

Правовые проблемы комплексного развития территорий (Часть 2)¹

Шульженко С. И.

Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (Северо-Западный институт управления РАНХиГС), Санкт-Петербург, Российская Федерация; S.Shulgenko@yandex.ru

РЕФЕРАТ

Статья посвящена основным правовым проблемам комплексного развития территорий, которые рассматриваются в контексте иных институтов управления публичной собственностью: приватизация, концессионные соглашения и соглашения о государственно-частном партнерстве. Детально анализируется правовое регулирование института комплексного развития территорий и его недостатки в системе земельного и градостроительного законодательства, включая законодательство субъектов Российской Федерации. Сформулированы предложения по совершенствованию законодательства и практические рекомендации по его применению. Особое внимание уделяется вопросам изъятия для публичных нужд недвижимого имущества, находящегося в частной собственности, при реализации решений о комплексном развитии территорий, а также порядку определения размера арендных платежей за земельные участки, предоставляемые для реализации решения о КРТ.

Ключевые слова: комплексное развитие территорий, изъятие недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд, градостроительное зонирование, разрешенное использование, публичный интерес, частный интерес, правовой режим территории, публичные права граждан, государственная и муниципальная собственность

Для цитирования: Шульженко С. И. Правовые проблемы комплексного развития территорий (Часть 2) // Управленческое консультирование. 2022. № 2. С. 174–189.

Legal Problems of Complex Development of Territories (Part 2)

Stanislav I. Shulzhenko

Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (North-West Institute of Management of RANEPA), Saint-Petersburg, Russian Federation; S.Shulgenko@yandex.ru

ABSTRACT

The article deals with the problems of integrated development of territories in the context of site planning, urban zoning and methods of disposal of public property: privatization, concession agreements, public-private partnerships. Current legislation, including laws of regions of the Russian Federation, was analyzed in detail and gaps in legislation were found. The paper emphasizes the need for further improvement of legislation and law-enforcement practices. The article also focuses on the withdrawal of land plots and objects located on them for the purposes of integrated development of territories and fixing rent rates. Recommendations are provided with regard to changes in existing legislation.

Keywords: complex development of territories; seizure of property for public use; urban zoning; permitted use; public interest; private interest; legal regime of the territory; citizens' public rights; state and municipal property

For citing: Shulzhenko S. I. Legal Problems of Complex Development of Territories (Part 2) // Administrative consulting. 2022. N 2. P. 174–189.

¹ Начало статьи см.: Управленческое консультирование. 2022. № 1. С. 165–183.

Изъятие при реализации КРТ земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд

Реализация КРТ может как сопровождаться, так и не сопровождаться изъятием для государственных и муниципальных нужд (далее — публичные нужды) имущества частных собственников. Необходимость изъятия для публичных нужд недвижимого имущества, находящегося в частной собственности, является следствием правовой природы решения о КРТ, смыслом которого является преобразование территории и изменение ее правового режима. Исторически именно институт изъятия частной собственности для публичных (государственных) нужд был первым и основным инструментом изменения использования частной собственности в интересах общества.

Не допускается изъятие для публичных нужд:

1) при КРТ нежилкой застройки — объектов, которые прямо определены Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ч. 9 ст. 65 ГрК). На 01.08.2021 правовые акты по таким объектам не приняты.

2) при КРТ жилой застройки (ч. 8 ст. 65 ГрК):

а) определенных Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

б) расположенных в границах такой территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения, а также земельных участков, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками. Порядок данного согласования устанавливается Правительством Российской Федерации.

Понятие объектов федерального значения содержится в п. 18 ст. 1 ГрК — объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации, Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации.

Распоряжением Правительства РФ от 09.02.2012 № 162-р¹ утверждены перечни видов объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, в области федерального транспорта, энергетики, высшего профессионального образования, здравоохранения. Аналогичные правовые акты приняты субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями.

В связи с введением в ст. 1 ГрК Федеральным законом от 20.03.2011 № 41-ФЗ² пунктов 18–20 — понятий объектов федерального, регионального и местного значения (объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий соответствующего публичного образования и оказывают существенное влияние на его социально-экономическое развитие) — необходимо внести изменения в ст. 49 Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ) (основания изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд), поскольку

¹ ГАРАНТ.РУ. URL: <https://base.garant.ru/70137330/>

² СПС Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_111777/

в настоящее время к объектам федерального, регионального, местного значения, для строительства которых осуществляется изъятие для государственных или муниципальных нужд, относятся, помимо поименованных в ст. 49 ЗК РФ линейных объектов, объектов транспорта, обороны и атомной энергии, также объекты образования, культуры, здравоохранения, физической культуры и спорта и утилизации отходов;

в) земельных участков с расположенными на них многоквартирными домами, не признанными аварийными и соответствующими критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом требований подпунктов а)–д) пункта 2 части 2 ст. 66 ГрК, а также жилых помещений в таких многоквартирных домах;

г) земельных участков с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.

