

УДК 332.54



Азорин Максим Юрьевич
магистрант кафедры
инженерно-экономической подготовки
Байкальский государственный университет,
Иркутск, Россия
E-mail: maximilianazorin@gmail.ru

ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Аннотация. Эффективная реализация проектов комплексного и устойчивого развития территории требует существенных изменений и наработок в сфере земельного и градостроительного законодательства. В статье рассматриваются нормативно-правовые и организационные вопросы изъятия земельных участков, занятых существующей застройкой, возникающие при реализации проектов развития застроенных территорий.

Ключевые слова: комплексное и устойчивое развитие территории (КУРТ), нормативно-правовое регулирование градостроительной деятельности; изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Maksim Y. Azorin
Master's student, Department of
Engineering and Economic Training
Baikal State University,
Irkutsk, Russia

SEIZURE OF LAND PLOTS FOR STATE AND MUNICIPAL NEEDS OF IMPLEMENTATION OF PROJECTS FOR DEVELOPMENT OF TERRITORIES

Abstract. Effective implementation of projects for integrated and sustainable development of the territory requires significant changes and developments in the field of land and urban planning legislation, in particular, regarding the withdrawal of land plots occupied by existing buildings, within the framework of projects for the development of built-up territories.

Keywords: integrated and sustainable development of the territory (KURT), regulatory and legal regulation of urban development activities; withdrawal of land plots for state and municipal needs.

Вопросы комплексного развития городских территорий являются предметом дискуссий в градостроительной и правовой области, что отражается в публикациях, рассматривающих формы реализации проектов комплексного устойчивого развития территории (КУРТ) и возможности осуществления комплексной жилой застройки [1, 2]. Значимость взаимодействия государственных и частных структур при реализации проектов, влияющих на развитие территории как регионального, так и муниципального уровня, отмечается в работе Ковалевской Н.Ю. [3]. На наш взгляд, не менее важным является правовой аспект реализации подобных проектов. Решающее значение при этом имеет юридическое обоснование выкупа существующей застройки с целью реализации проекта комплексного освоения территории в границах проектируемого участка. При этом вопросы изъятия земель для осуществления застройки традиционно являются наиболее спорными и потенциально подверженными коррупционным факторам, что также отмечается в исследованиях [4]. Систематизация подобных схем и способов совершения преступлений в жилищной сфере и возможностей противодействия их реализации приводится Астафьевым С.А. в работе [5]. Однако, коррупционные схемы, являющиеся следствием коррупционного поведения на различных уровнях реализации деятельности, исследованного Суходоловым А.П. [6] могут проявляться при реализации проектов КУРТ уже на этапе изъятия земельных участков.

Разработка проектов комплексного и устойчивого развития территории в Градостроительном кодексе³ представлена четырьмя следующими формами:

- развитие застроенной территории (ст. 46.1 – 46.3);
- комплексное освоение территорий (ст. 46.4);
- комплексное развитие территории по инициативе правообладателей участков (ст. 46.9);
- комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления (ст. 46.10).

Первая форма актуальна в черте существующей городской застройки и представляет собой программу застройки микрорайона, расположенного на большой площади с уже имеющимися существующими строениями. Особенности такой застройки также рассматриваются, в работах различных авторов, например, Ковалевской Н.Ю. [2], Астафьевым С.А. [5] и других [1, 4]. Наиболее часто данная форма развития территории связана со сносом и расселением аварийных многоквартирных домов и застройки этих участков современными жилыми комплексами повышенной плотности. Законодательством также предусматривается развитие застроенных территорий, занятых объектами коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры. Последняя является особенно

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации : от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019 № 472-ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс».

актуальной, ввиду широкого распространения в большинстве крупных населенных пунктах России гаражных комплексов, занимающих значительные площади в инвестиционно-привлекательных районах городов.

