

Правовые проблемы комплексного развития территорий (Часть 3)*

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

Окончание статьи, посвященной 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 3) // Управленческое консультирование. 2022. № 3. С. 172–189.

Legal Problems of Complex Development of Territories (Part 3)

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 3) // Administrative consulting. 2022. N 3. P. 172–189.

* Окончание. Предыдущие части статьи см.: Управленческое консультирование. 2022. № 1. С. 165–183 (Часть 1); № 2. С. 174–189 (Часть 2).

Порядок заключения договора о КРТ на торгах (конкурсы, аукционы)

ГрК по общему правилу предусматривает заключение договора по результатам торгов в форме конкурса или аукциона.

Частью 6 ст.69 ГрК установлены императивные требования к участникам торгов независимо от формы их проведения. Участником торгов может являться юридическое лицо, отвечающее следующим требованиям:

такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим ГрК, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

Отрицательные требования к участнику торгов, соответствующему требованиям ч. 6 ст. 69 ГрК, установлены подпунктами д)–к) п. 22 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных ранее упомянутым постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме»¹ (далее — Правила № 701).

В отношении такого юридического лица — участника торгов, который не может быть лицом, аффилированным с организатором торгов, не должны:

- проводиться процедуры ликвидации;
- быть принято арбитражным судом решение о введении одной из процедур, изменяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;
- быть принято решение о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;
- быть включены сведения (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника торгов) в реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта;
- быть включены сведения (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника торгов) в реестр недобросовестных участ-

¹ Информационно-правовой портал ГАРАНТ.РУ. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400661737/>

ников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с п. 28 и 29 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Дополнительные требования к участникам торгов могут быть определены Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Как уже отмечалось, законодательство о КРТ в отличие от законодательства о концессионных соглашениях (см. ч. 1.3. ст. 5 Федерального закона «О концессионных соглашениях») и государственно-частном партнерстве (см. ст. 20 Федерального закона «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») не предусматривает проведения разными публичными собственниками совместного конкурса и заключения соглашений разных публичных собственников о совместном конкурсе, когда при заключении соглашения планируется создание и (или) реконструкции объекта, части которого находятся или будут находиться в собственности разных публично-правовых образований.

Порядок проведения торгов установлен Правилами № 701.

Согласно п. 11, 12 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории:

1) конкурсными условиями, указываемыми в решении о проведении торгов в форме конкурса, могут являться:

а) *минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов;*

б) *технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики (при необходимости) результатов работ, предусмотренных подпунктом «а» настоящего пункта;*

в) наличие у участников конкурса необходимых для исполнения договора о комплексном развитии территории финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации;

г) предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов;

д) цена права на заключение договора о комплексном развитии территории;

е) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

2) количество конкурсных условий, указываемых в решении о проведении торгов в форме конкурса, не должно быть менее 2, при этом одним из таких условий должно являться условие, указанное в подпункте «а» п. 11 настоящих Правил.

Таким образом, обязательным условием конкурса является перечень и объем финансирования работ, подлежащих выполнению.

Согласно п. 2, 3 Правил № 701 определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации, *начальная цена предмета аукциона устанавливается равной размеру арендной пла-*

ты за земельный участок (земельные участки), которая подлежит уплате за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории. Размер арендной платы определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Аналогичное правило установлено региональным законодательством Ленинградской области: см. постановление Правительства Ленинградской области от 15.06.2021 № 367 «Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории»¹.

Иным образом порядок определения начальной цены предмета торгов определен законодательством Московской области. Согласно п. 12.7. Положения о комплексном развитии территорий в Московской области (постановление Правительства МО от 26.01.2021 № 29/3²), начальная цена предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется по формуле: $HЦА = PC \times 0,003 \times Пр$, где: PC — сумма рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития, руб.; Пр — срок, на который заключается договор о комплексном развитии застроенной территории Московской области, лет.

Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

Как ранее отмечалось, КРТ по инициативе правообладателей является специальным случаем КРТ нежилой застройки, при котором принятие решения о комплексном развитии не требуется в силу ч. 4 ст. 70 ГрК и границы КРТ ограничены земельными участками правообладателей и смежными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Правообладателями, имеющими право на КРТ по собственной инициативе, являются *собственники земельных участков и (или) объектов недвижимости или их пользователи*, в том числе пользователи публичного имущества, по договорам аренды, безвозмездного пользования, срок действия которых на дату заключения договора о КРТ составляет не менее 5 лет, при наличии письменного согласия частного либо публичного собственника. *Пользователи земельных участков, находящихся в публичной собственности, имеющие право на КРТ по собственной инициативе, определены в ст.39.10. ЗК РФ* (религиозные организации, граждане, которым участки предоставлены для индивидуального жилищного строительства, акционерное общество «Почта России», публично-правовые компании «Единый заказчик в сфере строительства» и «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»).

По согласованию с соответствующими федеральным, региональным органом исполнительной власти либо органа местного самоуправления для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков. Иные земельные участки и (или) распо-

¹ Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/4700202106160001>

² Информационно-правовой портал ГАРАНТ.РУ. URL: https://www.garant.ru/hotlaw/mos_obl/1450678/

женные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие правообладателям, в границы КРТ по инициативе правообладателей включены быть не могут.

Порядок согласования включения в границы территории КРТ земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков, установлен постановлением Правительства РФ от 19.08.2020 № 1260 (в редакции постановления Правительства РФ от 14.04.2021 № 591) «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур»¹ (далее — Правила № 1260). После вступления в силу главы 10 ГрК о КРТ Правила в интересующей нас части редактировались только применительно к двум основаниям отказа в согласовании включения земельных участков и объектов в границы территории КРТ (подпункты а) и к) п. 6 Правил):

- *земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предназначен в соответствии с документами территориального планирования и (или) утвержденной в соответствии с законодательством Российской Федерации чертежами по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не предусмотренных чертежами;*

Понять этот пассаж возможно, если слово «чертежами» после слов «Российской Федерацией» заменить словом «документацией». То есть здесь речь идет о том, что участок и объект не могут быть включены в границы КРТ, если документами территориального планирования и документацией по планировке территории предусмотрено размещение иных объектов федерального, регионального и местного значения, чем это предусмотрено предложенными правообладателем проектным решением в виде чертежей.

- *в соответствии с чертежами земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предназначен для размещения объекта капитального строительства, не являющегося объектом коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. То есть основанием для отказа включения земельного участка и объекта в границы КРТ является предполагаемое размещение объекта, поступающего в частную собственность и не являющегося объектом коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, подлежащим передаче в собственность субъекта РФ.*

Помимо указанных, основаниями для отказа согласования включения земельного участка в границы КРТ по инициативе правообладателей согласно Правилам, являются:

б) *земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;*

в) *в отношении земельного участка, находящегося в федеральной собственности, межведомственным коллегиальным органом, образованным в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» (далее — Федеральный закон), принято решение о целесообразности передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельным участком, находящимся в федеральной собственности, в целях, предусмотренных Федераль-*

¹ Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202008210010>

ным законом, или о целесообразности совершения единым институтом развития в жилищной сфере юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных Федеральным законом;

г) земельный участок находится в федеральной собственности и в соответствии со ст. 11 Федерального закона включен в перечень земельных участков, направленный органом государственной власти субъекта Российской Федерации в единый институт развития в жилищной сфере, либо в единый институт развития в жилищной сфере поступило ходатайство о передаче этого земельного участка жилищно-строительному кооперативу и (или) единым институтом развития в жилищной сфере осуществляется подготовка предложений о его использовании, если в отношении этого земельного участка не принято решение, предусмотренное п. 3 ч. 1 ст. 12 Федерального закона;

д) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предназначен для размещения объектов, предусмотренных государственными, муниципальными программами или инвестиционными программами субъектов естественных монополий;

е) в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, действует решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, принятое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, либо размещено извещение о проведении аукциона по продаже этого земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды этого земельного участка в соответствии с п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;

ж) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, обременен правами третьих лиц. Речь разумеется идет о лицах, не являющихся правообладателями;

з) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, является ограниченным в обороте или изъятым из оборота;

и) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не является смежным по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков.