3) при КРТ незастроенной территории земельных участков и объектов недвижимости, находящихся в казне публичных образований и не обремененных правами третьих лиц.

Часть 7 ст. 65 ГрК, а также ст. 56.12. ЗК РФ не допускают возможности изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и (или) объектов недвижимости, принадлежащих другому публичному собственнику и не обремененных правами третьих лиц, в границах КРТ незастроенной территории. Это означает, что для реализации мероприятий КРТ незастроенной территории, в границах которой находятся объекты казны другого публичного собственника, если мероприятия по КРТ предусматривают их использование, необходимо обеспечить передачу таких земельных участков и (или) объектов в собственность публичного образования, принявшего решение о КРТ, в порядке, предусмотренном главой V.5 ЗК РФ либо частью 11 ст. 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»¹ и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»², либо в пользование лицу, с которым заключен договор о КРТ. Объяснить такое решение законодателя, в принципе, в отличие от ранее действовавшего правового регулирования, допускающего изъятие объектов одного публичного собственника, обремененных вещными и обязательственными правами, в пользу другого публичного собственника, крайне сложно. При этом предусмотренные ст. 56.12. ЗК РФ сроки процедуры изъятия являются более краткими, чем сроки рассмотрения предложений о передаче имущества на другой уровень публичной собственности согласно части 11 ст. 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ (90 дней) и менее краткими, чем сроки принятия решений о передаче земельного участка из федеральной собственности в собственность субъектов РФ или муниципальную собственность, предусмотренные пунктом 5 ст. 39.31 ЗК РФ (1 месяц со дня поступления заявления о передаче). Предусмотренная главой V.5 ЗК РФ процедура передачи земельных участков из федеральной собственности в собственность субъектов РФ и муниципальных образований запрещает передачу земельных участков, занятых находящимися

¹ СПС Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28000/

² СПС Консультант Плюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/

в федеральной собственности объектами недвижимости: в таком случае передача осуществляется по правилам части 11 ст. 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ. С другой стороны, ст. 17.1. *Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»¹ не называет принятие решение о КРТ (о заключении договоров во исполнении решения о КРТ при реализации КРТ самостоятельно публичным образованием либо определенным им юридическим лицом) либо заключение договора о КРТ в качестве оснований для предоставления публичного недвижимого имущества без проведения торгов.*

4) при КРТ по инициативе правообладателей. Это непосредственно вытекает из части 2 ст. 70 ГрК, по смыслу которой правообладателям для реализации КРТ по собственной инициативе могут предоставляться исключительно находящиеся в публичной собственности земельные участки, не обремененные правами третьих лиц, и исключительно для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Встает вопрос о критериях допустимости изъятия для публичных нужд земельных участков и объектов недвижимости, за изъятием вышеуказанных случаев.

В любом случае не подлежат изъятию для публичных нужд земельные участки и объекты недвижимости, определенные Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (как отмечалось выше, такие правовые акты на 01.08.2021 не приняты), а также предназначенные для проживания и ведения садоводства, которые не признаны аварийными либо находятся в надлежащем техническом состоянии. Нет правовых оснований и необходимости в изъятии существующих и отвечающих нормативным требованиям объектов федерального, регионального и местного значения: транспорта, энергетики, образования, культуры, здравоохранения, спорта.

Вопрос об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, предназначенных для нежилых целей, для публичных нужд решается уполномоченным органом публичной власти в соответствии с подготовленной стороной по договору о КРТ либо самостоятельно органом публичной власти и утвержденной уполномоченным органом документацией по планировке территории (проекты планировки территории, межевания территории), которая в силу ст. 42 ГрК включает в себя, в том числе, положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Поскольку в силу пункта 3 части 4 ст. 65 ГрК одним из оснований для принятия решения о КРТ нежилой застройки является несоответствие видов разрешенного использования земельных участков и (или) видов разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, утвержденная документация по планировке территории является основанием для изъятия для публичных нужд у собственника земельных участков и объектов недвижимости, виды разрешенного использования которых не соответствуют утвержденной документации по планировке территории.

С учетом данного обстоятельства, необходимости приведения видов разрешенного использования и характеристик (фактического использования) земельных участков и объектов недвижимости иных лиц, включая публичные образования, в соответствие с утвержденной документацией по планировке территории и правилами

¹ СПС Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763/

землепользования и застройки как одной из целей КРТ в настоящее время с учетом изменившегося законодательства отсутствуют правовые основания для выводов о невозможности изъятия объектов в пользу частного лица — стороны по договору о КРТ, хотя в литературе данный вопрос широко обсуждается, в том числе в части методики определения справедливой компенсации за изымаемое имущество [1–4].