Нормативно-правовое регулирование изъятия земельных участков, занятых подобной инфраструктурой, для реализации проектов КУРТ четко регламентировано Градостроительным и Земельным⁴ кодексом РФ и постоянно совершенствуется. Так, с 1 апреля 2015 г. в соответствии с Федеральным законом № 499-ФЗ⁵ начал действовать новый порядок изъятия земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, в соответствии с которым основанием для изъятия земельных участков выступают:

- 1) выполнение международных договоров Российской Федерации;
- 2) строительство или реконструкция объектов федерального, регионального или местного значения: объекты энергетических систем и использования атомной энергии; оборонные объекты и коммуникации; объекты транспорта, железнодорожной инфраструктуры и связи федерального значения; космические объекты; линейные объекты; объекты ресурсоснабжающих систем; автомобильные дороги;
- 3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Одним из наиболее значимых факторов, влияющих на установление правового регламента, являются условия для строительства или реконструкции вышеперечисленных объектов. В зависимости от этих условий и уровня значимости объекта формируется и предоставляется пакет необходимых документов для разработки проектов планировки территории в срок не позднее трех лет от даты их утверждения.

Вопросы расчета размера компенсации в случае изъятия земель для государственных и муниципальных нужд при изъятии земель, регламентированы положениями ст. 56.8 Земельного кодекса РФ, согласно которой, для расчета размера возмещения должны привлекаться профессиональные оценщики или оценочные компании, заключившие соответствующий договор органами власти. Основным базовым элементом для проведения такой оценки является рыночная стоимость изымаемых земельных участков и зарегистрированных объектов недвижимости на них.

Помимо этого, в ст. 49 указывается, что в качестве возможной компенсации может рассматриваться вопрос предоставления других участков взамен изымаемых. Процедура резервирования земель с целью их дальнейшего изъятия для государственных и муниципальных нужд также регламентирована ст. 56.1 и

⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019 № 502-ФЗ) // СПС «Консультант-Плюс».

⁵ О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федер. закон РФ от 31 дек. 2014 г. № 499-ФЗ : (ред. от 29.07.2017 № 261-ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс».

ст.70 Земельного кодекса РФ и другими правовыми актами⁶. При этом процедуры резервирования участков и дальнейшего изъятия земель представляют собой последовательные стадии одного процесса, направленного на изменение целевого назначения земель и перехода прав собственности. Земельные участки могут считаться зарезервированными только после принятия соответствующего решения о резервировании земель, разработки и утверждения схемы резервируемых земель, и обязательной государственной регистрации ограничений прав на земельные участки в ЕГРН.

Корректировки законодательства в сфере изъятия земель для государственных и муниципальных нужд направлены на пересмотр существующих оснований для изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. На текущий момент он включает ситуации, предусматривающие строительство особо важных объектов федерального уровня либо реконструкцию существующих линейных объектов или объектов в пределах санитарных зон.

