

2. Постановления Правительства Российской Федерации от 01.12.2004 № 703 «О Федеральном казначействе». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.11.2022).

3. Постановление Правительства РФ от 08.11.2013 № 1005 (ред. от 15.10.2022) «О независимых гарантиях, используемых для целей Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (вместе с Дополнительными требованиями к независимой гарантии, используемой для целей Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», «Правилами ведения и размещения в единой информационной системе в сфере закупок реестра независимых гарантий», «Правилами формирования и ведения закрытого реестра независимых гарантий»). URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.11.2022).

4. Положение Банка России от 29.06.2021 № 762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств» (зарегистрировано в Минюсте России 25.08.2021 № 64765). URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.11.2022).

5. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023). URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.11.2022).

УДК 347

Кадочникова Наталия Алексеевна

магистрант, Костромской государственный университет

г. Кострома, Российская Федерация

asuna843266@yandex.ru

Кузьмина Наталья Владимировна

кандидат юридических наук, доцент

Костромской государственный университет

г. Кострома, Российская Федерация

kuzmina.nat@yandex.ru

Особенности правового регулирования комплексного развития территорий

В настоящей статье автором исследуются проблемы, связанные с предоставлением земельных участков при реализации комплексного развития территорий по инициативе правообладателей, являющегося одним из механизмов преобразования территорий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Проанализированы требования, которым должны соответствовать земельные участки, включаемые в границы территории комплексного развития, сформулирован вывод о необходимости совершенствова-

ния действующего законодательства. Кроме того, в работе проанализированы положения Градостроительного и Земельного кодекса Российской Федерации.

Ключевые слова: комплексное развитие территорий, правообладатели, застройщик, земельные участки, многоквартирные дома.

Kadochnikova Natalia Alekseevna

undergraduate, Kostroma State University
Kostroma, Russian Federation

Kuzmina Natalia Vladimirovna

candidate of law, associate professor, Kostroma State University
Kostroma, Russian Federation

Features of legal regulation of integrated development of territories

In this article, the author examines the problems associated with the provision of land plots in the implementation of the integrated development of territories on the initiative of copyright holders, which is one of the mechanisms for the transformation of territories provided for by the Urban Planning Code of the Russian Federation. The requirements to be met by land plots included in the boundaries of the territory of integrated development are analyzed, a conclusion is made about the need to improve the current legislation. In addition, the paper analyzes the provisions of the Town Planning and Land Codes of the Russian Federation.

Keywords: *integrated development of territories, right holders, developer, land plots, apartment buildings.*

На сегодняшний день комплексное развитие территорий (далее – КРТ) является одним из ключевых направлений градостроительного развития регионов Российской Федерации, которое осуществляется для повышения эффективности использования территорий, создания необходимых условий для развития инфраструктуры, расселения аварийного жилья, обновления застроенных территорий.

По состоянию на 1 октября 2022 года субъектами Российской Федерации в рамках реализации КРТ достигнуты следующие показатели:

- 1) подготовлен 281 проект решений о КРТ;
- 2) принято 226 решений о КРТ, в том числе 81 решение о КРТ жилой застройки;
- 3) по 91 территории проведены торги в целях заключения договора о КРТ;
- 4) заключен 151 договор о КРТ, в том числе 32 договора о КРТ жилой застройки;
- 5) разработана и утверждена документация по планировке 50 территорий под комплексное развитие;
- 6) выдано 70 разрешений на строительство.

Тем не менее существует ряд вопросов, которые требуют законодательного регулирования.

Рассмотрим проблемы, касающиеся реализации КРТ по инициативе правообладателей, а также вопросы, связанные с арендными отношениями при КРТ.

Правовой основой реализации указанных мероприятий является Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» [1, с. 168].

Под КРТ понимается непосредственно совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности, и территорий общего пользования поселений, городских округов [2, ст. 1].

Можно выделить следующие отличительные признаки комплексного развития территорий: осуществляется на крупных по площади территориях; предусматривает осуществление строительства и (или) реконструкции совокупности различных объектов недвижимости в зависимости от преследуемых задач; как правило, основано на сотрудничестве частных лиц (правообладателей земельных участков, юридических лиц, выступающих в роли инвестора) и публичного субъекта (органа государственной власти или органа местного самоуправления) путем распределения между ними обязанностей [5, с. 76].