Напомним, что ранее, опираясь на части 3, 4 и 5 ст. 46.1. ГрК, ныне утратившей силу, в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013¹ Верховный Суд сделал вывод о том, что *«само по себе заключение договора о развитии застроенной территории не является основанием для изъятия земельных участков, поскольку такой договор только регламентирует порядок реализации решения о развитии территории, принятого администрацией, в то время как возможность изъятия земельного участка у собственника обусловлена наличием государственных или муниципальных нужд... Вопреки требованиям статьи 49 ЗК РФ суды не проверили доводы заявителей об отсутствии исключительных обстоятельств, которые бы обуславливали невозможность развития застроенной территории без принудительного изъятия принадлежащих им объектов»*.

Представляется, что в настоящее время оснований для подобных выводов действующее законодательство, понимающее под объектами федерального, регионального и местного значения в том числе территории, необходимые для реализации полномочий публичного образования, не дает. В целях единообразия правоприменительной и судебной практики представляется необходимым либо отменить ст. 49 ЗК РФ либо привести ст. 49, а также пункт 2 ст. 56.3. ЗК РФ, в отсутствие специальной нормы в ст. 56.12. об особенностях изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости в целях КРТ жилой и нежилой застройки, в соответствие с градостроительным законодательством, дополнив их утверждением документации по планировке территории в соответствии с принятым решением о КРТ в качестве основания принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд.

Сторона по договору о КРТ реализует публичный интерес, заключающийся в создании благоприятной окружающей среды и изменении правового режима соответствующей территории, поэтому при изъятии к нему переходят права на использование, а также преобразование имущества, ранее находившегося в публичной собственности. Статус лица, реализующего договор о КРТ, аналогичен статусу концессионера, частного партнера, инвестора, которые выступают агентами публичного образования и, имея свои цели по извлечению прибыли, одновременно реализуют публичный интерес так же, как это делают органы публичной власти и созданные ими юридические лица.

При этом действующее законодательство не предусматривает возможности получения частным лицом — стороной по договору о КРТ — в частную собственность земельных участков и объектов недвижимости, изымаемых для публичных нужд в рамках процедуры изъятия для публичных нужд при КРТ, особенности которой установлены ст. 56.12. ЗК РФ и применяются с учетом правил ст. 239.2. ГК РФ об отчуждении недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Согласно пункту 14 ст. 56.12. ЗК РФ, с момента прекращения права собственности на земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, на такие земельные участки возникает право собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в случае изъятия таких земельных участков соответственно для государственных нужд Российской Федерации, государственных нужд субъекта Российской Федерации,

¹ ГАРАНТ.РУ. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71140676/>

муниципальных нужд. Такие земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов лицам, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. По смыслу пункта 6 части 4 ст. 68 ГрК (хотя соответствующие положения не отражены в части 1 ст. 17.1. Федерального закона «О защите конкуренции», предусматривающей основания предоставления публичного недвижимого имущества без проведения торгов), *расположенные на земельных участках объекты недвижимости также предоставляются лицу, с которым заключен договор о КРТ, без проведения торгов для строительства, реконструкции объектов капитального строительства* в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, что предполагает снос и реконструкцию либо иное перепрофилирование (например, в результате капитального ремонта и перепланировки) объектов недвижимости, разрешенное использование которых не соответствует утвержденной документацией по планировке территории и правилам землепользования и застройки.

Только после осуществления строительства и реконструкции объектов за свой счет, *за исключением объектов, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур*, у такого лица согласно части 8 ст. 68 ГрК возникнет право собственности на объекты капитального строительства и линейные объекты.

Для вывода о невозможности возникновения права частной собственности на изымаемые в рамках процедуры изъятия для публичных нужд объекты не имеет правового значения предусмотренное пунктом 11 ст. 56.12. ЗК РФ перечисление денежных средств за изымаемый объект лицом, с которым заключен договор о КРТ.

