

УДК 351/354

***К ВОПРОСУ О ПЕРСПЕКТИВАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО  
УПРАВЛЕНИЯ ПРОЦЕДУРОЙ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В  
СВЯЗИ С РАЗВИТИЕМ ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ***

***Евстигнеева О.В.***

*Магистрант*

*ФГАО УВО «Севастопольский государственный университет»*

*Севастополь, Крым, Россия*

***Кудревич В.В.***

*к.э.н., доцент,*

*ФГАО УВО «Севастопольский государственный университет»*

*Севастополь, Крым, Россия*

**Аннотация**

Автором на базе действующих нормативных правовых актов исследуются вопросы государственного управления институтом комплексного развития территорий.

В работе отмечается, что в государственном управлении для обеспечения реализации комплексного развития территорий важнейшим является институт изъятия земельных участков для государственных нужд.

В этой связи автором на основании собственного практического опыта работы в обозначенной сфере даются конкретные предложения по оптимизации государственного регулирования института комплексного развития территорий.

**Ключевые слова:** государственное управление, изъятие земельных участков, государство, комплексное развитие территорий, право

***ON THE PROSPECTS OF STATE MANAGEMENT OF THE  
PROCEDURE FOR THE SEIZURE OF LAND PLOTS IN CONNECTION WITH***

***THE DEVELOPMENT OF THE PROGRAM OF INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES IN THE RUSSIAN FEDERATION***

***Evstigneeva O.V.***

*Master student  
Sevastopol State University,  
Sevastopol, Russia*

***Kudrevich V.V.***

*PhD, Associate Professor,  
Sevastopol State University,  
Sevastopol, Russia*

**Abstract**

The author examines the issues of public administration by the Institute of integrated development of territories on the basis of existing regulatory legal acts.

The paper notes that in public administration, in order to ensure the implementation of integrated development of territories, the most important institution is the seizure of land plots for state needs.

In this regard, the author, based on his own practical experience in the designated area, gives specific proposals for optimizing the legal regulation of the institute of integrated development of territories.

**Keywords:** public administration, seizure of land plots, state, integrated development of territories, law

Комплексное развитие территорий - одно из важнейших направлений в современном государственном управлении социально-экономического развития России. При активном развитии строительства социально-значимых объектов капитального строительства, создаваемых как за счет бюджетных средств, так и за счет инвесторов, возникает много как правовых, так и социальных проблемных вопросов. Законодатель под комплексным развитием территорий в

настоящее время понимает совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов (пункт 34 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации [8]).

Одним из самых злободневных вопросов, связанных с государственным управлением процедурой освобождения территорий для строительства объектов государственного заказа, является институт изъятия земельных участков и иных объектов недвижимости в целях обеспечения комплексного развития территорий. Принципиально новым этапом развития государственного управления институтом комплексного развития территорий стало принятие Федерального закона от 30.12.2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее – Федеральный закон № 494-ФЗ), направленного на обновление жилого и нежилого фонда и обеспечение нового уровня городской среды.

По результатам анализа Федерального закона № 494-ФЗ можно констатировать ряд следующих нововведений, касающегося государственного регулирования института комплексного развития территорий.

Во-первых, был установлен закрытый перечень видов комплексного развития территорий (статья 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 494-ФЗ):

- 1) территорий жилой застройки;
- 2) территорий нежилой застройки;
- 3) незастроенных территорий;
- 4) по инициативе правообладателей.

Однако, с практической точки зрения, представляется возможным согласиться с позицией исследователя проблем комплексного развития территорий А.Р. Кирсанова, согласно которой выделение отдельных видов комплексного развития территорий должно было повлечь за собой изменения главы 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, так как каждый из видов комплексного развития территорий заслуживает как минимум отдельной статьи и предметного и исчерпывающего правового регулирования. Однако в настоящее время особенности правового регулирования видов комплексного развития территорий расположены «внутри» в статьях 65 - 68 и 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации [2, 84-85].

Во-вторых, решение о комплексном развитии территории теперь может быть принято как органами всех уровней публичной (местной) власти, так и правообладателей. В настоящее время проекты комплексного развития территорий могут быть реализованы по инициативе следующих субъектов: 1) Правительства Российской Федерации; 2) высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации; 3) главы местной администрации; 4) правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах комплексного развития территорий (пункт 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации в действующей редакции Федерального закона № 494-ФЗ).

В-третьих, с учетом того, что заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (аукциона или конкурса) (за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателем (правообладателями), законодатель установил дополнительные требования к участникам торгов.

Теперь участником торгов может являться юридическое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, имеет за последние 5 лет опыт участия в строительстве в совокупном объеме не менее 10% от объема

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории (пункт 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 494-ФЗ).

Как представляется, установление дополнительных требований для проведения торгов в целях заключение договора о комплексном развитии территории является обоснованным, т.к. это позволяет исключить «случайных» участников при проведении закупки.

В-четвертых, Федеральным законом № 494-ФЗ внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации в части особого регулирования изъятия земельных участков для реализации комплексного развития территории.

