

СЕКЦИЯ 2
АКТУАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ
В СИСТЕМЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ
В УСЛОВИЯХ САНКЦИОННЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ

УДК 349

Безрукавая Полина Павловна,
студент, Костромской государственной университет, г. Кострома
pollibz@mail.ru

Bezrukova Polina Pavlovna,
student, Kostroma State University, Kostroma

Плюснина Ольга Витальевна,
кандидат юридических наук, доцент,
Костромской государственной университет, г. Кострома
o_plusnina@ksu.edu.ru

Plyusnina Olga Vitalievna,
candidate of law, associate professor, Kostroma State University, Kostroma

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОЙ РЕГЛАМЕНТАЦИИ
ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИЙ

FEATURES OF LEGAL REGULATION OF CERTAIN ISSUES
OF INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES

В настоящей статье анализируется проблема обеспечения правового статуса собственника при реализации проекта комплексного развития территорий, аргументируется внесение изменений в Закон Костромской области «О комплексном развитии территорий в Костромской области».

This article analyzes the problem of ensuring the legal status of the owner in the implementation of the project for the integrated development of territories, argues for amendments to the Law of the Kostroma region “On the integrated development of territories in the Kostroma region”.

Градостроительное законодательство, комплексное развитие территорий, Костромская область, собственник жилого помещения.

Urban planning legislation, integrated development of territories, Kostroma region, owner of residential premises.

Комплексное развитие территорий для российского законодательства – понятие не новое. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) [1] содержит главу, посвященную комплексному развитию территорий. ГрК РФ является своего рода рамкой для данного вида правоотношений.

В целях комплексной регламентации правоотношений, возникающих в результате деятельности, направленной на развитие той или иной территории создан Федеральный закон № 494-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс российской федерации и отдельные законодательные акты российской федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» [3]. С принятием Федерального закона о комплексном развитии территорий были внесены изменения в действующее законодательство. В частности, утратила силу глава 5.1 ГрК РФ, содержащая положения о видах устойчивого развития территорий; введен новый режим комплексного развития территорий главой 10 ГрК РФ; внесены изменения в ряд статей Земельного, Жилищного и иных кодексов и нормативно-правовых актов.

На примере проекта комплексного развития застроенной территории, ограниченной улицами Окружная, Димитрова, Кинешемским шоссе, проездом Новоселов, можем говорить о наличии жилых домов, как малоквартирных, так и многоквартирных (двухквартирных), имеющих прилегающую территорию, которая используется в целях ведения личного подсобного хозяйства, а так же на данной территории располагаются не зарегистрированные вспомогательные постройки, например, гаражи, сараи, бани и тому подобное. Снизить правовые риски в данном случае возможно за счет внесения изменений в действующее на территории города Костромы законодательство в сфере комплексного развития территорий в части регламентации правового статуса собственника. В редакции действующего ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области» [2] имеются лишь выделенные законодателем общие признаки правового статуса лиц, участвующих в программе комплексного развития территорий, но отсутствует законодательная конкретизация, необходимая в целях стимулирования участия собственников в программе комплексного развития территорий.

Таким образом, имеет дополнение в абз. 2 п. 3 ст. 10 Закона от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области» и изложение с следующей редакции: «При определении размера равноценного возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, рыночная стоимость вспомогательных, не относящихся к объектам капитального строительства, построек, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 10 настоящей статьи договором не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помеще-

ния), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду». Дополнительной гарантией обеспечения правового статуса собственника будет являться законодательное регулирование следующего вопроса. В частности данная проблема подлежит решению в рамках дополнения статьи 11 Закона пунктом 11 следующего содержания: «11. В случае, если имела место передача жилого или нежилого помещения, а так же земельного участка из частной собственности пользу муниципальной собственности в целях реализации решения о комплексном развитии территорий в отношении данных объектов, и, если цель изъятия не была достигнута в течение 3 (трех) месяцев после передачи последнего необходимого для реализации данного решения объекта недвижимости, то все переданные ранее объекты недвижимости подлежат возврату собственнику в состоянии, в котором собственником по Акту – приемки данный объект был передан с учетом степени нормального износа. 11.1. После подписания договора, в рамках которого передаются объекты недвижимости из частной собственности в муниципальную, в течение 5 (пяти) банковских дней на основании поданного Администрацией пакета документов кредитная организация открывает счет на имя собственника объектов недвижимости для перечисления денежных средств, составляющих компенсацию; воспользоваться данными денежными средствами собственник вправе после фактического начала работ в рамках комплексного развития территории. В случае, если в соответствии с п. 11 работы не будут начаты денежные средства возвращаются в бюджет муниципального образования, а счет закрывается кредитной организацией. 11.2. После подписания договора, в рамках которого передаются объекты недвижимости из частной собственности в муниципальную, в течение пяти рабочих дней Администрацией предоставляется в качестве компенсации соответствующее жилое помещение, квартира, до начала работ в рамках реализации проекта комплексного развития территорий на условиях социального найма, первый день реализации проекта комплексного развития территорий считается первым днем права собственности лица, передавшего недвижимое имущество. В случае, если в соответствии с п. 11 работы не будут начаты договор социального найма прекращается».