Если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями между ними в обязательном порядке заключается соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по КРТ, условиями которого являются:

- сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей;
- обязательства сторон в том числе по обеспечению подготовки и утверждению документации по планировке территории;
- порядок и условия распределения между правообладателями расходов, в том числе на подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;
- обязательство сторон заключить с органом местного самоуправления договор о комплексном развитии территории;
- иные условия, в том числе порядок и условия распределения между правооб-

ладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Реализация права на КРТ по инициативе правообладателей предполагает обращение в уполномоченный орган публичной власти с приложением проекта договора о КРТ по инициативе правообладателей, содержащего все существенные параметры развиваемой территории, а в случае если КРТ предполагается осуществлять двумя и более правообладателями — также соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по КРТ. Вопрос о доступе к исходным данным для определения параметров развиваемой территории уже рассматривался нами ранее применительно к КРТ по инициативе публичного образования.

Заключение договора о КРТ с правообладателями осуществляется без проведения торгов в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Такой порядок установлен в Ленинградской области, а также в Московской области — утвержденным постановлением Правительства МО от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области»¹, Положением о порядке рассмотрения заявлений о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей. Согласно Положению, в случае если в отношении развиваемой территории ранее утверждена документация по планировке территории, прилагаемый к обращению проект договора должен учитывать установленные такой документацией параметры развития территории либо содержать предложения по внесению изменений в такую документацию или утверждению новой документации по планировке территории. Приложением 3 к указанному Положению является форма решения об отказе в заключении договора, содержащая исчерпывающие основания для отказа в заключении договора по инициативе правообладателя:

- наличие на момент подачи заявления о заключении договора проекта решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, одобренного Градостроительным советом Московской области, в отношении территории нежилкой застройки;
- отсутствия в Правилах землепользования и застройки зоны комплексного и устойчивого развития территории, установленной на представленную заявителем к рассмотрению территорию;
- несоответствие предлагаемых параметров развития территории параметрам комплексного и устойчивого развития территории, предусмотренным градостроительными регламентами;
- несоответствие представленных документов нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательству Российской Федерации, законодательству Московской области, утвержденным документам территориального планирования, требованиям к составу и содержанию проекта договора, программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры;
- несоответствие представленных документов утвержденной документации по планировке территории применительно к рассматриваемой территории;
- несоответствие представленного графика строительства базовым принципам построения графика опережающего ввода объектов социальной и инженерной инфраструктуры, приведенным в Положении.

Постановление Правительства Ленинградской области от 20.04.2021 № 211 «Об утверждении Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных

¹ Информационно-правовой портал ГАРАНТ.РУ. URL: https://www.garant.ru/hotlaw/mos_obl/1450678/

участков и(или) расположенных на них объектов недвижимого имущества»¹ менее подробно регламентирует порядок заключения договора о КРТ с правообладателями и основания отказа в заключении договора, ограничиваясь воспроизведением норм ГрК.

Арендные платежи при заключении договора о КРТ. Вопрос о ставках арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности, предоставляемые для реализации договора о КРТ

При реализации КРТ жилой и нежилой застройки одним из следствий подготовки и утверждения документации по планировке территории является предоставление без проведения торгов лицу, с которым заключен договор о КРТ, земельных участков для выполнения мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о КРТ. При реализации КРТ незастроенной территории земельные участки предоставляются в аренду без торгов сразу после заключения договора о КРТ до подготовки документации по планировке территории.

