

Секция «Государственное и муниципальное управление»

Правовые основы конфликтов в градостроительной деятельности (на территории городского округа Пермь)

Кителёва Александра Глебовна

Студент

Пермский государственный технический университет, Гуманитарный, Пермь, Россия

E-mail: a.kitelyova@gmail.com

Градостроительная деятельность с каждым годом становится одним из важнейших направлений деятельности городских округов. Одновременно меняются и правовые основы в этой сфере. В сфере градостроительства пересекаются интересы многих субъектов, что требует от правовых актов особой четкости: во-первых, сведение к минимуму областей совместных полномочий, во-вторых, эффективные процедуры решения конфликтов, возникающих, так или иначе, в любой деятельности.

Целью работы являлось выявление крупных проблем в градостроительной деятельности на территории города Перми в связи с существующими нормативно-правовыми нормами, а также с учетом местной специфики управления градостроительной деятельностью на территории городского округа Пермь.

Первое, общая проблема разграничения прав собственности на земельные участки, находящиеся на территории городского округа. Эта проблема обусловлена некоторым противоречием, заложенным в статьях 16 и 19 Земельного Кодекса РФ. Так, согласно статье 16, государственной собственностью являются земельные участки, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований. Следовательно, относительно государства действует принцип остаточного наделения правами собственности. Но статья 19, которая определяет источники возникновения муниципальных земельных участков, опровергает данный принцип. Согласно данной статье, в муниципальной собственности находятся земельные участки, которые а) признаны таковыми федеральными законами или законами субъектов РФ; б) муниципальное право собственности на которые возникло в процессе государственного разграничения прав собственности на землю; в) безвозмездно переданные в муниципальную собственность; г) приобретены по основаниям, предусмотренным ГК РФ. Тем самым, в муниципальной собственности находятся те земельные участки, которые государственные органы власти или органы власти субъектов РФ определили необходимыми и достаточными для использования муниципалитетами в деятельности, связанной с решением вопросов местного значения. Часто полученного в результате данного деления фонда земельных ресурсов недостаточно для решения местных проблем.

Частично расширить земельный фонд муниципального образования, в частности ГО Пермь, возможно за счет расширения муниципального реестра земельных участков. На данный момент включение в кадастровый перечень осуществляется по необходимости. С точки зрения экономической эффективности МО постоянно теряет потенциальную прибыль, упуская возможность использования земельного ресурса путем сдачи его в аренду, продажи и т.п. вследствие низкого уровня кадастрового учета земельных участков.

Второе, проблема так называемой «точечной застройки», то есть строительства единичных объектов с использованием уже существующей инженерной, социальной и дорожной инфраструктуры. Зачастую точечное строительство осуществляется с нарушением технических регламентов, что приводит к снижению потенциала развития территории за счет отсутствия возможности: а) развития инфраструктуры; б) реорганизации пространства; в) повышения комфортности окружающей среды. Косвенно в существующих нормативно-правовых актах заложены основы ограничения использования данного вида строительства. Однако, с экономической точки зрения, возведение таких объектов – способ получения «быстрой» прибыли, так как сроки окупаемости объекта сведены к минимуму. Поэтому снижение роста числа точечных объектов не будет происходить до тех пор, пока не будут приняты директивные регламенты такой деятельности.

Третье, проблемы комплексного освоения окраинных районов городов. Мы наблюдаем ситуацию, когда у города, в общем и целом, есть земельные участки, причем достаточно крупные (Ива-1, Ива-2), но их освоение сопряжено с рядом проблем, таких как установление требования о высоких банковских гарантиях, что, к примеру, лишает пермских застройщиков возможности осваивать территорию, или проблемы возведения необходимой инфраструктуры, как инженерной, так и социальной.

Обе проблемы можно, по сути, объединить в одну – отсутствие механизма государственно-частного партнерства. Причем концессионные формы данного правоотношения регулируются Федеральным Законом 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» от 21.07.2005, а неконцессионные формы регулируются частично, находя свое отражение в законах только пятнадцати субъектов РФ. На муниципальном уровне нет ни одного такого закона.

Четвертое, проблема связана с незаконным строительством на территории города, то есть происходит строительство без наличия разрешения на него, либо происходит выдача разрешения на строительство с нарушениями норм и правил.

Все вышперечисленные проблемы в сфере градостроительства частично возможно решить в части реформирования законодательства, а также изменения реальных практик деятельности органов местного самоуправления, например, в части установления текущего контроля за строительством объектов капитального строительства или дополнения списка необходимой для получения разрешения на строительство документации заключением от Краевого центра охраны памятников, что объект, подлежащий сносу или реконструкции, памятником не является.

Литература

1. Белоконская Е.Г. Особенности финансирования кластерного развития: государственно-частное партнерство // Известия высших учебных заведений. Серия: экономика, финансы и управление производством – 2010. - 03
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 136-ФЗ (ред. от 01.07.2011).
3. Петрова Ю. П. Муниципальные образования и процесс разграничения государственной собственности на землю в Российской Федерации // Успехи современного естествознания - 2004.- 9

Конференция «Ломоносов 2012»

4. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 года»