Также интересы собственников жилых объектов недвижимости не регламентированы действующим законодательством в контексте места переселения, то есть предоставления равнозначного жилого помещения. Данная проблема обусловлена широтой законодательного ограничения удаленности предоставления жилого помещения. Стоит обратить внимание на тот факт, что комплексное развитие территорий осуществляется в достаточно развитых, густонаселенных городских районах, не являющихся окраиной города. Также на примере проекта комплексного развития территории, ограниченной улицами: Окружная, Димитрова, Кинешемским шоссе, проездом Новоселов можем говорить о том, что данная территория расположена в густонаселенном спальном районе города. Необходимо привести в соответствие статью 10 Закона Костромской области о комплексном развитии территории со статьей 10 Федерального Закона «Об общих

принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» путем дополнения пп. 3 п. 7 ст. 10 Закона от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области» и изложения его следующей редакцией: «Собственник жилого помещения, наниматель жилого помещения по письменному заявлению вправе взамен освобождаемого жилого помещения получить бесплатно равнозначное жилое помещение, под которым понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям: 3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, муниципальном округе, городском округе, внутригородском районе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию». Данное изменение позволит обеспечить собственнику в случае предоставления равноценного жилого помещения гарантию того, что застройщик не предоставит объект в удаленном районе от изъятого места проживания. Положительный эффект данного дополнения законодательства направлен на уяснения законодателем нематериальных потребностей собственника, в рамках которых немаловажную роль играет психологический фактор, а именно страх переселения в другой, удаленный от привычного, неразвитый район. Данное дополнение обеспечит повышение уровня доверия со стороны населения к пока еще новому правовому институту комплексного развития территорий.

Ведя речь о расширении закрепленного законодательством правового статуса собственника необходимо учесть и возможность злоупотребления правом со стороны собственника объекта недвижимости.

В целях исключения возможности злоупотребления собственником своим правовым статусом, а также анализируя действующую норму, содержащую право Администрации на обращение в суд с требованием понуждения собственника заключить соглашение об изъятии имущества, считаем необходимым провести более четкую регламентацию временного периода. Таким образом, необходимо дополнить п. 13 ст. 10 Закона от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области» и изложить в следующей редакции: «В случае если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии с настоящей статьей, направлен письмом с уведомлением о вручении, в случае повторного и последующего его направления, не был заключен в течение сорока пяти дней, а в случае повторного и последующего направления в течение 135 дней, со дня получения собственником жилого помещения проекта договора.

Таким образом, можем говорить о том, что совокупность вышеописанных изменений в действующее законодательство в сфере комплексного развития территорий будет иметь положительный эффект. Положительный эффект обусловлен расширением закрепленного в действующем законодательстве правового статуса собственников. Данные меры позволят минимизировать временные затраты этапов реализации проекта, а также повысят и укрепят степень заинтересованности собственников в реализации данных проектов в отношении их собственности. Данная заинтересованность напрямую связана с получением экономи-

ческой выгоды от реализации проекта комплексного развития территории, в целях которого подлежит изъятию имущество заинтересованного собственника.

На основании вышеизложенного можем говорить о том, что институт комплексного развития территории в России является новым. В городе Костроме на данный момент в полной мере нет реализованных проектов комплексного развития какой-либо территории.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040 (дата обращения: 09.09.2022).

2. Закон Костромской области № 84-7-ЗКО от 26.04.2021 «О комплексном развитии территорий в Костромской области». URL: <https://docs.cntd.ru/document/574711686> / (дата обращения: 09.09.2022).

3. Федеральный закон № 494-ФЗ от 30.12.2020 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400057502/> (дата обращения: 09.09.2022).

УДК 342

*Гузанова Вероника Анатольевна,
студент, Костромской государственной университет, г. Кострома
guzanova.veronika@yandex.ru*

*Guzanova Veronika Anatol'evna,
student, Kostroma State University, Kostroma*

ПРОБЛЕМА ЗАКРЕПЛЕНИЯ КОНСТИТУЦИОННО-ПРАВОВОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ КАК ВИДА ЮРИДИЧЕСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

CONSOLIDATION OF CONSTITUTIONAL RESPONSIBILITY AS A TYPE OF LEGAL RESPONSIBILITY

В настоящей статье рассматривается такая проблема, как необходимость закрепления в нормативно-правовых актах конституционно-правовой ответственности как вида юридической ответственности, закрепления нормы-дефиниции, раскрывающей понятие, признаки и суть данного вида ответственности.

This article considers such a problem as the need to consolidate constitutional responsibility as a type of legal responsibility in normative acts, to consolidate the norm-definition that reveals the concept and essence of this type of responsibility.