Так, КРТ впервые определено как единый механизм осуществления развития территорий, обладающих различным правовым режимом (от территорий, занятых аварийными многоквартирными домами, до промышленных территорий), четко описаны цели КРТ, которые ранее могли быть выведены лишь посредством систематического толкования различных норм Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), а также зафиксирована необходимость осуществления КРТ в соответствии с требованиями иного отраслевого законодательства, в том числе и земельного [4, с. 45].

Пункт 4 ч. 1 ст. 65 ГрК РФ в качестве одного из видов КРТ выделяет КРТ, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости [3, ст. 65].

Вместе с тем, необходимо обратить внимание на то, что КРТ по инициативе правообладателей – единственный вид КРТ, при реализации которого не требуется принятие решения о КРТ.

Решение о КРТ представляет собой непосредственно нормативный правовой акт, принимаемый органом публичной власти, запускающий процедуру КРТ. При этом основные виды разрешенного использования земельных участков, перечень предельных параметров разрешенного строительства, содержащиеся в решении о КРТ, могут не совпадать с теми, которые установлены в правилах землепользования и застройки (далее – ПЗЗ), используются в дальнейшем при подготовке документации по планировке территории (далее – ДПТ) [3, ст. 45].

На сегодняшний день КРТ по инициативе правообладателей является одним из законодательно неурегулированным вопросом.

ГрК РФ не регламентирует вопросы предоставления земельных участков, а лишь определяет критерии, которым должны соответствовать территории КРТ. Часть 3 ст. 68 ГрК РФ, характеризующая предмет договора о КРТ, указывает на то, что соответствующим договором предусматривается в том числе распределение обязательств его сторон по предоставлению земельных участков [3, ст. 68].

При этом п. 10 ч. 4 ст. 68 ГрК РФ устанавливает необходимость включения в договор о КРТ обязательства публичной власти по предоставлению в аренду земельных участков в соответствии с требованиями земельного законодательства [3, ст. 68]. Как результат, заключение договора о КРТ само по себе не является юридическим фактом, порождающим возникновение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности.

На основании вышеизложенного полагаем необходимым установить в Земельном кодексе Российской Федерации нормы, регламентирующие предоставление земельных участков при реализации КРТ.

Также необходимо рассмотреть вопрос арендных отношений при КРТ.

Часть 16 ст. 68 ГрК РФ предусматривает, что отказ лица, заключившего договор о КРТ, от его исполнения влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного ему для целей КРТ, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его (или его части) в субаренду [3, ст. 68].

Используемая в названной норме формулировка о признании права на односторонний отказ, с одной стороны, позволяет рассматривать договор о КРТ и договор аренды земельного участка в качестве взаимосвязанных договоров, но с другой стороны, подрывает интерес правообладателей к реализации проектов КРТ, значительно снижая для них гарантии защиты принадлежащих им прав. Эта норма фактически блокирует возможность правообладателя использовать отказ от исполнения договора КРТ в качестве инструмента защиты своих прав. Иначе говоря, само по себе существование такой возможности обесценивается [4, с. 50].

Подводя итог изложенному, отметим, что на сегодняшний день остается ряд нерешенных проблем, связанных с реализацией КРТ в регионах, в том числе, недостаточное регулирование вопросов предоставления земельных участков при реализации КРТ, а также повышения уровня гарантий защиты прав правообладателей.

Таким образом, для решения указанных проблем необходимо провести работу по законодательному регулированию рассматриваемых вопросов, 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 территорий.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Королева Д. В. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 11–2 (62). С. 168–171.

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». URL: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 15.11.2022).

3. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: ГрК : 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». URL: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 15.11.2022).

4. Бандорин Л. Е., Башарин А. В. О предоставлении земельных участков при комплексном развитии территории по инициативе правообладателей // Закон. 2021. № 11. С. 41–52.

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

УДК 343.8

Ковальчук Владлена Владиславовна

студент, Костромской государственной университет

г. Кострома, Российская Федерация

iavnova98@bk.ru

Ларин Дмитрий Анатольевич

прокуратура Костромской области

г. Кострома, Российская Федерация

dlarin056@gmail.com

**К вопросу о проблеме трудоустройства осужденных
к исправительным работам**

(на примере г. о. г. Буй и Буйского района Костромской области)

Актуальность темы исследования определяется тем, что на протяжении достаточно длительного времени не решенной до сих пор остается проблема трудоустройства лиц, осужденных к исправительным работам. Недостатки правового регулирования указан-