

ИРКУТСК

Инструментом реализации градостроительной политики является механизм комплексного развития территорий на основе консолидации частных и государственных инвестиций в городские территории. Органы местного самоуправления обеспечивают комплексность реализации развития территорий путем синхронизации с государственными и муниципальными программами.

Так, на территории города Иркутска реализуются 4 договора о комплексном развитии территории, в рамках которых за застройщиками закреплены обязательства:

обеспечить подготовку документации по планировке территории;

осуществить расселение и снос многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и (или) многоквартирные дома высокого морального и технического износа при отсутствии систем инженерного обеспечения;

сформировать и передать в муниципальную собственность земельные участки для размещения объектов социальной инфраструктуры, в некоторых случаях нежилые помещения для размещения образовательных учреждений.

Таким образом, достигается баланс интересов инвесторов и органов местного самоуправления.

В случае рассмотрения механизма выкупа построенного объекта социальной инфраструктуры у застройщика возникают следующие факторы риска.

В целях обеспечения качественного проектирования на застройщика будут возложены обязательства по проведению изыскательских работ. При проведении инженерно-изыскательских работ в целях строительства объекта социальной инфраструктуры возможно выявление обстоятельств, препятствующих реализации строительства, или вызывающих значительное удорожание реализации строительства.

Проектная документация объекта социальной инфраструктуры должна получить положительное заключение государственного (негосударственного) экспертного бюро. Заключение о соответствии принятых проектных решений, результатов инженерных изысканий требованиям нормативов и действующего законодательства, а также достоверности определения сметной стоимости реализации строительства в некоторых случаях сложно прогнозируются по времени. Ввиду чего получение экспертного заключения может стать причиной неисполнения обязательств, в том числе по строительству объектов жилищного строительства, в сроки, определенные договором о комплексном развитии территории.

На период непосредственного строительства объекта социального назначения потребуется обеспечить исполнение функций контроля качества исполнения работ, а также соответствия построенного объекта проектной документации. То есть функций застройщика при реализации строительного проекта. При этом договор комплексного развития территории не является договором строительного подряда, и не является основанием для возникновения прав и обязанностей застройщика, в том числе по исполнению строительного контроля, со стороны органа местного самоуправления.

Стоит отметить, что стоимость строительства объекта социальной инфраструктуры, такого объекта как детский сад на 220 мест, ориентировочно составляет 750 000,00 тыс. руб. Соответственно инвестиции застройщика в строительство такого объекта приведут к значительному увеличению итоговой стоимости квадратного метра жилого фонда для конечного потребителя и снизит экономический эффект для застройщика, а соответственно инвестиционную привлекательность площадок комплексного развития территорий.

Кроме того, не понятен механизм определения соотношения выкупной цены социального объекта и затрат, фактически понесенных застройщиком. Строительная отрасль тесно взаимосвязана с экономическими процессами в части закупки и поставки строительных материалов, человеческих ресурсов и т.д.

Выкуп объекта по факту получения лицензии на оказание услуг закрепляет обязательство по закупке оборудования, инвентаря и полной комплектации объекта. Принятие объекта без лицензии ставит под вопрос возможность дальнейшего лицензирования и эксплуатации объекта в соответствии с действующими нормами.

С правовой точки зрения стоит отметить следующие механизмы:

Изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Отчуждение собственником своего имущества подразумевает под собой совершение сделок, которые регламентируются Гражданским кодексом.

При этом согласно пункту 1 статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно подпункту 3.2 пункта 2 статьи 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится, в том числе отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд) (статья 239.2 ГК РФ).

В соответствии со статьей 239.2 ГК РФ отчуждение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке, либо помещений или машино-мест, расположенных в таких зданиях, сооружениях (за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемом земельном участке не противоречит цели изъятия), осуществляется в связи с изъятием земельного участка, на котором расположены такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В случае, если собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, или лицу, которому такой земельный участок принадлежит на ином праве, принадлежат расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества, изъятие такого земельного участка и отчуждение таких объектов в соответствии с указанной статьей осуществляются одновременно.

Отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершенного строительства в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Как указано в статье 279 ГК РФ, изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

В соответствии со статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов: объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения; объекты использования атомной энергии; объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации; объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования; объекты, обеспечивающие космическую деятельность; линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения; автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения; иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Таким образом, земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости могут быть изъяты у собственника только при наличии оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Приобретение (выкуп) органом местного самоуправления конкретного объекта недвижимости (построенного объекта социальной инфраструктуры) у его собственника возможно путем проведения конкурентных процедур в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее — Федеральный закон № 44-ФЗ).

Согласно пункту 31 части 1 статьи 93 Федерального закона № 44-ФЗ закупка у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) может осуществляться заказчиком в случае заключения контракта, предметом которого является приобретение для обеспечения федеральных нужд, нужд субъекта Российской Федерации, муниципальных нужд нежилого здания, строения, сооружения, нежилого помещения, определенных в соответствии с решением о подготовке и реализации бюджетных инвестиций или о предоставлении субсидий на осуществление капитальных вложений в целях приобретения объектов недвижимого имущества в государственную или муниципальную собственность, принятым в порядке, установленном соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрацией.