В то же время, на наш взгляд, отсутствуют правовые препятствия для выкупа одним частным собственником — стороной по договору о КРТ — у другого частного собственника, у которого может быть изъят земельный участок и (или) объект недвижимости для публичных нужд, такого земельного участка и (или) объекта недвижимости, а также заключения с таким частным собственником соглашения о порядке приведения использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и правилами землепользования и застройки. Решение о КРТ в данном случае является стимулом для собственника для продажи или перепрофилирования, изменения фактического использования принадлежащих ему земельных участков и (или) объектов недвижимости. В данном случае, с момента заключения договора о КРТ и утверждения документации по планировке территории собственник ограничивается в праве, предусмотренном абзацем 4 пункта 4 ст. 85 ЗК РФ и частью 8 ст. 36 ГрК, по использованию без установления срока приведения земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом. Так или иначе в случае, если разрешенное использование земельных участков и (или) объектов недвижимости не будет приведено собственником в соответствие с документацией о планировке территории и правилами землепользования и застройки в пределах разумного срока в течение предельного срока реализации решения о КРТ, такие земельные участки и (или) объекты недвижимости будут у него изъятые для публичных нужд. Полагаем в этой связи, что редакция абзаца 4 пункта 4 ст. 85 ЗК РФ и части 8 ст. 36 ГрК нуждается в уточнении и дополнении еще одним исключением: «в отношении территории, в границах которой расположен земельный участок и (или) объект недвижимости, в установленном порядке принято решение о КРТ и утверждена документация по планировке территории». Такая мера, по нашему мнению, будет стимулировать собственника к приведению использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в соответствии с разрешенным использованием, установленным документацией по планировке территории и градостроительным регламентом.

Решение и договор о КРТ. Существенные условия КРТ

Процедура принятия решения и заключения договора о КРТ включает в себя:

- подготовку проекта решения о КРТ и его согласование;
- опубликование проекта решения в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;
- направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, либо проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными при КРТ жилой застройки;
- принятие решения о КРТ;
- принятие решения о проведении торгов и определение всех существенных условий договора о КРТ; проведение торгов;
- заключение договора о КРТ.

В отличие от КРТ жилой и нежилкой застройки в отношении КРТ незастроенной территории ч. 8 ст. 67 ГрК не предусматривает стадии проекта решения, даже если предполагается согласование включения в границы незастроенной территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности.

Таким образом, права и обязанности сторон по договору о КРТ возникают на основании так называемого сложного юридического состава, включающего административный акт и договор о КРТ, все существенные условия которого определяются публичным образованием в одностороннем порядке с учетом предложений потенциальных инвесторов. Дискуссию о правовой природе подобных договоров как административных (публичных) либо гражданских (смешанных) мы считаем бесперспективной, и являющейся следствием вечного вопроса о границах частного и публичного права, которые в течение XX и XXI вв. стали весьма подвижными, в том числе под влиянием развития идей конституционализма. Нет никаких сомнений в том, что при принятии решения о КРТ и заключении договора о КРТ исполняются функции публичной власти по обеспечению устойчивого развития территорий, созданию и развитию находящихся в публичной собственности объектов инфраструктуры, реализации публичных прав граждан на благоприятную окружающую среду, доступ к так называемым публичным услугам. В то же время деятельность юридического лица — стороны по договору о КРТ — всегда направлена на извлечение прибыли от деятельности по преобразованию территорий и продажи созданного в результате преобразования территории имущества (нежилых зданий и помещений, квартир).

Вопреки своему наименованию, *порядок принятия решения о КРТ, за исключением согласования проекта решения с публичными образованиями, его опубликования и направления предложений о заключении договора о КРТ нежилкой застройки правообладателям либо проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными при КРТ жилой застройки, ст. 66 ГрК не определяет, оставляя правовое регулирование данного вопроса Правительству РФ, субъектам РФ, муниципальным образованиям.*

Правительством РФ издано постановление от 14.07.2021 № 1184 «Об утверждении Правил принятия Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории и согласования такого решения с субъектом Российской Федерации, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации»¹, которое

¹ СПС Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_390494/

предполагает подготовку проекта решения Правительства РФ о КРТ Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по обращению высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Часть 2 ст. 66 разграничивает компетенцию по принятию решений о КРТ между Правительством РФ, субъектом РФ, муниципальными образованиями по принципу места расположения территории. То есть, за изъятиями, установленными пунктами 1, 2 части 2 ст. 66 ГрК (реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться исключительно в отношении земельных участков и (или) объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности; юридическим лицом, определенным Российской Федерацией / субъектом РФ; с привлечением средств федерального бюджета в рамках приоритетного инвестиционного проекта субъекта РФ/ с привлечением средств бюджета субъекта РФ; территория КРТ расположена в границах двух и более муниципальных образований), решение о КРТ принимается по месту расположения территории соответствующим органом местного самоуправления либо высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, что представляется вполне логичным и обоснованным, ибо именно местные сообщества в наибольшей степени заинтересованы в КРТ.