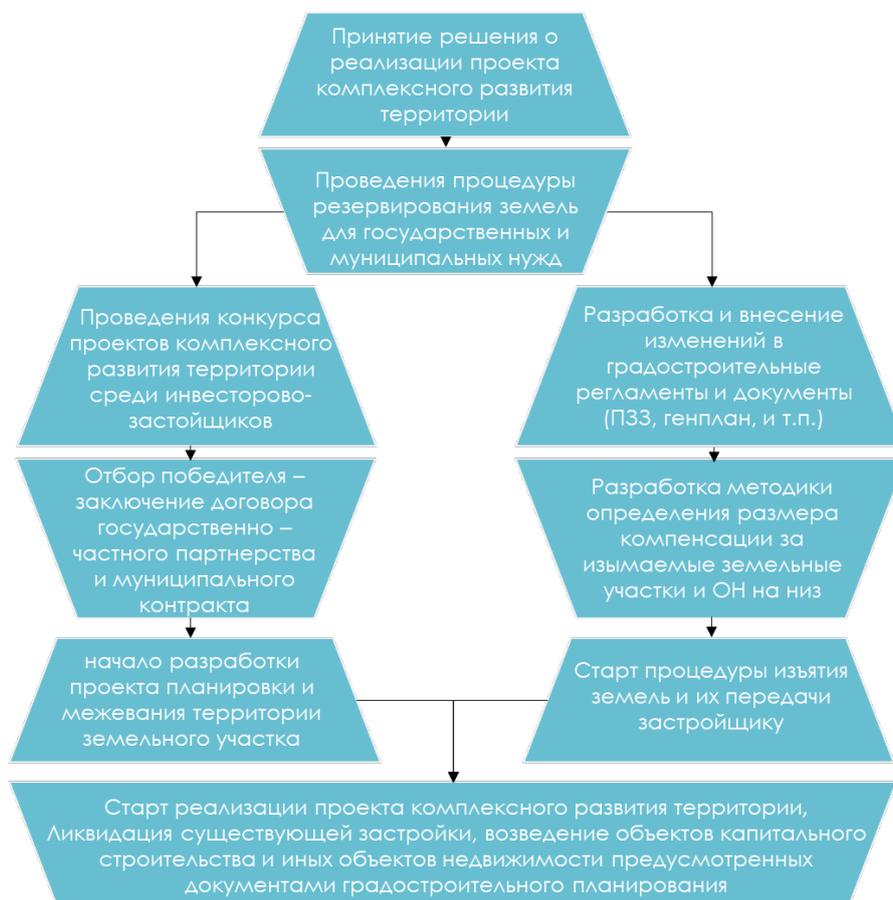


Рис.1. Предлагаемая схема реализации проектов комплексного развития территории в границах городских поселений с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд

⁶ О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд : Постановление Правительства РФ от 22.07.2008 № 561 (ред. от 04 окт. 2012) // СПС «КонсультантПлюс».

В отношении многих городов, развитие индустриального строительства в которых происходило в XX веке, существуют схожие проблемы наличия обширных плоскостных объектов и промышленных зон, которые сегодня утратили свою актуальность. Это ухудшает как внешний облик городского пространства, так и понижает уровень удовлетворенности местного населения, вынужденного мириться с высоким уровнем криминогенной обстановки и удаленностью социально-бытовых услуг. Изъятие земель из-под таких плоскостных объектов и промышленных зон, занятых транспортной инфраструктурой (гаражными кооперативами), под строительство социальных и рекреационных объектов могло бы решить вопрос нехватки земель для реализации проектов застройки. С учетом этого на рис. 1 представлена предлагаемая общая схема реализации проектов по развитию застроенных территории в границах городских поселений, предусматривающая изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, в качестве первоочередной корректировки законодательства в сфере изъятия земель для государственных и муниципальных нужд следует указать расширение перечня оснований для изъятия земель, а именно, изъятие земельного участка под строительство социально-бытовых и рекреационных объектов. Это, во-первых, позволит избежать коррупционных схем по изъятию земель и возведения на них несоответствующих функциональному назначению объектов.

Во-вторых, такая процедура позволит подготовить собственников и арендаторов земельных участков к процедуре изъятия. В качестве второй корректировки, предлагается ввести обязательное условие использования механизма предварительного резервирования земель государственными и муниципальными службами перед проведением процедуры изъятия земельных участков, что позволит обеспечить контроль за оборотом и целевым использованием таких земельных участков.

Список использованной литературы

1. Тюкленкова Е. П. Процесс развития городских территорий с позиции комплексного освоения / Е.П. Тюкленкова, Т.Г. Аширова, И.И. Абдразакова. // Экономика строительства. – 2019. – № 2(56). – С.65–75.

2. Ковалевская Н.Ю. Благоустройство и развитие городских территорий / Н.Ю. Ковалевская, П.В. Рогов. // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы 4-й Междунар.науч.-практ. онлайн-конф., Иркутск, 6–7 апр., 2017 г. – Иркутск, 2017. – С. 215–221.

3. Ковалевская Н.Ю. Инвестиционный аспект государственно-частного партнерства / Н.Ю. Ковалевская. // Материалы 3-й Всерос. науч.-практ. конф. с междунар. участием и элементами науч. школы для молодежи. – Братск, 5–8 апр. 2016 г. – Братск, 2016. – С. 239–245.

