

СТАТЬЯ

УДК 332.363

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
В СФЕРЕ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Белякова Е.А., Юрова В.С.

*ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза,
e-mail: var_lena@mail.ru, varvara.yurova@aller-avto.ru*

Статья посвящена анализу действующих на территории Российской Федерации нормативно-правовых документов, регламентирующих взаимоотношения органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, инвестиционных и строительных компаний в период выделения земельных участков, разработки проектов и выполнении работ при комплексном освоении территории. Этот процесс сложен, длителен и требует строгого соблюдения нормативно-правовых документов как федерального, так и местного уровня. Целью исследования являлось раскрытие содержания правового института комплексного освоения территории, его регулирования. Раскрыто понятие «комплексное освоение территории», определен его состав. Описан порядок подготовки и проведения аукциона при выделении земельного участка под строительство, приведены необходимые документы. Показано, что выбор участка под застройку происходит при соблюдении Правил землепользования и застройки; проект планировки и застройки городских и сельских поселений предусматривает рациональную очередность их развития, а в соответствии со строительными нормами и правилами осуществляют расчет необходимого количества строительных объектов, включающих в себя жилую и социально-бытовую недвижимость, транспортную сеть, инженерные коммуникации. Соблюдение нормативных и правовых актов при разработке полномасштабных проектов микрорайонов позволит создать современную, качественную и комфортную городскую среду.

Ключевые слова: нормативно-правовые документы, комплексное освоение территории, порядок, нормы и правила строительства

**REGULATORY REGULATION IN THE SPHERE OF COMPLEX
DEVELOPMENT OF THE TERRITORY**

Belyakova E.A., Yurova V.S.

*Penza State University of Architecture and Construction, Penza, e-mail: var_lena@mail.ru,
varvara.yurova@aller-avto.ru*

The article is devoted to the analysis of the legal documents in force in the Russian Federation, regulating the relationship between the executive authorities, local governments, investment and construction companies during the allocation of land plots, developing projects and carrying out work during the integrated development of the territory. This process is complex, lengthy and requires strict compliance with legal and regulatory documents at both the federal and local levels. The purpose of the study was to disclose the content of the legal institution for the integrated development of the territory, its regulation. The concept of «integrated development of the territory» is disclosed, its composition is defined. Describes the procedure for the preparation and conduct of the auction in the allocation of land for construction, the necessary documents. It is shown that the choice of a building plot takes place in compliance with the Land Use and Development Rules; the project of planning and development of urban and rural settlements provides for a rational sequence of their development, and in accordance with building codes and regulations, they calculate the required number of construction projects, including residential and social real estate, transportation network, engineering communications. Compliance with regulatory and legal acts in the development of full-scale projects of neighborhoods will create a modern, high-quality and comfortable urban environment.

Keywords: legal documents, integrated development of the territory, order, norms and rules of construction

Рассматривая историю развития комплексного освоения территорий (КОТ), можно отметить, что такого рода застройка выделенных под строительство земельных участков началась давно, еще в 1930-х гг. И, как и любая крупномасштабная разработка, КОТ характеризуется особым правовым режимом развития земельного участка и особенностями порядка его предоставления и освоения, что отражается в нормативно-правовых документах различного уровня.

Под комплексным освоением территории подразумевается разработка полномасштабного проекта застройки земельного

участка. Данный проект предусматривает не только возведение многоквартирных домов, объектов социально-бытового обслуживания населения, необходимых для комфортного повседневного проживания населения, но и прокладку коммуникаций, инженерных систем и объектов транспортной инфраструктуры. Изучению проблемы развития городских территорий, вопросам реализации проектов жилищного строительства и других объектов недвижимости посвятили свои труды такие известные отечественные и зарубежные ученые, как А.Н. Асаул, Г. Керцнер, Э.У. Ларсон, Ю.П. Панибратова, И.В. Смирнова и другие.

Цель исследования: анализ взаимосвязанной системы нормативно-правовых актов (НПА), регулирующей деятельность органов местного самоуправления, строительных и инвестиционных компаний в сфере комплексного освоения территорий.

Материалы и методы исследования

Способами достижения поставленной цели являются такие распространенные методы теоретического исследования, как анализ и синтез, обобщение и описательный метод. Что касается теоретической основы изысканий, то НПА, действующие в Российской Федерации и являющиеся правовой базой для деятельности по комплексному освоению, застройке новых территорий или районов, занятых ветхой застройкой – комплекс документов, которыми обязательно

должны руководствоваться потенциальные застройщики.

Результаты исследования и их обсуждение

Градостроительный кодекс РФ содержит трактовку понятия «комплексное освоение территорий». Так, в ст. 46.4 ГрК РФ раскрывается понятие самого термина комплексного освоения, а также содержится информация, касающаяся договора о комплексном освоении территории. Состав КОТ согласно [1] представлен на рис. 1.

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 39.1) земельные участки (ЗУ), находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основаниях, представленных на рис. 2.