Действующее федеральное законодательство не указывает, кто может быть инициатором КРТ, за исключением КРТ по инициативе правообладателей, и не устанавливает порядок реализации подобной инициативы. Эти вопросы регулируются на уровне нормативных правовых актов Российской Федерации и субъектов РФ. Так пункт 4.1. Положения о комплексном развитии территорий в Московской области, утвержденного постановлением Правительства МО от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области»¹ определяет, что комплексное развитие территории в границах одного или нескольких смежных городских округов Московской области может осуществляться по инициативе ОМСУ одного или нескольких смежных городских округов Московской области, центральных исполнительных органов государственной власти Московской области, заинтересованных юридических лиц, которые инициатируют принятие решения о комплексном развитии территории на основании информации о жилищном фонде, адресной программы сноса, реконструкции объектов нежилого назначения, утвержденной постановлением Правительства Московской области, публичной кадастровой карты, иной общедоступной информации, и формируют мастер-план, состав которого утвержден данным постановлением.

Ни федеральным, ни региональным законодательством, к сожалению, не урегулирован порядок получения исходных данных, необходимых для подготовки мастер-плана. На сегодняшний день градостроительное законодательство вообще не содержит понятия «мастер-план». Между тем, в отсутствие такого порядка или хотя бы указания в градостроительном законодательстве на право получения инициатором исходных данных в уполномоченном исполнительном органе публичной власти потенциальный инвестор лишен возможности подготовить мастер-план. Также необходимо определить механизм выполнения (получения) топографических материалов, являющихся приложениями к мастер-плану.

Исходные для определения параметров развития территории сведения содержатся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности Российской Федерации. Постановлением Правительства РФ от 13.03.2020 № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (вместе с «Правилами ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности», «Правилами предоставления сведений, документов,

¹ ГАРАНТ.РУ. URL: https://www.garant.ru/hotlaw/mos_obl/1450678/

материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности»)¹ *определен перечень сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, доступ к которым осуществляется без взимания платы с использованием официальных сайтов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».* Этот перечень, в частности, включает: карты планируемого размещения объектов регионального значения; карты планируемого размещения объектов местного значения; региональные и местные нормативы градостроительного проектирования; сведения о выданных разрешениях на строительство, реконструкцию и ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, разрешениях на условно разрешенный вид использования, разрешениях на отклонения от предельных параметров строительства объекта капитального строительства, о соглашении об установлении сервитута, о решении об установлении публичного сервитута; правила землепользования и застройки; правила благоустройства территории; основная часть проектов планировки, а также проектов планировки для объектов регионального значения; основная часть проектов межевания территории, а также проектов межевания для объектов регионального значения; сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий и об их характеристиках, в том числе об ограничениях использования земельных участков в границах таких зон; положения об особо охраняемых природных территориях федерального, регионального и местного значения на территории субъекта Российской Федерации. Иные сведения могут быть получены за плату.

В целом, содержащиеся в утвержденном Правительством Московской области составе мастер-плана данные (о площади застройки, этажности существующих объектов капитального строительства, о необходимости привлечения средств бюджета публичного образования), текстовые и графические материалы, в том числе связанные с объемно-планировочным решением, представляют явно избыточными для подготовки проекта решения о КРТ. Указанные сведения фактически представляют собой составную часть проекта планировки, который только предстоит подготовить: его основной части, включающей положение о характеристиках планируемого развития территории, а также материалов по обоснованию (см. части 3 и 4 ст. 42 ГрК).

Полагаем, что для подготовки и рассмотрения, а также обоснования предложений о КРТ вполне достаточно указанной выше информации, содержащейся в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности в открытом доступе, что подтверждается и объемом информации, содержащейся в решении о КРТ.

Требования к содержанию решения о КРТ установлены ч. 1 ст. 67 и включают:

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 разрешен-

¹ СПС Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_347792/

ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение.

Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации.

Согласно частям 1 и 2.1. ст. 38 ГрК, *предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (установленные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны правил землепользования и застройки) включают в себя:*

- предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства (устанавливаются в случае принятия решения о комплексном развитии территории, полностью или частично расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения). Могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения.

Представляется, с учетом предстоящей разработки документации по планировке территории (проекта планировки), что перечень таких предельных параметров, указываемых в решении о КРТ, должен быть минимальным и ограничиваться предельным количеством этажей или высотой объектов капитального строительства, а также максимальным процентом застройки участков.

В противном случае, после подготовки во исполнение договора о КРТ документации по планировке территории (проекта планировки), а также архитектурно-строительного проектирования (подготовки проектной и рабочей документации) неизбежно потребуются внесение изменений в решение о КРТ.

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, нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Основная функция решения о КРТ — определение границ территории КРТ, включая расположенные в ее пределах земельные участки и объекты, основных параметров застройки, а также срока реализации КРТ. Поэтому представляется нецелесообразным и излишним включение в проект решения о КРТ иных помимо предусмотренных пунктами 1–6 части 1 ст. 67 ГрК сведений, в частности, условий договора о КРТ, предусмотренных пунктами 3–13 части 4 ст. 68 ГрК, кроме случаев, когда КРТ реализуется непосредственно публичным образованием или определенным им юридическим лицом.