Вопрос о размере арендных платежей по КРТ жилой застройки регулирует п. 7 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ, которым уточнена редакция пп. 2 п. 5 ст. 39.7. ЗК РФ. По смыслу пп. 2 п. 5 ст. 39.7. ЗК РФ при заключении договора аренды земельного участка с лицом, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, и предоставлен указанному лицу, ставка арендной платы определяется в размере не выше размера земельного налога.

В то же время, согласно п. 4 ст. 39.7. ЗК РФ, *размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 ст. 49 ЗК РФ, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности. Указанная норма по ее буквальному смыслу носит императивный характер, что подтверждается Верховным Судом РФ. В Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.03.2017 по делу № 306-ЭС16-16522, А12-47350/2015 со ссылкой на Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденный 26.06.2015 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации (вопрос 7 разъяснений по вопросам, возникающим в судебной практике), указано на то, что если ставки утверждены непосредственно федеральным законом, они являются обязательными при определении размера арендной платы для всех публичных собственников.*

Таким образом, на сегодняшний день:

- 1) *размер арендной платы за участки, предоставляемые лицу, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, в границах такой территории, не может превышать размера земельного налога;*
- 2) *размер арендной платы по заключаемым во исполнение договоров о КРТ нежилой застройки, незастроенных территорий договорам аренды земельных участков*

¹ Библиотека нормативных документов. URL: <https://npalib.ru/2021/04/20/postanovlenie-211-id146790/>

под создаваемыми объектами инженерной инфраструктуры, автомобильными дорогами и иными объектами, указанными в ст. 49 ЗК РФ (о необходимости ее приведения в части перечня объектов в соответствие с ГрК говорилось выше), не может превышать ставки, установленные Росреестром и (или) Минэкономразвития во исполнение постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»¹ (далее — Правила № 582);

Такие ставки установлены, в частности, следующими приказами Минэкономразвития России:

- от 22.09.2011 № 507 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей)»² (1,5% от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации и предоставлены для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей), либо занятые такими объектами, но не выше прилагаемых предельных ставок);
- от 23.04.2013 № 217 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод»³ (0,7% от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод);
- от 18.06.2013 № 347 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов»⁴ (1,6% от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов, но не выше прилагаемых предельных ставок).

Эти ставки установлены не во всех предусмотренных п. 5 Правил № 582 случаях, кроме вышеуказанных и еще некоторых других, непосредственно не относящихся к объектам коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Так, не установлены ставки арендной платы в отношении земельных участков под автомобильными дорогами.

3) размер арендной платы за земельные участки, предоставляемые во исполнение заключенных договоров о КРТ, за вышеуказанными изъятиями, определяется в силу п. 3 ст. 39.7. ЗК РФ:

¹ СПС Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89826/

² Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201809280013>

³ Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: <https://docs.cntd.ru/document/499025564>

⁴ Портал ГАРАНТ.РУ. URL: <https://base.garant.ru/70435692/>

- Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

По нашему мнению, с учетом сходства институтов концессионного соглашения, государственно-частного партнерства и договора о КРТ, с целью снижения затрат лица, реализующего КРТ, было бы желательным определять в законодательстве субъектов РФ размер арендной платы за земельные участки, предоставляемые во исполнение заключенного договора о КРТ, по аналогичным правилам. В частности, в Санкт-Петербурге по формуле, аналогичной в Законе Санкт-Петербурга от 18.10.2019 № 461-105 «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, при исполнении концессионных соглашений, соглашений о государственно-частном партнерстве и внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга»¹: $АП = \text{Склад} \times 0,015$, где: АП — размер арендной платы за земельный участок в год; Склад — кадастровая стоимость земельного участка. Для этого целесообразно внесение изменений в указанный закон Санкт-Петербурга.

1. В заключение целесообразно рассмотреть вопрос о соотношении КРТ и концессионных соглашений, соглашений о государственно-частном партнерстве, инвестиционных договоров.

