

Актуальные проблемы реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателей

Научный руководитель – Бандорин Леонид Евгеньевич

Маркелов Глеб Александрович

Студент (бакалавр)

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

E-mail: gmarkelov1@mail.ru

В настоящее время институт комплексного развития территории (далее – КРТ) является мощным драйвером строительного комплекса Российской Федерации. Актуальная стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства определяет значительную роль КРТ для создания комфортных и удобных условий жизнедеятельности граждан, а также при реализации программ по расселению ветхого и аварийного фонда, выполнению целевых показателей по объемам жилищного строительства и благоустройству территорий.

Текущее правовое регулирование предусматривает два способа реализации проекта КРТ: в административном порядке, когда решение принимается «сверху» – органом публичной власти, и в частном, когда правообладатели объектов недвижимости сами выступают с инициативой развития территорий, на которых располагаются их участки.

Развитие территорий в частном порядке возможно при осуществлении двух видов КРТ:

- 1) КРТ по инициативе правообладателей;
- 2) КРТ нежилой застройки.

На наш взгляд, модель инициативного развития территории, когда правообладатели сами берут на себя обязательства по реализации проекта КРТ, является приоритетной, что обусловлено сразу несколькими причинами.

Во-первых, сокращается инвестиционно-строительный цикл, потому что процедура развития территории состоит из меньшего количества этапов. Так, например, не требуется решать вопрос консолидации земельных участков.

Во-вторых, значительно снижается риск возникновения конфликтов, которые зачастую возникают при принудительном изъятии земельных участков. Кроме того, правообладатели обладают относительной самостоятельностью при решении вопросов что, где и как строить и могут разработать проекты, что называется «под себя».

В-третьих, КРТ по инициативе правообладателей как вид КРТ, позволяет вовлекать в развитие территории абсолютно любые земельные участки, без оглядки на то:

- 1) являются ли они застроенными или незастроенными;
- 2) если они являются застроенными, какие объекты недвижимого имущества на них располагаются – жилые (в том числе и индивидуальные жилые дома), нежилые или и те, и другие;
- 3) в чьей собственности находятся земельные участки.

Вместе с тем действующее правовое регулирование развития территорий в частном порядке не создает нужных стимулов для реализации подобных проектов. Так, например, существуют ограничения на предоставление земельных участков при осуществлении КРТ по инициативе правообладателей. Кроме того, устанавливаются чрезмерно короткие сроки для достижения соглашений о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей.

Таким образом, с одной стороны развитие территорий в частном порядке позволяет развивать практически любые территории в максимально короткие сроки, а с другой стороны правовое регулирование не обеспечивает должных стимулов для развития территорий для частных субъектов градостроительной деятельности.

Источники и литература

- 1) Бандорин Л.Е., Башарин А.В. «О предоставлении земельных участков при комплексном развитии территории по инициативе правообладателей» // Закон. 2021. № 11. С. 41 - 52.
- 2) Бандорин Л.Е., Башарин А.В. «Комплексное развитие территории как механизм распределения затрат на создание объектов инфраструктуры между органами публичной власти и частными лицами» // Экологическое право. 2023. № 5. С. 16 – 23.
- 3) Бандорин Л.Е., Башарин А.В. «О поиске баланса между публичными и частными интересами при комплексном развитии территории» // Закон. 2023. № 12. С. 55 - 66.