

условиях широкого сектора теневой экономики в России сформировался прибыльный бизнес.

Достаточно много проблем, возникающих в ходе противодействия обороту контрафактной продукции, которая различными способами поставляется на российский рынок, приводит к возникновению угрозы жизни и здоровья потенциальных потребителей, как следствие, увеличивает криминальную составляющую.

На сегодняшний день обстоятельства складываются таким образом, что одной из самых актуальных и важнейших потребностей практики непосредственно будет являться создание новейшей методики проведения экспертизы по установлению признаков контрафактной продукции, которая в свою очередь может применяться не только в уголовном, но и в административном, гражданском и арбитражном производстве.

### **СПИСОК ИСТОЧНИКОВ**

1. Аслаханов А. А. Итоговые документы V Международного форума «Антиконтрафакт-2017». URL: [http://anti-counterfeiting.ru/\\_files/Forum-2017\\_itog.pdf](http://anti-counterfeiting.ru/_files/Forum-2017_itog.pdf) (дата обращения: 11.11.2021).

2. Аристова Н. Л. Контрафактная продукция: основные признаки // Контрафакт как угроза экономической безопасности России (политико-правовые, оперативно-розыскные и морально-психологические проблемы противодействия) : сб. статей. Нижний Новгород : Нижегородская академия МВД России. 2012. С. 126–130.

УДК 347

**Кузьмина Наталья Владимировна,**  
кандидат юридических наук, доцент,  
Костромской государственный университет,  
г. Кострома, Российская Федерация  
*kuzmina.nat@yandex.ru*

**Соколова Наталия Алексеевна,**  
магистрант, Костромской государственный университет,  
г. Кострома, Российская Федерация  
*asuna843266@yandex.ru*

### **Проблемы правового регулирования комплексного развития территорий**

*В настоящей статье автором анализируются проблемы правового регулирования комплексного развития территорий как особого вида градостроительной деятельности, направленного на создание сбалансированной городской застройки и улучшение жилищных*

*условий граждан. Автор рассматривает понятие комплексного развития территорий, а также некоторые особенности реализации нового закона в условиях реновации. В работе проанализированы положения Градостроительного и Жилищного кодексов Российской Федерации, представлены цели и виды комплексного развития территорий, спрогнозированы объемы аварийного и ветхого жилья на конкретный период, сформулированы предложения, направленные на решение отдельных вопросов, связанных с реализацией комплексного развития на территории субъектов Российской Федерации.*

**Ключевые слова:** комплексное развитие территорий, многоквартирные дома, застройщик, снос аварийного и ветхого жилья, благоустройство территорий.

**Kuzmina Natalia Vladimirovna,**

Candidate of law, associate Professor, Kostroma State University,  
Kostroma, Russian Federation

**Sokolova Natalia Alekseevna,**

undergraduate, Kostroma State University,  
Kostroma, Russian Federation

### **The problem of legal regulation of complex development of territories**

*In this article, the author analyzes the problems of legal regulation of the integrated development of territories as a special type of urban planning activity aimed at creating a balanced urban development and improving the living conditions of citizens. The author examines the concept of integrated development of territories, as well as some features of the implementation of the new law in the context of renovation. The paper analyzes the provisions of the Urban Planning and Housing Codes of the Russian Federation, presents the goals and types of integrated development of territories, predicts the volumes of emergency and dilapidated housing for a specific period, formulates proposals aimed at solving certain issues related to the implementation of integrated development on the territory of the constituent entities of the Russian Federation.*

**Keywords:** complex development of territories, apartment buildings, developer, demolition of dilapidated and dilapidated housing, landscaping.

Пакет изменений, внесенный в Градостроительный кодекс Российской Федерации и подлежащий применению с января 2021 года, устанавливает порядок использования территорий муниципальных образований в условиях реновации.

Комплексное развитие территорий как особый вид градостроительной деятельности представляет собой 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 [3, ст. 1].

