

Правовая природа договора о развитии застроенной территории.

Ускова Дарья Юрьевна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия

E-mail: darja.uskova@yandex.ru

Ст. 46.2 ГрК РФ дает определение договора о развитии застроенной территории и устанавливает права и обязанности сторон. Из анализа прав и обязанностей сторон, видно, что обязанности одной из сторон - органа местного самоуправления - одновременно являются и его полномочиями как властного субъекта. Такое отягощение породило спор о правовой природе договора о развитии застроенной территории.

Определение правовой природы данного договора позволит установить возможность применения норм гражданского права к отношениям, регулируемым договором о развитии застроенной территории; правовое положение сторон договора, их права и обязанности; а также место договора о развитии застроенной территории среди уже поименованных в законе.

Из факта, что орган местного самоуправления выступает в двух ипостасях:

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

происходит теория административного договора.

Административно-правовой договор - явление новое и до конца не осмысленное, но как указывает Е. Б. Козлова, в трудах современных ученых набралось достаточно аргументов для того, чтобы считать его самостоятельной административно-правовой формой.

Для того, чтобы понять относится ли договор о развитии застроенной территории к административному договору, нужно определить признаки последнего. Так, А. П. Корнев и А. А. Абдурахманов выделяют следующие признаки административного договора:

- участие в административном договоре органа государственного управления;
- содержание административного договора имеет организационно-управленческий характер;
- правовой базой административного договора являются нормы административного права;
- наступление юридической ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение административных договоров.

Рассматривая данные признаки, можно заметить, что договор о развитии застроенной территории под признаки, определяющие административный договор. Но определяющими критериями отнесения договора о развитии застроенной территории к гражданско-правовому или административно-правовому должны быть специфика содержания договора и его предмета, а также его цель.

Об административно-правовой природе договора о развитии застроенной территории высказывалась Г. В. Лукьяненко. Свое мнение она обосновывала наличием следующих особенностей данного договора: одной стороной договора всегда является публично-правовое образование; в договор в качестве встречных обязанностей публично-правового образования включены его властные полномочия; договор, как на этапе заключения самого дого-

вора, так и на этапе его непосредственной реализации обеспечен механизмами, исключаящими принцип свободы договора.

Ю. В. Поднавозова говорит об отягощенности договора о развитии застроенной территории публичным элементом, которая проявляется в присутствии субъекта, наделенного властными полномочиями. Исследователь присоединяется к тому мнению, что договор о развитии застроенной территории можно охарактеризовать как публично-правовой, реализуемый в рамках управленческого процесса, но в силу отраслевой принадлежности и объекта (предмета) правового регулирования его нельзя рассматривать в качестве «административного договора».

И наконец, третья точка зрения, высказанная Г. В. Манасян, заключается в том, что договор о развитии застроенной территории имеет исключительно гражданско-правовую природу. К такому выводу автор приходит в результате анализа элементов административно-правового и гражданско-правового регулирования, входящих в договор о развитии застроенной территории. Одним из определяющих фактов, которые позволяют отнести договор о развитии застроенной территории к гражданско-правовому является то, что п. 6 и п. 8 ст. 46.2 ГрК РФ прямо устанавливает регулирование отношений, связанных с договором о развитии застроенной территории, гражданским законодательством.

В итоге, по своей цели договор о развитии застроенных территорий направлен на возникновение гражданско-правовых отношений, а именно на выполнение строительных работ и поступление их результатов в собственность субъектов правоотношений по развитию застроенных территорий. Поэтому договор о развитии застроенной территории является гражданско-правовым. А публично-правовой элемент в виде властных полномочий органов местного самоуправления лишь «административная предпосылка исполнения застройщиком своих обязанностей по договору».

Источники и литература

- 1) Грицкова Ю. В. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий: дисс. ... канд. юр. наук. М., 2009. С. 43.
- 2) Козлова Е.Б. Гражданско-правовая природа договора о развитии застроенной территории. // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. Тамбов: Грамота, 2012. № 10 (24): в 2-х ч. Ч. II. С. 82-89.
- 3) Шаратов В. Развитие застроенных территорий [Электронный ресурс] // Право и экономика. 2008. № 2. Доступ из СПС «КонсультантПлюс». С. 23.
- 4) Колокольцев А. Н. Административный договор как правовая форма управления [Электронный ресурс] // Административное и муниципальное право. 2008. № 5. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
- 5) Коренев А. П., Абдурахманов А. А. Административные договоры: понятие и виды [Электронный ресурс] // Журнал российского права. 1998. № 7. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
- 6) Ямпольская Ц. А. О теории административного договора // Советское государство и право. 1966. № 10. С. 134.
- 7) Лукьяненко Г. В. Административно-правовая природа договора о развитии застроенной территории // Правовая политика и правовая жизнь. 2011. № 2. С. 110.

- 8) Поднавозова Ю. В. Правовое значение договора о развитии застроенной территории: дефиниции, коллизии, перспективы применения // Вестник Саратовской государственной академии права. 2009. № 2. С. 79.
- 9) Манасян Г. В. Проблемы договора о развитии застроенной территории. Краснодар: Кубанский издательский дом, 2010. С. 19.
- 10) Федеральным законом от 25.02.1999 №39-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»
- 11) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015)
- 12) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016)