



Столыпинский  
вестник

Научная статья

Original article

УДК 332.33

DOI 10.55186/27131424\_2023\_5\_3\_10

**СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПРОБЛЕМЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ**

**EXISTING PROBLEMS OF INTEGRATED DEVELOPMENT OF THE  
TERRITORY AND THE WAYS TO SOLUTION THEM**

**Лукьянчук Ксения Сергеевна**, магистрант, студент группы ОПТм 22-1,  
ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», г. Тюмень

**Lukyanchuk Ksenia S.**, undergraduate, student of group ОПТм 22-1, Industrial  
University of Tyumen

**Аннотация:** в статье рассматриваются существующие проблемы комплексного развития территории и возможные пути их решения. Выполнен анализ достижений и трудностей, возникающих на пути реализации договора о комплексном развитии территории в столице и других регионах страны за последние несколько лет. Удалось выявить несколько проблем, возникающих на этапе оформления документации, а также непосредственно при поэтапной реализации проектов.

**Abstract:** the article discusses the existing problems of the integrated development of the territory and possible ways to solve them. The analysis of achievements and difficulties arising on the way of implementation of the agreement on the integrated development of the territory in the capital and other regions of the

country over the past few years has been carried out. It was possible to identify several problems that arise at the stage of paperwork, as well as directly during the phased implementation of projects.

**Ключевые слова:** комплексное развитие территории, комфортная городская среда, исходно-разрешительная документация, проблемы при реализации.

**Keywords:** integrated development of the territory, comfortable urban environment, initial permit documentation, implementation problems.

Комплексное развитие территории (далее КРТ) – 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 [1].

Обновленное понятие КРТ было внесено Федеральным законом от 30.12.2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» [4].

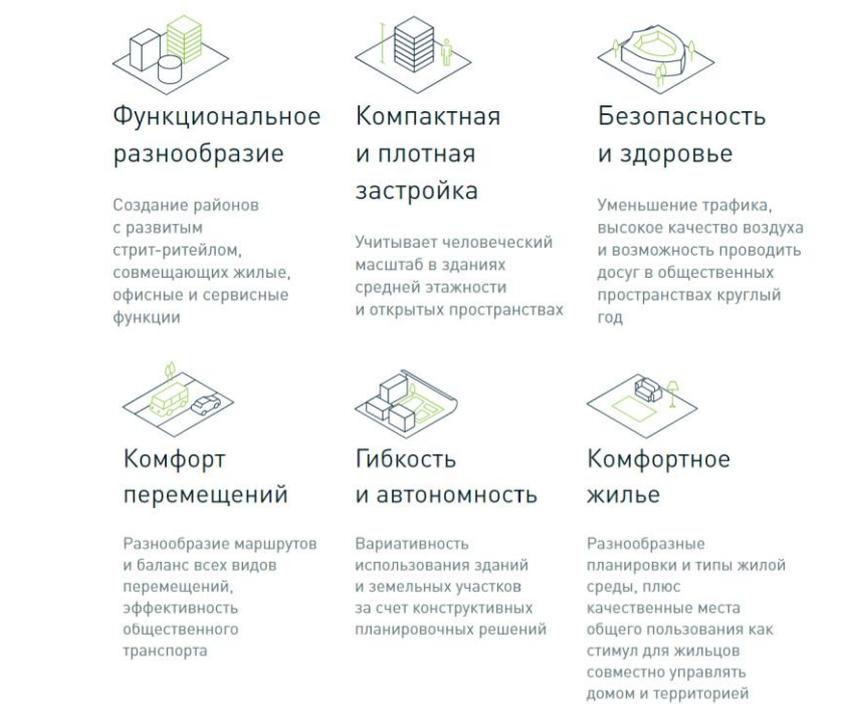


Рисунок 1 – Принципы стандарта комплексного развития территорий [5]

Данный механизм был создан на основе реновации, которая проходила в Москве. Ожидается, что произойдет новый скачок в развитии строительной отрасли в регионах и произойдут качественные улучшения в области создания комфортной городской среды. Однако, так как КРТ понятие относительно новое и нормативные документы созданы только на федеральном уровне, существует некоторый ряд проблем, с которыми сталкиваются девелоперы при реализации комплексных проектов.

В июле 2022 года прошел VIII Байкальский саммит Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД). Одной из тем для обсуждения стали достижения и проблемы реализации проектов комплексного развития территории. Очевидно, что у КРТ, как и у любого еще недостаточно отработанного механизма, существует ряд проблем, которые пока застройщики вынуждены решать самостоятельно на конкретных примерах.