Основными целями комплексного развития территорий является обеспечение сбалансированного и устойчивого развития муниципалитетов, достижение показателей в сфере жилищного строительства, улучшение жилищных условий граждан, в соответствии с национальной целью «Комфортная и безопас-

ная среда для жизни», а также создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территории.

Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» вводит единый механизм комплексного развития территорий и сноса аварийного и ветхого жилья, что дает регионам право утверждать адресные программы сноса и реконструкции многоквартирных домов с учетом мнения жителей.

Что касается объемов аварийного и ветхого жилья, то по некоторым расчетам 30,2 млн м<sup>2</sup> жилья в период с 2017 по 2030 годы признается аварийным: 7,6 млн м<sup>2</sup> – признано аварийным с 1 января 2017 года по 1 июля 2020 года и 22,6 млн м<sup>2</sup> – прогноз признания жилья аварийным до конца 2030 года.

Регионы получают право сносить не только аварийное и подлежащее сносу жилье, а также многоквартирные дома, у которых превышает региональный норматив износа основных конструктивных элементов или капитальный ремонт которых экономически не обоснован.

Параметры износа, требуемые для решения о сносе, определяются субъектом Российской Федерации, на территории которого планируется комплексное развитие территорий.

Градостроительным кодексом Российской Федерации определены следующие виды комплексного развития территорий:

- комплексное развитие территорий жилой застройки – осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены многоквартирные дома;

- комплексное развитие территорий нежилой застройки – осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены объекты капстроительства и отсутствуют многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства;

- комплексное развитие территорий незастроенных территорий – осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены земельные участки, не обремененные правами третьих лиц;

- комплексное развитие территорий по инициативе правообладателей – осуществляется по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости [2, ст. 65].

В целях обеспечения соблюдения баланса частных и публичных интересов законодатель вводит особые правила включения и исключения из состава территории комплексного развития земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, не подлежащие сносу, реконструкции, не являющиеся аварийными.

Так, предусматривается необходимость проведения общего собрания собственников многоквартирных домов, учитывается мнение только собственников жилых помещений либо их представителей.

По вопросу включения многоквартирного дома в состав территории необходимо получить две трети голосов собственников, а по вопросу исключения – одну треть [4, ст. 46], исключение многоквартирного дома из границ территории комплексного развития допустимо только до дня утверждения документации по планировке территории, которую подготавливают в целях исполнения решения о комплексном развитии территории [5, с. 77].

Вместе с тем, существует ряд проблем, связанных с реализацией нового закона о комплексном развитии на территории Российской Федерации.

В правовых нормах закона имеются такие элементы законодательства, как гражданское, бюджетное, об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации.

Предлагаемый механизм принятия решения о включении многоквартирных домов в адресную программу по сносу или реконструкции многоквартирных домов создает широкие возможности для злоупотреблений.

К примеру, в программу могут включаться многоквартирные дома, расположенные на земельных участках, обладающих максимальной ликвидностью, вместо многоквартирных домов непригодных для проживания или не подлежащие капитальному ремонту.

Международный опыт уже доказал необходимость следования мажоритарному принципу при обновлении деградирующих территорий, основанному на достижении согласия большинства собственников многоквартирного дома, большинства собственников на территории низкоплотной жилой и иной застройки и применении принудительных мер по выкупу только в отношении меньшинства собственников, которые не поддерживают проект комплексного развития территорий, поддержанный большинством собственников.

При определении равнозначности жилого помещения не учтена этажность, иные параметры, а именно – расположение дома, развитость и удобство дорожной инфраструктуры, близость к лесопарковым зонам, водоемам, наличие в шаговой доступности магазинов и иных объектов социальной инфраструктуры и т. п.