Все существенные условия КРТ, включая обязательства стороны по договору о КРТ перед публичным образованием по строительству в соответствии с документацией по планировке территории и передаче в собственность публичного образования объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, определяются на стадии подготовки решения о проведении торгов.

*Решение о КРТ с учетом нормативов регионального градостроительного проектирования (в Санкт-Петербурге утверждены постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 № 257 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга»¹), установленных зон с особыми условиями использования территорий, включая территории объектов культурного наследия, **предопределяет будущий правовой режим соответствующей территории**, поскольку включает 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, которые могут и не соответствовать действующим на дату принятия решения о КРТ генеральному плану и правилам землепользования и застройки.*

Тем самым решение о КРТ по своему значению и содержанию приближается к документам территориального планирования, является своего рода планом развития территории и заданием лицам, с которыми будет заключен договор о КРТ, на разработку проекта планировки территории.

Решение о КРТ имеет признаки как нормативного, так и индивидуального правового акта (хотя абсолютизировать различие между нормативным актом и индивидуальным актом мы полагаем некорректным в том числе с учетом пункта 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами»², в котором разъяснено, что «**акт может являться обязательным для неопределенного круга лиц, в частности, в случаях, когда он издается в целях установления правового режима конкретного объекта публичного права (например, правовой акт об установлении границы территории, на которой осуществляется территориальное общественное самоуправление, об установлении границ зон с особыми условиями использования территории, решение о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, об утверждении генеральных планов поселений, городских округов, схем территориального планирования муниципальных районов, субъектов Российской Федерации, двух и более субъектов, Российской Федерации)**») и может быть обжаловано в порядке административного судопроизводства (гл. 21 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации) как принятое с нарушением полномочий органа публичной власти, процедуры его принятия, требований к содержанию и его несоответствия нормам, имеющим более высокую юридическую силу (несоответствия требованиям норм гл. 10 ГрК, градостроительного законодательства в части несоответствия нормативам градостроительного проектирования, законодательства об объектах культурного наследия и об особых условиях использования территории, в области охраны окружающей среды).

ГрК установлены следующие правовые последствия принятия решения о КРТ:

1) со дня принятия решения о КРТ и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или)

¹ Законодательное собрание Санкт-Петербурга. URL: <https://www.assembly.spb.ru/ndoc/doc/0/456056520?print=0>

² СПС Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314764/

объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается (ч. 4.1. ст. 37 ГрК);

2) на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление КРТ (ч. 5.1. ст. 30 ГрК);

3) возникают правовые основания для подготовки документации по проведению торгов на право заключения договора о КРТ, определению существенных условий договора о КРТ, либо, если реализация КРТ самостоятельно осуществляется публичным образованием или определенным им юридическим лицом — для проведения контрактных процедур и осуществления распорядительных действий в отношении публичного имущества.

Условия договора о КРТ определены частью 4 ст. 68 ГрК и включают в себя обязательства лица, реализующего КРТ, а также соответствующего публичного образования, которые в пунктах 7–10 части 4 и части 7 ст. 68 ГрК крайне неудачно именуются обязанностями исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления. Чего стоит употребляющаяся в части 7 ст. 68 ГрК формулировка «обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления *за свой счет* обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур»! Ясно, что в данном случае речь идет об обязательствах публичного образования, исполняемых за счет средств его бюджета, которые принимают от имени публичного образования исполнительные органы публичной власти в рамках своей компетенции.

Договор о КРТ, содержащий сведения: о местоположении, площади и границах КРТ; перечень расположенных в границах такой территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции, в том числе объектов культурного наследия, в отношении которых необходимо выполнить работы по их сохранению; срок реализации КРТ в остальном, представляется, не должен дублировать решение о КРТ.

Вместе с тем, в договоре о КРТ целесообразно указывать зоны с особыми условиями использования территории, включая зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, перечисленные в ст. 105 ЗК РФ и установленные в соответствии с законодательством. Указанные сведения необходимы в том числе для надлежащего исполнения обязательства лица, реализующего КРТ, по подготовке документации по планировке территории.

В договор о КРТ включаются обязательства:

1) лица, реализующего КРТ:

- по выполнению работ по благоустройству территории, срок их выполнения;
- по подготовке и представлению на утверждение органу публичной власти в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора;
- осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении таких несмежных территорий или их частей;

- обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со ст. 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (если эта обязанность не возложена на орган публичной власти);
- по выполнению работ по сохранению (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), содержанию и использованию объектов культурного наследия, расположенных в границах КРТ, в соответствии с утвержденным уполномоченным органом по охране объектов культурного наследия охранным обязательством, на основании выданных органом по охране объектов культурного наследия задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, согласованной органом по охране объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ (статьи 45, 47.2., 47.3., 47.6, 50.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»¹).