Все возникающие сложности на пути осуществления комплексного развития территории можно условно разделить на формальные и практические. Ведь до начала строительства застройщик проходит серьезный путь по оформлению необходимой исходно-разрешительной документации и формированием земельных участков с нужным разрешенным видом использования. И таких проблем гораздо больше, чем на этапе строительства, ведь возведение объектов уже достаточно отлаженный механизм.

К проблемам, с которыми можно столкнуться на этапе оформления документации, относятся:

1. Не организована единая система оценки экономических издержек территории, выделенной под КРТ, с учетом её особенностей, проживающих людей и имеющихся объектов. Данная система помогла бы сопоставить на начальном этапе существующее положение вещей и будущие экономические возможности отведенной территории;

2. Отсутствие на региональном уровне нормативных документов и процедуры по осуществлению механизма КРТ, которые помогут в

установленном порядке решать возникающие правовые и бюрократические проблемы, а не в рамках индивидуальных договоренностей;

3. Существование в границах КРТ объектов федерального значения, объектов культурного наследия или же объектов гражданской обороны. Будущий застройщик должен иметь право на обсуждение по включению или не включению подобных объектов в границы выделяемой территории;

4. Права на землю после заключения договора о комплексном развитии территории возникают не сразу, а на протяжении длительного времени, поэтому застройщик часто не может выйти на стройку, не получив градостроительный план земельного участка;

5. Договор о комплексном развитии территории является для застройщика крупным вложением, оценить все риски заранее практически невозможно, однако инвестор не имеет возможности отказаться от реализации проекта, несмотря на меняющиеся условия или решения части жителей выйти из договора КРТ.

6. Большие трудности могут возникнуть при выкупе земельных участков, не многие собственники готовы пойти на такие перемены.

К проблемам, возникающим на этапе реализации проекта, можно отнести:

1. Недостаточно детальное и проработанное содержание договора о комплексном развитии территорий.

Эта проблема подразумевает под собой отсутствие качественного урегулирования строительства объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры. То есть нет понимания кто такие объекты и в какие сроки будет возводить;

2. Отсутствие прав на использование земельных участков, прилегающих к территории, отведенной под КРТ. Зачастую возникает потребность в развитии инженерной инфраструктуры с помощью смежных территорий;

Одной из наиболее важных проблем является такой пробел в законодательстве, который нарушает иерархию документов планирования

пространственного развития, по которой проект планировки территории приводился в соответствие с генеральным планом. Утверждение проекта планировки по механизму КРТ требует приведение в соответствии с ним документов более высокого уровня – генерального плана и правил землепользования и застройки. Данное нарушение логики влечет за собой занижение ранее принятых в контексте всего городского пространства требований к социальной обеспеченности.

Чтобы обеспечить соблюдение всех принципов стандарта комплексного развития территории необходимо вовремя реагировать на возникающие проблемы и модернизировать созданный механизм. Тем самым обеспечить регионы России комфортной городской средой и предоставить населению возможность жить и работать в лучших условиях.

#### Список литературы

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/)
2. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е.Н. Абанина, Н.Н. Аверьянова, А.П. Анисимов и др.; под общ. Ред. А.П. Анисимова. М.: Юстицинформ, 2020. 800 с.
3. Мельников Н.Н. Проблемы изъятия земельных участков и расположенных на них объектов для комплексного развития территорий // Хозяйство и право. 2021. №7. С. 31-39.
4. Федеральный закон "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий" от 30.12.2020 N 494-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_372677/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/)
5. Официальный портал Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.minstroyrf.gov.ru/>

### Bibliography

1. Urban Planning Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 190-FZ [Electronic resource]. Access mode: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/)
2. Actual problems of the theory of land law in Russia: monograph / E.N. Abanina, N.N. Averyanova, A.P. Anisimov and others; under total Ed. A.P. Anisimov. M.: Yustitsinform, 2020. 800 p.
3. Melnikov N.N. Problems of withdrawal of land plots and objects located on them for the integrated development of territories // Economy and law. 2021. No. 7. pp. 31-39.
4. Federal Law "On Amendments to the Town Planning Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation in order to ensure the integrated development of territories" dated December 30, 2020 N 494-FZ (last edition). [Electronic resource]. Access mode: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_372677/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/)
5. Official portal of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation [Electronic resource]. Access mode: <https://www.minstroyrf.gov.ru/>

© Лукьянчук К.С., 2023 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №3/2023.

**Для цитирования:** Лукьянчук К.С. Существующие проблемы комплексного развития территории и пути их решения// Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №3/2023