Сравнительный анализ институтов концессионного соглашения, государственно-частного партнерства, инвестиционных договоров, комплексного развития территорий показывает, что это формы реализации публичного интереса, посредством которых публичные образования получают объекты, необходимые для реализации своих полномочий и оказания услуг населению и, тем самым, осуществления публичных прав граждан.

Эти институты предусматривают возможность создания за счет внебюджетных источников объектов транспортной, социальной, культурной инфраструктуры и передачи их в собственность публичного образования, получения инвестором за это отдельных объектов публичной собственности в свою частную собственность, возможности эксплуатации созданных объектов.

Таким образом, у этих институтов:

- единая целевая направленность (удовлетворение публичного интереса, получение прибыли концессионером, частным партнером, инвестором);
- общий статус агента публичного образования у его контрагента: сторона по договору — частное лицо — осуществляет функции органа публичной власти;
- они предполагают создание и (или) реконструкцию поступающих в публичную и (или) частную собственность объектов со схожими технико-экономическими показателями;
- они схожи по специальной сложной процедуре реализации (конкурсы, аукционы);
- они схожи по порядку принятия решений (высшим исполнительным органом государственной власти);
- они предполагают передачу в пользование целевым образом инвестору земельных участков, находящихся в публичной собственности и необходимых для реализации проекта;

¹ Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/7800201910250016>

- они строятся по гражданско-правовой модели (смешанного договора, на началах равенства сторон).

Несмотря на то, что объекты концессионного соглашения и ГЧП в значительной степени совпадают, принципиальное отличие объекта ГЧП от объекта концессионного соглашения — объектом соглашения о ГЧП из перечня указанных в ч. 1 ст. 7 объектов соглашения может быть только имущество, в отношении которого законодательством Российской Федерации не установлены принадлежность исключительно к государственной, муниципальной собственности или запрет на отчуждение в частную собственность либо на нахождение в частной собственности. Таким образом, объекты концессионных соглашений — это публичное имущество, ограниченное в обороте и запрещенное к приватизации.

Также различен субъектный состав соглашений о ГЧП и концессионных соглашений: в отличие от соглашений о ГЧП, частным партнером по которому может быть только российское юридическое лицо, концессионером может выступать также индивидуальный предприниматель, иностранное юридическое лицо либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более указанных юридических лица. Однако по целям заключения, объектам, порядку принятия решения о заключении соглашений, процедуре заключения соглашений, форме платы, прав и гарантий концессионера и частного партнера соглашения о концессии и ГЧП являются разновидностью одного и того же института (концессии).

Принципиальное отличие КРТ от институтов концессионных соглашений, государственно-частного партнерства, инвестиционных договоров в их законодательной формулировке заключается в том, что предметом договора КРТ является преобразование территории (конкретных земельных участков) в соответствии с подготовленной по инициативе лица, реализующего КРТ, документацией по планировке территории, изменение правового режима территории. Конечно, с учетом правоприменительной практики нет правовых препятствий для включения в конкурсную документацию условий о подготовке концессионером, частным партнером, инвестором документации по планировке территории, однако данное условие в силу ст. 8 Федерального закона «О концессионных соглашениях», ст. 6, 12 Федерального закона «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации...» не является конститутивным.

Из этого следует, на наш взгляд, что принятие решения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ должно исключать проведение конкурса на право заключения концессионного соглашения, соглашения о ГЧП либо инвестиционного договора, если их объекты не исключены из границ КРТ.

В то же время решения о проведении конкурса на право заключения концессионного соглашения, соглашения о ГЧП либо инвестиционного договора, а также заключение указанных договоров не обязательно являются препятствиями для принятия решения о КРТ и заключения договора о КРТ в отношении соответствующей территории при условии указания в договоре о КРТ обязательств, которые исполняются соответственно концессионером, частным партнером, частным инвестором, и необходимости согласования с ними документации по планировке территории.