Рис. 1. Состав комплексного освоения территории согласно ГрК РФ

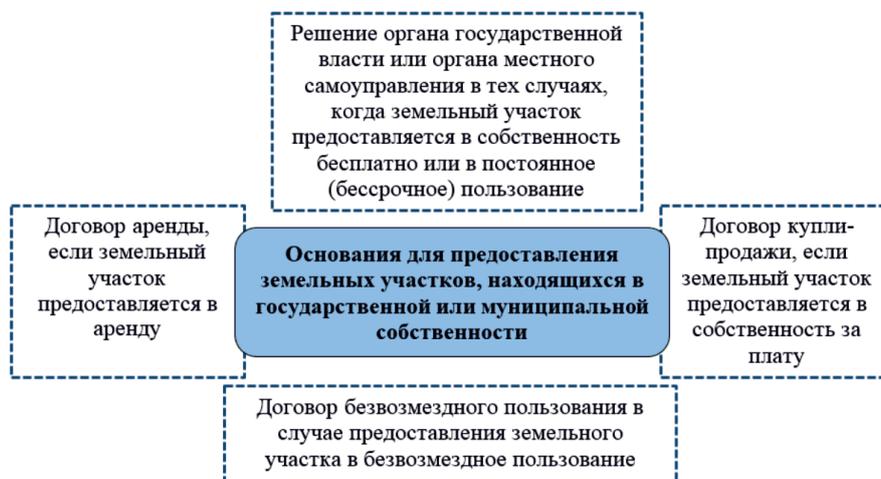


Рис. 2. Основания для предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности

Под комплексное освоение предоставляются ЗУ, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Распоряжаться такими участками могут только либо исполнительные органы госвласти, либо органы местного самоуправления (ОМС). ЗУ, выделенные под КОТ, предоставляются вышеуказанными органами только юридическим лицам (ст. 46.4 ГрК РФ) и только на основании договора аренды, заключаемого по результатам торгов. Данный договор заключается на срок от 3 до 5 лет. Вместе с тем заключается договор о КОТ.

Земельный и Градостроительный кодексы РФ предусматривают и возможности заключения договора аренды без торгов. Во-первых, это может быть если на аукцион подана единственная заявка (при соответствии требованиям к участникам и условиям аукциона). В этом случае с лицом, подавшим заявку, может быть заключен договор на право аренды вышеуказанного ЗУ. Во-вторых, договор аренды заключается без торгов, если участник аукциона – единственный участник торгов.

Далее необходимо сказать о размере платы за арендуемый земельный участок. Она определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ [2] и Земельным кодексом РФ. Так, в соответствии со ст. 39.7 ЗК РФ размер ежегодной арендной платы может быть равным начальной цене ЗУ, выставленного на аукцион [3, 4].

Действующие российские нормативно-правовые акты регулируют условия

договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности [3, 5]. Так, одна из глав Земельного кодекса (глава V.1) посвящена порядку предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Причем в ней приводятся сведения не только при предоставлении земельных участков юридическим лицам под комплексное освоение территории, но и физическим под индивидуальное жилищное строительство.

Работы по образованию земельного участка для его предоставления в аренду посредством проведения аукциона и подготовка к проведению аукциона проходят в определенной последовательности и представлены на рис. 3.

На рис. 4 представлены документы, которые должны предоставить заявители для участия в аукционе. Их перечень представлен в извещении о проведении аукциона.

Законодательно предусмотрена и электронная форма проведения торгов (ст. 39.13 ЗК РФ). Пункт 2 указанной статьи гласит: «Аукцион не проводится в электронной форме в случаях, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства».