Кроме того, с даты принятия комплексного развития территорий установлен запрет на смену вида разрешенного использования, что создает ограничения для застройщика. Закреплена необходимость получения права развивать территорию комплексно не только в своих границах земельных участков, но и на смежных земельных участках, иначе возможность заниматься развитием объектов инфраструктуры застройщику не предоставляется.

Еще одна проблема – застройщик не может отказаться от проекта комплексного развития территории, если часть жителей передумала, и резко поменялась экономика проекта. Жители могут решить выйти из комплексного раз-

вития территории практически в любой момент, вплоть до утверждения документации по планировке территорий. При этом застройщик не может поступить так же.

В связи с этим, большая часть застройщиков отказывается принимать участие в развитии территорий в условиях реновации.

В целях создания сбалансированной городской застройки, решения вышеизложенных проблем необходимо четко закрепить полномочия и ответственность органов федеральной власти, власти субъектов Российской Федерации, на федеральном уровне предусматривать задачи совместного развития субъектов Российской Федерации при взаимном обмене имеющимися преимуществами, принятой нормативно-правовой базой, рассмотреть возможность разработки методических рекомендаций, позволяющих решить ряд вопросов, связанных с реализацией положений закона о комплексном развитии на территории регионов России [1, с. 161].

### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Алексеева Н. А. Комплексное освоение и развитие застроенных территорий как фактор инвестиционной привлекательности // Правовое регулирование сбалансированного развития территорий : сборник материалов Международных научных конференций (Москва, 14 декабря 2017 года – 15 марта 2018 года). М. : Московский государственный университет геодезии и картографии, 2018. С. 157–161.

2. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий: Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ (последняя редакция): принят Государственной Думой 23 декабря 2020 года: Одобрен Советом Федерации 25 декабря 2020 года // Официальный интернет-портал правовой информации. Информационно-правовая система «Законодательство России» : офиц. сайт. URL: [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru) (дата обращения: 15.11.2021).

3. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: текст с изменениями и дополнениями на 2 июля 2021 года: принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года// Официальный интернет-портал правовой информации. Информационно-правовая система «Законодательство России» : офиц. сайт. URL: [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru) (дата обращения: 15.11.2021).

4. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации: текст с изменениями и дополнениями на 28 июня 2021 года: принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года// Официальный интернет-портал правовой информации. Информационно-правовая система «Законодательство России» : офиц. сайт. URL: [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru) (дата обращения: 15.11.2021).

5. Румянцев Ф. П. Особенности правового режима территорий, предназначенных для комплексного развития // Аграрное и земельное право. 2021. № 6 (198). С. 75–80.

УДК 343.1

**Куликова Варвара Михайловна,**  
магистрант, Костромской государственной университет,  
г. Кострома, Российская Федерация  
*varkins98@mail.ru*

**Сиверская Людмила Анатольевна,**  
кандидат юридических наук, доцент,  
Костромской государственной университет,  
г. Кострома, Российская Федерация  
*lsiverskaya@yandex.ru*

**Досудебное соглашение о сотрудничестве:  
понятие, цели, назначение**

*Статья посвящена рассмотрению вопросов, связанных с теоретическими аспектами досудебного соглашения о сотрудничестве. Проводится анализ действующего уголовно-процессуального законодательства.*

***Ключевые слова:** право, досудебное соглашение, сотрудничество, уголовный процесс, признание вины, сделка с правосудием.*

**Kulikova Varvara Mikhailovna,**  
undergraduate, Kostroma State University,  
Kostroma, Russian Federation

**Siverskaya Lyudmila Anatolyevna,**  
candidate of legal sciences, associate professor,  
Kostroma State University,  
Kostroma, Russian Federation

**Pre-trial cooperation agreement: concept, goals, purpose**

*The article is devoted to the consideration of issues related to the theoretical aspects of a pre-trial cooperation agreement. The analysis of the current criminal procedure legislation is carried out.*

***Keywords:** law, pre-trial agreement, cooperation, criminal procedure, admission of guilt, deal with justice.*