

Секция «Коммерческое право. Торговый оборот: законодательные и практические аспекты»

Новые правила о комплексном освоении территории

Пупцева Екатерина Сергеевна

Аспирант

Санкт-Петербургский государственный университет, Санкт-Петербург, Россия

E-mail: puptseva@gmail.com

С 1 марта 2015 года в российском законодательстве появились правила о новом договоре - договоре о комплексном освоении территории (ст. 46.4 Градостроительного кодекса РФ) [2].

Само понятие «комплексное освоение территории» было внесено в законодательство десятью годами ранее (с дополнением ЗК РФ статьёй 30.2) [1]. Название «комплексное освоение» территорий достаточно емко отражает специфику отношений: слово «комплексное» отражает два аспекта: во-первых, земельный участок предоставляется не для «точечной» застройки (когда предоставление осуществляется для строительства одного объекта недвижимости на одном земельном участке), а для строительства нескольких объектов недвижимости в границах территории; во-вторых, земельный участок предоставляется не только для строительства - для того, чтобы приступить к строительству арендатор обязан выполнить ряд действий: разработать документацию по планировке и межеванию территории, осуществить мероприятия, направленные на образование земельных участков в границах территории в соответствии с утвержденным проектом межевания; также стороны должны распределить обязанности и осуществить строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры; слово «освоение» отражает то, что предоставляемый земельный участок не застроен, то есть на нем не расположено каких-либо объектов недвижимости, свободен от прав третьих лиц, и подлежит массовой застройке.

Комплексное освоение территории является перспективным инструментом публично-правовых образований, как правило, обладающих значительными ресурсами, в целях развития экономики. Так, например, на сегодняшний день общая площадь г. Санкт-Петербурга - 143,6 тыс. га. Земли, отнесенные к землям застройки (уже застроенные или пригодные для застройки), составляют 36,6%. В 2014 г. Правительством г. Санкт-Петербурга запланировано предоставление в целях строительства 62 га земли (для жилищного строительства и комплексного освоения земель - 13,2 га), в 2015 г. - соответственно 63 га (13,4 га) [3].

Итак, изменения законодательства в части комплексного освоения территории сводятся к следующим новеллам:

1. Ранее существующий договор аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства разделяется на два договора - договор аренды земельного участка и договор о комплексном освоении территории (далее - дКОТ), в который выделены все условия, не относящиеся к условиям договора аренды. Два этих договора являются взаимосвязанными: они заключаются одновременно по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Признак взаимосвязанности придает отношениям сходство с конструкцией предоставления для реконструкции объектов недвижимости (по законодательству Санкт-Петербурга): в отношении здания заключается инвестиционный договор одновременно с договором аренды земельного участка под зданием.

2. Цели комплексного освоения территории, определенные ранее законодательно, теперь законом не ограничены - исключена фраза «для целей жилищного строительства».

3. Дано определение договора о комплексном освоении территории. В определении договор описывается по схеме обязательственного правоотношения.

4. Договор отягощен публичным элементом - в силу закона в качестве одной из сторон всегда выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления. Однако публичный субъект в данном случае выступает не в качестве властного субъекта, а в качестве субъекта гражданских правоотношений. Несомненно, в процессе осуществления комплексного освоения территории публичный субъект реализует и некоторые свои публично значимые функции (утверждает документацию по планировке территории, выдает разрешение на строительство и на ввод в эксплуатацию), но реализация данных полномочий выходит за пределы договорных обязанностей и осуществляется независимо от договора, в силу закона. Появилось специальное указание на субъект комплексного освоения: участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории могут являться только юридические лица.

5. Законодательно определены и условия договора: «обязательные» и «возможные» (перечень является открытым).

6. Состав комплексного освоения территории в рамках договора о комплексном освоении территории претерпел ряд изменений: работы по обустройству (включая работы по строительству объектов инженерной инфраструктуры с последующей передачей построенных объектов в государственную или муниципальную собственность) заменены на прямое указание о строительстве объектов транспортной, коммунальной, социальной инфраструктуры и работы по благоустройству (озеленению); отдельно выделен такой элемент, как образование земельных участков в границах территории (ранее такой элемент не выделялся, отсутствовало прямое указание на необходимость выполнения работ по образованию земельных участков); вместо такого элемента, как осуществление жилищного и иного строительства появляется условие о строительстве объектов инфраструктуры и иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории (ранее - в соответствии с видами разрешенного использования), перечень возможных условий заканчивается фразой «иные условия».

Проведённое исследование показало наиболее значимые изменения законодательства Российской Федерации относительно комплексного освоения территории. Очевидно, что данные изменения носят крайне значимый характер для инвесторов с точки зрения расширения круга возможных проектов, которые могут реализовываться по схеме комплексного освоения территории, снижения административных барьеров, установления гарантий прав частных субъектов, расширения возможностей по согласованию договорных условий сторонами, постепенное проявление в правоотношениях комплексного освоения территории признаков формы публично-частного партнерства.

Источники и литература

- 1) Алистархов В. Искусство управления землей // Административное право. 2014. № 3.
- 2) Вагина О.В. Обзор некоторых новых изменений земельного законодательства, вступающих в силу с 1 марта 2015 г. // Бизнес, Менеджмент и Право. 2014. № 2.
- 3) Железнов Д.С. Теоретические и практические проблемы предоставления земельных участков для строительства в городах Москва и Санкт-Петербург / под ред. Н.Г. Жаворонковой. М.: Статут, 2014.