Как уже отмечалось, законодательство о КРТ в отличие от законодательства о концессионных соглашениях и государственно-частном партнерстве (не предусматривает проведения разными публичными собственниками совместного конкурса и заключения соглашений разных публичных собственников о совместном конкурсе), когда при заключении соглашения планируется создание и (или) реконструкции объекта, части которого находятся или будут находиться в собственности разных публично-правовых образований. Представляется, что законодательство

о КРТ, во избежание появления в границах территорий «белых пятен» и «черных дыр» и в целях согласования интересов разных публичных собственников также должно допускать проведение совместных торгов на право заключения договора о КРТ, одним из условий которого является:

- перечисление в бюджет публичного образования, не являющегося стороной по договору о КРТ, определенных по результатам аукциона стоимости права аренды (рыночной арендной платы) либо цены отчуждения находящихся в казне такого публичного образования земельных участков и (или) объектов недвижимости, не обремененных правами третьих лиц;
- создание и передача в собственность публичного образования, не являющегося инициатором КРТ, объектов недвижимости либо движимого имущества, необходимого для реализации его полномочий.

По нашему мнению, такое решение позволит совместить интересы публичного образования — инициатора КРТ — в комплексном развитии территории в рамках единой архитектурной концепции, и публичного образования — собственника соответствующего земельного участка и (или) объекта недвижимости — в получении: 1) максимального дохода от передачи в пользование или отчуждения принадлежащего ему и не используемого публичного имущества, тем самым обеспечив его наиболее эффективное использование, либо 2) имущества, необходимого для реализации полномочий публичного образования.

Основные выводы и предложения, сформулированные при проведении нашего исследования:

1. Принципиальным отличием правового регулирования КРТ от ранее действовавших норм, регламентировавших развитие застроенной территории и комплексное освоение территорий, является возможность внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки (ч. 10.2. ст. 45 ГрК) одновременно с подготовкой и утверждением документации по планировке территории.
2. КРТ по инициативе правообладателей является специальным случаем КРТ нежилой застройки, при котором принятие решения о комплексном развитии не требуется.
3. Таким же специальным случаем, когда заключение договора о КРТ не требуется, является реализация КРТ самостоятельно Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридическим лицом, определенным Российской Федерацией, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации.
4. При реализации КРТ самостоятельно публичное образование вправе использовать весь имеющийся инструментарий публичного управления и вовлечения в оборот публичного имущества: контрактная система, аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление, приватизация различными способами, концессионные соглашения и соглашения о государственно-частном партнерстве, инвестиционные договоры, исходя из того, что порядок управления публичным имуществом по общему правилу определяется публичным образованием самостоятельно.
5. Перечень критериев, предусмотренных ч. 4 ст. 65 ГрК для КРТ нежилой и жилой (с учетом ч. 3 ст. 65 ГрК) застройки, должен быть дополнен еще одним существенным критерием: если собственник объекта культурного наследия не выполняет требований к сохранению объекта культурного наследия или совершает действия, угрожающие сохранности объекта культурного наследия и влекущие утрату им своего значения.
6. Правовые препятствия для включения в границы территории нежилой застройки многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов ин-

дивидуального жилищного строительства, садовых домов *отсутствуют*, если указанные объекты расположены на земельных участках, *не предназначенных* для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства согласно документам территориального планирования и правилам землепользования и застройки. Разрешенное использование таких объектов не соответствует правилам землепользования и застройки, указанные объекты могут иметь признаки объектов самовольного строительства, что является основаниями для реализации КРТ нежилкой застройки.