Представляется, что утвержденные уполномоченным органом по охране культурного наследия охранные обязательства в отношении каждого из объектов культурного наследия в границах КРТ должны быть неотъемлемой частью договора о КРТ в качестве приложений к нему как содержащие существенные условия использования развиваемой территории.

Буквальное толкование части 8 ст. 68 ГрК не допускает на сегодняшний день переход права собственности на объекты культурного наследия, в отношении которых выполнены работы по сохранению, являющиеся реконструкцией либо работами по устранению неудовлетворительного состояния, к лицу, реализующему КРТ, поскольку в ней говорится об объектах капитального строительства, *созданных* лицом, что не может относиться к объектам культурного наследия. Напомним, что реконструкция может предполагать в силу п. 14 ст. 1 ГрК изменение частей объекта, площади, объема, а также замену и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов. Вместе с тем, такое законодательное решение, не являясь, впрочем, императивным, не представляется оправданным и стимулирующим деятельность по восстановлению объектов культурного наследия. Закон № 73-ФЗ, в частности его ст. 50.1., ориентирует на вовлечение в оборот объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, которое создает угрозу их физической утраты. Постановлением Правительства РФ от 29.06.2015 № 646 «Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии»² утверждены следующие критерии отнесения объектов культурного наследия к объектам, находящимся в неудовлетворительном состоянии:

- 1) для объекта культурного наследия, являющегося многоквартирным жилым домом, — признание объекта аварийным в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- 2) для объекта культурного наследия, не являющегося многоквартирным жилым домом:
 - ♦ утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение);

¹ СПС Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/

² СПС Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182097/92d969e26a4326c5d02fa79b8f9cf4994ee5633b/

- ◆ деформация фундамента, цоколей, отмосток;
- ◆ горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах;
- ◆ прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие;
- ◆ деформация перекрытий или их отсутствие;
- ◆ отсутствие заполнения дверных и оконных проемов.

Полагаем, что лицо, выполнившее за свой счет работы по сохранению объектов культурного наследия, результатом которых является их реконструкция либо устранение неудовлетворительного состояния, в рамках КРТ должно иметь возможность оформить их в собственность. Поскольку установленный ст. 68 ГрК перечень условий договора о КРТ является открытым (часть 5 ст. 68 говорит, что «в договоре наряду с указанными в части 4 настоящей статьи условиями *могут быть предусмотрены иные условия, в том числе*») вполне возможно предусмотреть в договоре о КРТ переход права собственности на объект культурного наследия лицу, реализующему КРТ и выполнившему в установленном порядке работы по сохранению объекта. Однако во избежание неопределенности в правоприменительной, включая судебную, практике целесообразно непосредственно внести в часть 8 ст. 68 ГрК правило о возникновении права собственности на объекты культурного наследия, находившиеся в неудовлетворительном состоянии, у лица, выполнившего работы по их сохранению, а в случаях и порядке, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации — у лица, выполнившего работы по сохранению объектов культурного наследия, не находившихся в неудовлетворительном состоянии:

- безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, перечень данных объектов и условия их передачи;
- подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на указанные выше объекты недвижимости.

2) публичного образования:

- утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения;
- принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством. Очевидно, принятие такого решения возможно только после утверждения уполномоченным органом публичной власти документации по планировке территории, включающей в том числе сведения о красных линиях и границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со ст. 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (если соответствующая обязанность не возложена на лицо, реализующее КРТ);
- предоставить лицу, реализующему КРТ, в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование

земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, сроки выполнения указанных обязательств;

- предоставить лицу, реализующему КРТ, льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор, в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;
- за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, срок выполнения указанной обязанности.

Исполнение публичным образованием своих обязательств может предполагать необходимость предусмотреть в бюджете публичного образования на соответствующий год необходимых ассигнований. Таким образом, договор о КРТ является основанием возникновения публичных обязательств публичного образования, влечет за собой расходные обязательства публичного образования, и, по смыслу Бюджетного кодекса РФ, носит нормативный характер.

Согласно части 8 ст. 66 ГрК при реализации КРТ незастроенной территории участки предоставляются в аренду еще до подготовки документации по планировке территории. По этой причине, *по нашему мнению, при заключении договора КРТ незастроенной территории, если полномочия по распоряжению земельными участками осуществляются одним и тем же публичным собственником в тех случаях, когда право на заключение договора о КРТ приобретает на торгах в форме аукциона, отсутствует смысл дублировать заключенный договор о КРТ договорами аренды земельных участков.* Тем более, что в силу ст. 68 ГрК договор о КРТ может содержать все существенные условия договоров аренды земельных участков.

