (ред. от 03.03.2022) «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 30.03.2023).

8. Постановление Правительства Архангельской области от 30.06.2021 № 326-пп «О комплексном развитии территорий в Архангельской области» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 10.03.2023).

9. Постановление Правительства Белгородской области от 16.08.2021 № 330-пп «О порядке осуществления комплексного развития территории» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 20.03.2023).

10. Постановление Правительства Брянской области от 30.08.2021 № 353-п «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Брянской области» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 19.03.2023).

11. Постановление Правительства Калужской области от 05.10.2021 № 661 «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 11.04.2023).

12. Постановление Правительства Мурманской области от 30.08.2021 № 611-пп «Об утверждении порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Мурманской области» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 01.03.2023).

13. Постановление Правительства Новосибирской области от 27.07.2021 № 298-п «Об установлении Порядка реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемых Правительством Новосибирской области или главой местной администрации, и Порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 16.03.2023).

14. Постановление Правительства Омской области от 01.10.2021 № 430-п «О порядке осуществления комплексного развития территории Омской

области» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 30.03.2023).

15. Постановлением Правительства Пермского края от 15 июня 2021 г. № 410-п «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории в Пермском крае, Порядка согласования проектов решений о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Пермского края, Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 16.03.2023).

16. Постановление Правительства Самарской области от 20.07.2021 № 489 «Об утверждении Порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с уполномоченным органом исполнительной власти Самарской области» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 16.03.2023).

17. Постановление Правительства Самарской области от 21.07.2021 № 505 «Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято высшим органом исполнительной власти Самарской области или главой местной администрации» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 01.03.2023).

18. Постановление Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 26.12.2019 № 38-п «Об утверждении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования "Город

Архангельск» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 20.03.2023).

19. Постановление Администрации городского округа Самара от 23 июня 2022 года № 442 «О комплексном развитии двух несмежных территорий жилой застройки, расположенных в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, Советской в Кировском внутригородском районе городского округа Самара» // Самарская газета [Электронный ресурс] - URL: <https://sgpress.ru> (дата обращения 01.03.2023).

20. Постановление главы администрации г. Архангельска от 18 марта 2022 года № 557 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в границах ул. Попова, просп. Обводный канал, ул. Логинова, ул. Г. Суфтина» // Информационный портал города Архангельск [Электронный ресурс] - URL: <https://www.arhcity.ru> (дата обращения 01.03.2023).

21. Постановление Правительства Белгородской обл. от 5.12.2022 № 711-пп «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки квартала в границах Свято-Троицкого бульвара, пр. Славы, ул. 50-летия Белгородской области, пр. Б. Хмельницкого - Белого квартала в городском округе «Город Белгород» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения 20.03.2023).

22. Постановление Брянской городской администрации от 30 декабря 2021 года № 4306-п «О комплексном развитии территории жилой застройки по инициативе Брянской городской администрации, расположенной на двух смежных земельных участках по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Дуки, 46, ул. Бондаренко» // СПС КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 01.03.2023).

23. Постановление Администрации г. Обнинска от 21 марта 2022 года № 517-п «Решение о комплексном развитии территории жилой застройки в

границах 26 микрорайона города Обнинска» // СПС КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 01.03.2023).

24. Постановление Правительства Мурманской области от 31 декабря 2021 года № 1036-ПП «О комплексном развитии территории жилой застройки города Мурманска, включающей улицы Академика Павлова, Радищева, Полухина, Чехова, Генерала Фролова, Куйбышева, проезд Рылеева, переулок Дальний (Больничный район и 1 микрорайон)» // СПС КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 03.03.2023).

25. Постановление мэрии города Новосибирска от 14 марта 2022 года № 772 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. 57 Грибоедова в Октябрьском районе» // Официальный интернет-портал правовой информации города Новосибирска [Электронный ресурс] - URL: <https://nskpravo.info> (дата обращения 20.03.2023).

26. Постановление Администрации города Омска от 30 ноября 2022 года № 936-п «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы 14-я Северная, улицы 1-я Совхозная в Центральном административном округе города Омска» // Официальный портал Администрации города Омска [Электронный ресурс] - URL: <https://admomsk.ru/> (дата обращения 20.03.2023).

27. Распоряжение Правительства Пермского края от 24 ноября 2022 года № 417-рп «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в микрорайоне «Дом культуры железнодорожников» города Перми» // Официальный портал Администрации города Пермь [Электронный ресурс] - URL: <https://www.gorodperm.ru> (дата обращения 25.03.2023).

28. Распоряжение Администрации города Челябинска от 12 января 2022 года № 167 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах: Копейское шоссе, ул. Обуховская, ул. Туркменская, ул. Уральская в Ленинском районе города Челябинска» // Официальный портал Администрации города Челябинск [Электронный ресурс] - URL: <https://cheladmin.gov74.ru> (дата обращения 30.03.2023).

29. Извещение о проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории в границах: Копейское шоссе, ул. Обуховская, ул. Туркменская, ул. Уральская в Ленинском районе города Челябинска // Официальный портал Администрации города Челябинск [Электронный ресурс] - URL: <https://cheladmin.gov74.ru> (дата обращения 10.04.2023).

30. Архитектурно-градостроительная концепция КРТ в городе Мурманск // Мирпроект [Электронный ресурс] - URL: <https://mirproekt.ru> (дата обращения: 10.03.2023).

31. «Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки в российских городах» // Институт экономики города [Электронный ресурс] - URL: <https://urbaneconomics.ru> (дата обращения: 20.02.2023).

32. Государственная телерадиокомпания «Мурман» [Электронный ресурс] - URL: <https://old.murman.tv/news/russian-1/novosti/1629178513-na-kakom-etape-renovaciya-bolnichnogo-gorodka> (дата обращения: 01.05.2023).

33. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] - URL: <https://pkk.rosreestr.ru> (дата обращения 15.05.2023).

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

ЗОУИТ на участке КРТ в Архангельске

☰ ЗОУИТ 64.545934 40.539261 🔍

ЗОУИТ 29:22-6.495
Зона с особыми условиями использования территории «Охранная зона воздушной линии 0,4 кВ от ТП-124 (ул. Попова) до жилых домов ул. Попова»
Зона охраны искусственных объектов

Тип: Зона с особыми условиями использования территории

Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов

Реестровый номер: 29:22-6.495

Кадастровый район: 29:22

Наименование: Зона с особыми условиями использования территории «Охранная зона воздушной линии 0,4 кВ от ТП-124 (ул. Попова) до жилых домов ул. Попова»

Ограничение: Запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или
[Развернуть](#)