7. Необходимость принятия решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий может, в частности, возникнуть при реновации промышленных территорий и переносе промышленных производств с территорий, на которых предполагается жилая либо общественно-деловая застройка. В таком случае необходимо запланировать резервные территории, разрешенное использование которых будет допускать производственную деятельность, для предоставления взамен изымаемых земельных участков.
8. ГрК допускает заключение одного договора или нескольких договоров о КРТ в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. Это создает определенные риски «комплексности развития территории» в отсутствие на дату заключения договора о КРТ утвержденной документации по планировке территории, которую еще только предстоит подготовить, с точки зрения развития смежных исторически сложившихся территорий в рамках единой планировочной и архитектурной концепции.
9. Границы территории КРТ нежилкой застройки и незастроенной территории определяются высшим органом исполнительной власти самостоятельно в границах существующих одного или нескольких элементов планировочной структуры, а также определенных генеральным планом функциональных зон, а правилами землепользования и застройки — территориальных зон (одной или нескольких) с учетом установленных зон с особыми условиями использования территорий, включая территории объектов культурного наследия, нормативов градостроительного проектирования.
10. В целях стабильности гражданского оборота и правовой определенности *только принятое и реализуемое решение о распоряжении публичным имуществом, предполагающее его преобразование или отчуждение* (о проведении торгов на передачу в собственность, на право аренды объекта культурного наследия либо иного объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии, на право заключения инвестиционного договора, о передаче единому институту развития в жилищной сфере (АО «ДОМ.РФ»), публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства», о заключении концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве), а также изъятие публичного имущества из оборота могут являться основаниями для отказа в согласовании включения соответствующих объектов публичной собственности в границы КРТ.
11. В отличие от проекта решения о КРТ ГрК не требует согласования документации по планировке территории, подготавливаемой во исполнение решения о КРТ и утверждаемой индивидуальным правовым актом публичного образования, с публичными собственниками (действующими от их имени уполномоченными органами и эксплуатирующими организациями), права и интересы которых она

затрагивает или может затронуть, что представляется упущением законодателя с учетом требований ч. 4.1., 4.2. ст. 9 ГрК и требует корректировки в части необходимости такого согласования.

12. Реализация КРТ может как сопровождаться, так и не сопровождаться изъятием для государственных и муниципальных нужд 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.
13. В связи с введением в ст. 1 ГрК 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 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.
14. 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 (в отличие от КРТ нежилой застройки). 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, либо в пользование лицу, с которым заключен договор о КРТ. Ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не называет принятие решения о КРТ (о заключении договоров во исполнение 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, что требует ее корректировки.
15. Правовых оснований и необходимости в изъятии для публичных нужд существующих и отвечающих *нормативным требованиям* объектов федерального, регионального и местного значения: транспорта, энергетики, образования, культуры, здравоохранения, спорта не имеется.
16. 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. В целях единообразия правоприменительной и судебной практики представляется необходимым либо отменить ст. 49 ЗК РФ, либо привести ст. 49, а также п. 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 соответствии с градостроительным законодательством, дополнив их утверждением документации по планировке территории в соответствии с принятым решением о КРТ в ка-

честве основания для принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд.

17. С учетом изменившегося законодательства отсутствуют правовые основания для выводов о невозможности изъятия объектов в пользу частного лица — стороны по договору о КРТ.
18. 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. Только после осуществления строительства и реконструкции изъятых для публичных нужд 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 ч. 8 ст. 68 ГрК возникнет право собственности на объекты капитального строительства и линейные объекты.
Буквальное толкование ч. 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. Полагаем, — поскольку установленный ст. 68 ГрК перечень условий договора о КРТ является открытым, — 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. Целесообразно непосредственно внести в ч. 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.
19. С момента заключения договора о КРТ и утверждения документации по планировке территории собственник ограничивается в праве, предусмотренном абзацем 4 п. 4 ст. 85 ЗК РФ и ч. 8 ст. 36 ГрК, по использованию без установления срока приведения земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом. Полагаем в этой связи, что редакция абзаца 4 п. 4 ст. 85 ЗК РФ и ч. 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 соответствие с разрешенным использованием, установленным документацией по планировке территории и градостроительным регламентом.
20. Права и обязанности сторон по договору о КРТ возникают на основании так называемого сложного юридического состава, включающего административный акт (решение о КРТ) и договор о КРТ, все существенные условия которого определяются публичным образованием в одностороннем порядке, однако предложения потенциальных инвесторов могут учитываться.

