

Особенности застройки участков по договору развития территорий

*Кадочкина А.С., студентка кафедры
«Экспертиза и управление недвижимостью»*

*Учинина Т.В., к.э.н., доцент кафедры
«Экспертиза и управление недвижимостью»*

*ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства» e-mail: kadochkina2015@mail.ru*

Россия, Пенза

Аннотация: В данной статье рассматриваются особенности застройки участков по договору развития территорий, особые условия в отношении возведения объектов, заключение договоров развития территорий.

Ключевые слова: Застройка, земельный участок, договор, территория, Градостроительный кодекс РФ.

В последние годы в законодательство Российской Федерации внесен ряд изменений, касающихся застройки городской территории. В Градостроительном Кодексе определены основные правила и требования по вопросам комплексного территориального развития.

Необходимость урегулирования вопросов застройки

Активный рост жилищного строительства привел к тому, что в крупных городах к настоящему времени практически не осталось свободных площадей, пригодных к дальнейшему освоению. Большая часть территории уже застроена, а пустые площади находятся в аренде у частных лиц. В течение многих лет на земельные участки оформлялись арендные отношения с минимальной платой. В дальнейшем заключались договора субаренды со сменой назначения земли. В результате на площади, предоставленной для строительства зданий общественного значения, вырастали жилые здания, торговые комплексы и другие коммерческие строения.

Начиная с 2012 года, по решениям Верховного суда практика передачи земельных участков с изменением цели использования признается незнакомой. Также изменилось отношение политике заключения договоров аренды, т.е. продление договоров аренды проводится путем аукционов.

В результате девелоперы оказались в ситуации, при которой трудно получить значительные площади для строительства. Точечная застройка на ограниченных участках сталкивается с протестами горожан, проживающих поблизости от строительной площадки.

С другой стороны, городские власти не обладают средствами для расширения инфраструктуры.

Для взаимовыгодного решения этой проблемы разработаны схемы комплексного освоения, которые реализуются путем заключения договоров развития территорий.

Виды договоров

Статья 46 Градостроительного Кодекса РФ предусматривает 4 вида договоров.

Они отличаются по характеристикам земельных участков и особенностям заключения:

- по развитию застроенной территории – пункты с 1 по 3 статьи 46;
- по комплексному освоению – пункт 4 статьи 46;
- если инициатива исходит от правообладателя земельных наделов – п.9 ст. 46;
- инициированные муниципальными органами – п. 10 статьи 46.

Каждый из документов имеет свои особенности и общие требования. В ходе реализации договорных отношений предусматривается:

- разработка и утверждение планов освоения территории;
- архитектурное проектирование;
- плановое строительство, при котором одновременно возводятся жилищный фонд, социальные, коммунальные, транспортные объекты инфраструктуры;
- частичная реконструкция существующих строений, признанных аварийными или ветхими.

Муниципальные органы имеют право принять решение о развитии территории с имеющейся застройкой и объявить открытый аукцион для определения застройщика. Участвовать в аукционе имеют право только юридические лица. По результатам аукциона оформляется договор о РЗТ (развитие) или КОТ (освоение). На основании его заключается договор аренды земельного участка сроком на 15 лет.

Территория, выделенная по договорам, отмечается на картах градостроительного зонирования с указанием точных границ.

Особенности заключения договоров

Основная часть договоров заключается в результате инициативе местного самоуправления. Для того, чтобы выйти с подобной инициативой, необходимо, чтобы на контрольной территории не менее половины зданий были:

- аварийными или подлежащими реконструкции по адресным программам (за исключением многоквартирных жилых зданий);
- были признаны самовольными постройками;
- не отвечали условиям разрешенного использования.

Правообладателями, которые могут выступить с инициативой о развитии территории, являются:

- владельцы земельных участков, имеющие документы на право собственности;
- пользователи на основании договоров аренды или документов о безвозмездном пользовании.

Если на участке имеется более одного правообладателя, то они могут заключить общее соглашение, которым распределяют обязательства, расходы, доходы, ответственность.

Основные условия договоров о развитии

После того, как определен победитель аукциона, заключается двухсторонний договор о развитии или освоении территории, определяющий обязанности обеих сторон. Также, в тексте указываются этапы и сроки исполнения обязательств, ответственность за их неисполнение, условия расторжения.

Особые условия предусматриваются в отношении возведения объектов, относящихся к инфраструктуре, и построенных за счет правообладателя. В договоре возможны два варианта:

- безвозмездная передача в муниципальную собственность ;
- передача права собственности с компенсацией за счет получения налоговых льгот или снижения ставок аренды.

Расторжение договора возможно по решению суда, если:

- одна из сторон не выполняет своих обязательств;
- правообладатель отказывается в одностороннем порядке;
- документация, представленная для заключения договора, признана недействительной.

Согласно статье 46 Градостроительного Кодекса РФ лицо, заключившее договор о развитии, обязано:

- провести планирование территории, включая межевание;
- построить или купить и передать благоустроенное жилье для граждан, которых выселяют в рамках реализации комплексного строительства;
- выплатить возмещение за изымаемое ветхое или аварийное жилье, если новые жилые помещения им не предоставляются;
- осуществлять строительные работы точно в соответствии с графиком и планировкой территории.

В свою очередь, органы самоуправления обязуются:

- утвердить проект планировки, если он отвечает требованиям насыщенности территории транспортной и социальной инфраструктурой и ее территориальной доступности;
- принять решение об изъятии аварийных зданий, которые утверждены к сносу, в связи с муниципальными нуждами.

К договору обязательно прилагается перечень зданий и строений, которые подлежат передаче в муниципальную собственность после окончания строительства.

Недоработки законодательства по РНТ

Несмотря на то, что Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ урегулирована определенная часть проблем в сфере городского строительства, до настоящего времени возникает немало сложностей при его практической реализации.

Девелоперы, заключившие договор, сталкиваются со следующими проблемами:

- нередко жители отказываются освобождать занимаемое жилье, так как принудительное изъятие не имеет достаточной законодательной базы, и доказывают свои права в судебном порядке;
- приходится нести значительные расходы на возмещение стоимости изымаемых жилых площадей при отсутствии твердых нормативов.

Для решения вопроса о выселении предусмотрена ускоренная процедура (ст.56.12), т.е. на подписание соглашений об изъятии дается только месяц, а если дело решается в суде, то решение суда исполняется незамедлительно. Но и в этом случае, начало работ по сносу и новому строительству существенно затягивается.

С другой стороны, застройщики имеют возможность обойти требования комплексного развития. В тексте договора предусмотрено, что развитие производится на определенной территории. В результате правообладатель может использовать метод точечной застройки в наиболее выгодных местах, а остальную площадь оставить без изменений.

Список литературы:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ(ред. от 25.12.2018)
2. Комплексное развитие и освоение территорий: новые возможности для инвесторов «Ваш партнер-консультант» ,№13 (9679) - 2017
3. Калачева, С.А. Операции с недвижимостью./ С.А. Калачева. - М.: Приор, 2007. - 194 с.
4. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул и др. - М.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, АНО "ИПЭВ", 2014. - 472 с.
5. Оценка урбанизированных земель / коллектив авторов под редакцией В.А. Прорвича. М.: Экономика, 2004
6. Учинина Т.В., Строкина К.Н. Особенности формирования кадастра недвижимости и оценки стоимости земельных участков // Монография. –Пенза, 2014.
7. Учинина Т.В. Управление и оценка стоимости земельных ресурсов // Монография. - Пенза, 2013.