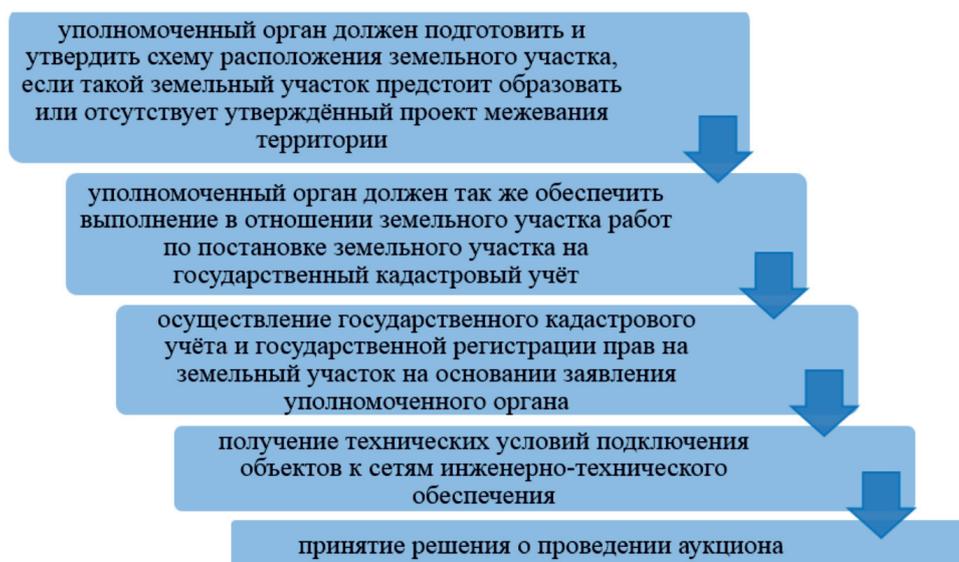


Рис. 3. Порядок подготовки и проведения аукциона

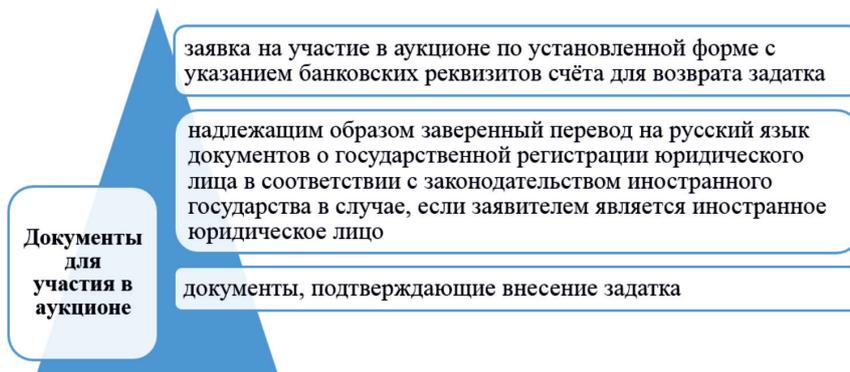


Рис. 4. Документы для участия в аукционе



Рис. 5. Состав жилой зоны согласно ГрК РФ

Отметим и особенности выбора участка под застройку. Это происходит при соблюдении Правил землепользования и застройки, которые содержат карту градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты. Как известно, в первом документе устанавливаются границы территориальных зон, которые должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, и границы зон с особыми условиями использования территории и объектов культурного наследия. Градостроительный регламент указывает виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС) [6]; предельные минимальные и (или) максимальные размеры ЗУ и параметры разрешенного стро-

ительства (ст. 38 ГрК РФ), которые зависят от региона; ограничения использования ЗУ и ОКС.

КОТ в первую очередь направлено на строительство жилых домов и жилых комплексов, поэтому ЗУ необходимо выделять в жилой зоне, в которой могут быть возведены следующие виды жилых домов (рис. 5).

Сегодня территория г. Пензы представлена смешанной застройкой: рядом с индивидуальными жилыми домами нередко стоят многоэтажные жилые дома, или среднеэтажная застройка граничит с многоэтажной [7]. Правовой режим ЗУ устанавливается градостроительным регламентом в зависимости от территориальной зоны. Для установления зон размещения объектов и рациональной очередности развития населенных пунктов разрабатывается проект

планировки территории (ППТ). ППТ создается в отношении элемента планировочной структуры: квартала, микрорайона и т.д. Чертеж проекта планировки территории является основой для всех последующих видов работ и является основой для градостроительных планов земельных участков. ППТ является более детальным документом в отношении конкретной территории, поскольку отображает красные линии, инфраструктуры и различные объекты. На основании проекта планировки территории выдается градостроительный план земельного участка, который необходим для получения разрешения на строительство. При разработке градостроительных документов необходимо разрабатывать и учитывать стратегически длительные решения. Такими могут быть: развитие территории муниципального образования на длительный срок, функциональное зонирование, размещение инженерно-транспортной инфраструктуры. Кроме того, весьма важным и необходимым считаем рациональное использование природных ресурсов и охрану окружающей среды.

Как отмечалось в начале статьи, комплексное освоение территории – это не только выделение земельного участка и заключение договора на право пользования им, но и дальнейшая взаимовязанная деятельность органов местного самоуправления, инвесторов, проектных организаций и строительных компаний, направленная на создание комфортной среды обитания горожан, в которой грамотно продуманы и соединены, дополняя друг друга, качественное жилье, обустроенные двory, социальная и транспортная инфраструктуры.

Поэтому, кроме перечисленных документов в сфере комплексного освоения существует еще множество документов различного уровня: от федерального до местного регионального, которые регулируют деятельность перечисленных организаций по проектированию и расчету необходимого количества жилых, общественных зданий и инженерных коммуникаций, повышению уровня безопасности людей в зданиях

и сооружениях, обеспечению планируемого количества населения и организаций коммунальными услугами, принимая соответствующие социальные нормативы обеспеченности.

Заключение

Таким образом, проведен анализ основных нормативных документов, регулирующих деятельность органов и организаций различного уровня при выделении земельных участков под комплексное освоение территории, а также при разработке полномасштабных проектов микрорайонов с целью создания современной, качественной и комфортной городской среды.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040 (дата обращения: 19.05.2019).
2. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 21.12.2018) «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» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89826 (дата обращения: 19.05.2019).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773 (дата обращения: 19.05.2019).
4. Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164516 (дата обращения: 19.05.2019).
5. Гражданский Кодекс РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: https://www.mchs.gov.ru/law/Federalnie_zakoni/item/33422033 (дата обращения: 19.05.2019).
6. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/70736874> (дата обращения: 19.05.2019).
7. Белякова Е.А., Гуляева А.А. Анализ и перспективы развития территорий г. Пензы, используемых под комплексное освоение // News of Science and Education. 2018. Т. 11. № 5. С. 49–52.