21. 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.
22. Для подготовки и рассмотрения, а также обоснования предложений о КРТ вполне достаточно информации, содержащейся в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности в открытом доступе, что подтверждается и объемом информации, содержащейся в решении о КРТ.
23. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ, должен быть минимальным и ограничиваться предельным количеством этажей или высотой объектов капитального строительства, а также максимальным процентом застройки участков.
24. 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 и может быть обжаловано как нормативный акт в порядке административного судопроизводства 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).
25. ГрК установлены следующие правовые последствия принятия решения о КРТ:
 - 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) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается;
 - на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление КРТ;
 - 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.
26. В договоре о КРТ целесообразно указывать зоны с особыми условиями использования территории, включая зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. 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.
27. Исполнение публичным образованием своих обязательств может предполагать необходимость предусмотреть в бюджете публичного образования на соответ-

ствующий год необходимых ассигнований. Договор о КРТ является основанием возникновения публичных обязательств публичного образования, влечет за собой расходные обязательства публичного обязательства, и, по смыслу Бюджетного кодекса РФ, носит нормативный характер.

28. 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.
29. 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, при КРТ незастроенной территории земельные участки должны предоставляться в аренду только после утверждения проектов планировки и межевания, что требует изменений в ч. 8 ст. 67 ГрК.
30. Реализация права на КРТ по инициативе правообладателей предполагает обращение в уполномоченный орган публичной власти с приложением проекта договора о КРТ по инициативе правообладателей, содержащего все существенные параметры развиваемой территории, а в случае если КРТ предполагается осуществлять двумя и более правообладателями — также соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по КРТ.
31. Размер арендной платы за участки, предоставляемые лицу, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, в границах такой территории, не может превышать размера земельного налога; размер арендной платы по заключаемым во исполнение договоров о КРТ нежилкой застройки, незастроенных территорий договорам аренды земельных участков под создаваемыми объектами инженерной инфраструктуры, автомобильными дорогами и иными объектами, указанными в ст. 49 ЗК РФ, не может превышать ставки, установленные Росреестром и (или) Минэкономразвития во исполнение постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации». Однако такие ставки установлены в настоящее время не во всех случаях. Не установлены ставки арендной платы в отношении земельных участков под автомобильными дорогами.
С учетом сходства институтов концессионного соглашения, государственно-частного партнерства и договора о КРТ, с целью снижения затрат лица, реализующего КРТ, целесообразно определять в законодательстве субъектов РФ размер арендной платы за земельные участки, предоставляемые во исполнение заключенного договора о КРТ, кроме случаев, когда он императивно определен федеральным законодательством, по аналогичным правилам.
32. Законодательство о КРТ во избежание появления в границах территорий «белых пятен» и «черных дыр» и в целях согласования интересов разных публичных собственников должно допускать (как это допускает законодательство о концессионных соглашениях и государственно-частном партнерстве) проведение совместных торгов на право заключения договора о КРТ, одними из условий которого являются:
 - перечисление в бюджет публичного образования, не являющегося стороной по договору о КРТ, определенных по результатам аукциона стоимости права аренды (рыночной арендной платы) либо цены отчуждения находящихся

в казне такого публичного образования земельных участков и (или) объектов недвижимости, не обремененных правами третьих лиц;

- создание и передача в собственность публичного образования, не являющегося инициатором КРТ, объектов недвижимости либо движимого имущества, необходимого для реализации его полномочий.

В заключение хотелось бы отметить, что гл. 10 ГрК в целом создала хорошие правовые предпосылки для комплексного развития территорий.

Успешное решение задачи по подлинно комплексному развитию территорий на практике будет во многом определяться устранением обозначенных системных пробелов в законодательстве по управлению публичным имуществом и градостроительном законодательстве, в том числе региональном, а также поиском справедливого баланса частных и публичных интересов, что позволит создать стимулы деятельности хозяйствующих субъектов и граждан по развитию территорий и реализовать предоставленные публичным образованиям широкие дискреционные полномочия.

Об авторе:

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

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