В настоящее время изъятие земельного участка для реализации комплексного развития территории возможно, если он находится в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки (пункт 1 статьи 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации; статьи 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Решение об изъятии земельного участка принимает уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления (далее - уполномоченный орган) (пункт 2 статьи 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации). Копию решения об изъятии земельного участка и (или) объектов недвижимости уполномоченный орган направляет правообладателю земельного участка в течение семи рабочих дней с даты его принятия (подпункт 4 пункта 4 статьи 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

Если соглашение об изъятии объектов недвижимости для реализации решения комплексного развития территории не заключено в течение месяца со дня предоставления правообладателю объекта недвижимости проекта соглашения для ознакомления, изъятие объектов недвижимости происходит принудительно через суд. В этом случае денежные средства в счет возмещения Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

за изымаемые объекты недвижимости в течение семи дней со дня вынесения решения суда перечисляются на банковский счет правообладателя, а при отсутствии информации о счете - на депозит нотариуса (подпункты 9, 11 статьи 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации; статья 860.11 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Важно подчеркнуть, что особенностью судебного способа изъятия объектов недвижимости для реализации комплексного развития территории является то, что решение суда об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории может быть обжаловано только в части размера возмещения за изымаемый земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимости (пункт 13 статьи 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

По мнению автора настоящей работы, на основании собственного практического опыта, для оптимизации работы государственного управления в области изъятия земельных участков для государственных нужд для реализации комплексного развития территорий представляется необходимым внесение следующих изменений в действующее законодательство.

Во-первых, статья 55.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации относится к главе 6.4 данного правового акта «Снос объектов капитального строительства», реализация которой по сносу объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с проектом организации работ по сносу объекта капитального строительства, состав и содержание к которому утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2019 № 509 «Об утверждении требований к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства» [10].

В целях сокращения сроков по освобождению территории и возможности приступить к сносу объектов капитального строительства (с учетом согласия их

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

правообладателей) сразу на основании принятого решения о комплексного развития территорий (которым уже определены границы) на основании проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2019 № 509, необходимо дополнить часть 1 статьи 55.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации решением о комплексного развития территорий.

В связи с этим часть 1 статьи 55.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации предлагается изложить в следующей редакции:

«1. Снос объекта капитального строительства осуществляется на основании решения собственника объекта капитального строительства или застройщика либо в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, на основании решения суда или органа местного самоуправления, а также решения о комплексном развитии территории (в случае реализации такого решения за счет бюджета Российской Федерации или бюджета субъекта Российской Федерации.)».

Во-вторых, согласно пункту 1 статьи 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации изъятие земельных участков для государственных нужд допускается, если изъятие объектов предусмотрено проектом планировки территории. Пункт 2 статьи 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает, что принятие решения об изъятии объектов недвижимости в целях, не предусмотренных пунктом 1 данной статьи, должно быть обосновано указанными в пункте 2 данной статьи документами, среди которых решение о комплексном развитии территории отсутствует.

Комплексное развитие территории является не конкретным объектом строительства, а развиваемыми земельными участками, на которых в т.ч. возможно создание объектов капитального строительства (федерального значения, инвестиционных объектов и пр.). В целях исключения рисков при освобождении территории при обжаловании как решений города Москвы об

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

изъятии, так и решений о комплексном развитии территории, предлагается пункт 2 вышеуказанной статьи дополнить решением о комплексном развитии территории как правовым основанием для принятия решения об изъятии объектов недвижимости.

В связи с вышеизложенным пункт 2 статьи 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации дополнить подпунктом 5 в следующей редакции: «5) решением о комплексном развитии территории (в случае реализации такого решения за счет бюджета Российской Федерации или бюджета субъекта Российской Федерации.)».

С учетом вышеуказанных законодательных изменений можно говорить о том, что у института комплексного развития территории большие перспективы в части правоприменительной практики и государственного управления.

#### **Библиографический список:**

1. Волкова Т.В. Механизм управления земельными ресурсами: понятие и структура / Т.В. Волкова // Вестник Томского государственного университета. – Право. – 2020. – № 35.
2. Кирсанов А.Р. Виды комплексного развития территорий / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2021. – № 4.
3. Кичко А.И. Некоторые проблемы принудительного изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд / А.И. Кичко // Общество и право. – 2010. – № 4.
4. Классики теории государственного управления: американская школа/ Под ред. Дж. Шафритца, А. Хайда - Москва: Издательство Московского государственного университета, 2003. - 800 с.
5. Классики теории государственного управления: управленческие идеи в России : [хрестоматия] / МГУ им. М.В. Ломоносова, Фак. гос. упр.; [редкол.: А.В. Сурин (пред.) и др.]. - Москва : РОССПЭН, 2008. – 798 с.



6. Соловьев В.Н. Принудительное изъятие имущества как основа достижения социальных функций государства / В.Н. Соловьев // Российский судья. – 2011. – № 2
7. Земельный кодекс Российской Федерации // СПС КонсультантПлюс
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации // СПС КонсультантПлюс
9. Федеральный закон от 30.12.2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» // СПС КонсультантПлюс
10. Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2019 № 509 «Об утверждении требований к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства» // СПС КонсультантПлюс
11. Чаркин С.А. О некоторых проблемах теории управления земельным фондом / С.А. Чаркин // Современное право. – 2012. – № 9.

*Оригинальность 85%*