

Понятие и содержание института комплексного и устойчивого развития территории

Научный руководитель – Бандорин Леонид Евгеньевич

Ускова Дарья Юрьевна

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра экологического и земельного права, Москва, Россия

E-mail: darja.uskova@yandex.ru

Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» [п5] система договоров Градостроительного кодекса от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее - ГрК РФ) [п4] была дополнена двумя новыми видами: комплексное развитие территории по инициативе правообладателей (ст. 46.9) и комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления (ст. 46.10). Кроме того, законодатель вводит новый институт - комплексное и устойчивое развитие территории, видами которого и являются новоиспеченные договоры о развитии территории.

Понятие данного института, которое законодатель приводит в п. 34 ст. 1 ГрК РФ, настолько широкое и общее, что породило большие споры среди ученых и практиков относительно его содержания [п1, п2, п3].

Так, Э. К. Трутнев говорит, что, несмотря на отсутствие прямого указания в законе, к видам деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории также относятся все остальные договоры по развитию территории, урегулированные ГрК РФ, а также деятельность любого лица, имеющего в собственности большой земельный участок и намеревающегося его застроить [п2].

Сторонники такой точки зрения опираются на положение ч. 8 ст. 9 ФЗ №373-ФЗ, в соответствии с которым в число территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий, включают также и участки, в отношении которых планируется заключение договоров о развитии застроенных территорий, договоров о комплексном освоении территорий [п1].

Но это же положение сторонники узкого толкования содержания рассматриваемого института рассматривают как подтверждение своей правоты. Позволяя заключать договоры о развитии застроенной территории и комплексном освоении территории до приведения правил землепользования и застройки в соответствие с новыми требованиями ГрК РФ, законодатель четко разделил эти институты [п6]. Так же они указывают, что, если в ст. 46.9 и ст. 46.10 законодатель прямо указал на их принадлежность к деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, то в отношении договоров о развитии застроенной территории и комплексном освоении территории такого указания не было сделано. Это обстоятельство обосновывает то, что законодатель сделал это намерено, отделив данные институты друг от друга.

Последняя точка зрения, видится более приемлемой, в противном случае введение всеобъемлющего термина было бы, как справедливо отмечает Э. К. Трутнев [п2], бессмысленным.

Разбирая данный термин по частям, под комплексностью понимают кварталы массовой жилой застройки эконом-класса, обеспеченные всеми видами инфраструктуры [n7]. Понятие устойчивости сформулировано в ст. 1 ГрК РФ - вкратце, это комплекс мероприятий, связанный с обеспечением жизнедеятельности в этих локациях, благополучием жителей и снижением негативного воздействия окружающей среды. Устойчивое развитие предполагает не просто тиражирование отдельных замкнутых кварталов советского образца, но самостоятельных культурно-экономических центров на отдельных территориях [n7].

По заявлению разработчиков закона, новые договоры комплексного развития, вводимого посредством рассматриваемого института, в будущем окажутся принципиально новым видом договора, отличным от ранее предусмотренных в ГрК РФ проектов развития застроенной территории и договоров о комплексном освоении территории [n7]. Хотя основная цель поправок остается прежней - вовлечение в экономический оборот территорий, которые по тем или иным причинам являются неосвоенными или используются собственниками неэффективно.

Источники и литература

- 1) Ковалева Е.Л. Изменения в законодательстве о градостроительной деятельности в части регулирования вопросов планировки территории // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. №1.
- 2) Трутнев Э.К. Вопросы о содержании № 373-ФЗ – «закона о комплексном развитии территорий» [вопросы 1, 2, 3] // [Электронный ресурс]: <http://estp-blog.ru/rubrics/rid-43483/> / Дата обращения: 11.02.2018.
- 3) Шаратов В.В. О комплексном развитии территории // СПС «КонсультантПлюс».
- 4) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
- 5) Федеральный закон от 03.07.2016 №373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // СЗ РФ. 04.07.2016. № 27 (часть II). ст. 4306.
- 6) Заключение Фонда «Институт экономики города» на Федеральный закон от 03.07.2016 №373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Фонд «Институт экономики города»: www.urbanecconomics.ru.
- 7) Общественный контроль: <https://ok-inform.ru/stroitelstvo/development/78210-v-peterburge-ne-nashlos-territorij-ustojchivogo-razvitiya.html>