Вместе с тем подобное решение законодателя, в отличие от решения о предоставлении земельных участков при КРТ жилой и нежилой застройки только после подготовки и утверждения документации по планировке территории, представляется не совсем удачным и непоследовательным, поскольку до утверждения документации по планировке территории использование земельных участков для строительства не всегда возможно. (Напомним, что использование находящихся в публичной собственности земельных участков для проведения инженерных изысканий в настоящее время осуществляется по правилам главы V.6 ЗК РФ на основании разрешений уполномоченного органа без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута.) Это обстоятельство всегда порождает судебные споры. В пункте 29 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020)¹ приведено Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 06.08.2020 № 301-ЭС19-25810 по делу № А11-9358/2017: «администрация, указывая на то, что общество не исполнило обязательство по передаче в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений, обратилась в арбитражный суд с иском об обязании общества исполнить данное обязательство путем передачи в муниципальную собственность благоустроенных квартир и жилых помещений площадью, указанной в договоре. Общество, возражая против удовлетворения иска администрации и в обоснование встречного иска о признании договора недействительным и о возврате уплаченных им при заключении договора денежных средств, сослалось на то, что договор о развитии застроенной территории, целью которого в силу ст. 46 ГрК РФ является осуществление строительства, противоречит требованиям градостроительного законодательства, *так как на территории, в отношении которой принято решение о ее развитии, строительство каких-либо капитальных*

¹ СПС Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_368947/

объектов запрещено. Отказывая в удовлетворении требований Администрации суд указал, что при таком положении является неверным, *противоречащим смыслу договора о развитии застроенной территории* вывод судов о наличии у общества обязанности передать в муниципальную собственность квартиры и жилые помещения со ссылкой на то, что, приняв участие в аукционе и заключив спорный договор, общество осознанно приняло решение о заключении договора о развитии застроенной территории, *в границах которой невозможно осуществление строительства каких-либо капитальных объектов, но которое не исключает проведения работ по благоустройству данной территории. Обязанности по внесению платы при заключении договора о развитии застроенной территории корреспондирует обязанность по предоставлению земельного участка и обеспечению возможности осуществления строительства. При невозможности осуществления строительства по обстоятельствам, за которые отвечает публично-правовое образование, такая плата подлежит возврату застройщику».*

С учетом сформировавшейся судебной практики и невозможности использования земельных участков до утверждения документации по планировке территории в соответствии с предполагаемым решением о КРТ назначением иным образом, чем для проведения инженерных изысканий, для чего заключение договора аренды не требуется, а достаточно разрешения уполномоченного органа без предоставления участка, при КРТ незастроенной территории земельные участки должны предоставляться в аренду только после утверждения проектов планировки и межевания. В противном случае, помимо всего прочего, на стороне публичного образования возникает неосновательное обогащение в связи с невозможностью использования земельных участков в соответствии с заявленными в решении о КРТ целями.

Продолжение в следующем номере.

Литература

1. Медведев И. Р. Разрешение городских конфликтов : монография. М.: Инфотропик Медиа, 2017.
2. Мельников Н. Н. Проблемы изъятия земельных участков и расположенных на них объектов для комплексного развития территорий // Хозяйство и право. 2021. № 7. С. 31–39.
3. Поветкина Е. Л., Кучин С. А. Изъятие в пользу частного лица: практика Германии и США // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. 2014. № 7. С. 4–19.
4. Уинтер Г. Вопросы права и экономики. М. : Изд-во института Гайдара, 2019 (Глава 3. Должно ли право принудительного отчуждения частной собственности быть доступно частным компаниям).

Об авторе:

Шульженко Станислав Игоревич, аспирант Северо-Западного института управления РАНХиГС (Санкт-Петербург, Российская Федерация); S.Shulgenko@yandex.ru

References

1. Medvedev I. R. Resolution of urban conflicts: monograph. M.: Infotropik Media, 2017 (in Rus).
2. Melnikov N. N. Problems of the seizure of land plots and objects located on them for the integrated development of territories // Economy and law [Khozyaistvo i pravo]. 2021. N 7. P. 31–39 (in Rus).
3. Povetkina E. L., Kuchin S. A. Exemption in favor of a private person: practice of Germany and the USA // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation [Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo suda Rossiiskoi Federatsii]. 2014. № 7. P. 4–19 (in Rus).
4. Winter G. Issues of law and economics. M.: Gaidar Institute Publishing House, 2019 (Chapter 3. Should the right of compulsory alienation of private property be available to private companies) (in Rus).

About the author:

Stanislav I. Shulzhenko, Graduate Student of North-West Institute of Management, Branch of RANEPA (St. Petersburg, Russian Federation); S.Shulgenko@yandex.ru