В силу положений статьи 79 Бюджетного кодекса Российской Федерации в бюджете могут предусматриваться бюджетные ассигнования на осуществление бюджетных инвестиций в объекты муниципальной собственности, в том числе путем приобретения

объектов недвижимого имущества (на основании соответствующих решений и в порядке, установленном местной администрацией).

В случае если под объектами социальной инфраструктуры, построенными на территории Знаменского предместья, понимаются объекты, предназначенные для решения вопросов местного значения, приобретение их в муниципальную собственность возможно при соответствии условиям, установленным Порядком принятия решений о подготовке и реализации, а также осуществления бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства муниципальной собственности и приобретение объектов недвижимого имущества в муниципальную собственность муниципального образования город Иркутск, утвержденным постановлением администрации города Иркутска от 13 октября 2014 года № 031-06-1183/14.

Вместе с тем, по информации комитета по бюджетной политике и финансам администрации города Иркутска необходимо учитывать, что в условиях дефицита собственных финансовых ресурсов осуществление капиталоемких мероприятий невозможно без привлечения средств государственной поддержки, соответственно, требуется анализ возможных способов софинансирования таких мероприятий в рамках государственных программ федерального и регионального уровней.

В соответствии с пунктом 2 Правил предоставления и распределения в рамках государственной программы Российской Федерации «Развитие образования» субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на софинансирование капитальных вложений в объекты государственной собственности субъектов Российской Федерации и (или) на предоставление ими субсидий местным бюджетам на софинансирование капитальных вложений в объекты муниципальной собственности, которые осуществляются из местных бюджетов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2017 года № 1642 (Приложение № 14), субсидии предоставляются в целях софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации в сфере образования, возникающих при строительстве (реконструкции, в том числе с элементами реставрации, техническом перевооружении) объектов капитального строительства государственной собственности субъектов Российской Федерации, и (или) приобретении объектов недвижимого имущества в государственную собственность субъектов Российской Федерации, и (или) предоставлении субсидий местным бюджетам на реализацию мероприятий по строительству (реконструкции, в том числе с элементами реставрации, техническому перевооружению) объектов капитального строительства муниципальной собственности, и (или) приобретении объектов недвижимого имущества в муниципальную собственность.

Из изложенного следует, что федеральным законодательством, регулирующим правоотношения по предоставлению и распределению субсидий в рамках государственной программы Российской Федерации «Развитие образования», определено, что субсидии предоставляются в целях софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации в сфере образования, возникающих при строительстве объектов капитального строительства муниципальной собственности либо при приобретении объектов недвижимого имущества в муниципальную собственность.

В целях приобретения объектов недвижимости для реализации образовательных программ дошкольного образования и общего образования, в том числе с возможностью использования для реализации программ дошкольного образования муниципальным образованиям Иркутской области из областного бюджета предоставляются субсидии в соответствии с Положением о предоставлении субсидий из областного бюджета местным

бюджетам на софинансирование капитальных вложений в объекты муниципальной собственности, которые осуществляются из местных бюджетов, на приобретение объектов недвижимости для реализации образовательных программ дошкольного образования и общего образования, в том числе с возможностью использования для реализации программ дошкольного образования, утвержденным постановлением Правительства Иркутской области от 13 апреля 2016 года № 216-пп (далее - Положение о предоставлении субсидий, утвержденное постановлением Правительства Иркутской области № 216-пп).

К мероприятиям, осуществляемым в силу пункта 1 Положения о предоставлении субсидий, утвержденного постановлением Правительства Иркутской области № 216-пп, относятся осуществляемые органами местного самоуправления из местных бюджетов капитальные вложения в объекты муниципальной собственности на приобретение объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, помещений) для реализации образовательных программ дошкольного образования и общего образования, в том числе с возможностью использования для реализации программ дошкольного образования.

Однако, в настоящее время действие Положения о предоставлении субсидий, утвержденного постановлением Правительства Иркутской области № 216-пп приостановлено до 1 января 2026 года на основании постановления Правительства Иркутской области от 3 ноября 2023 года № 969-пп (в редакции от 28.12.2024).

Создание объектов социальной инфраструктуры возможно также при реализации решений о комплексном развитии территории.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) одной из целей комплексного развития территории является создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур.

ГрК РФ предусматривает два варианта развития социальной инфраструктуры в рамках реализации договора о комплексном развитии территории.

Так, с одной стороны, договор о комплексном развитии территории может предусматривать обязательство застройщика безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность объекты социальной инфраструктуры, построенные за его счет (пункт 1 части 5 статьи 68 ГрК РФ), а с другой — может предусматривать обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить строительство объектов социальной инфраструктуры за свой счет (часть 7 статьи 68 ГрК РФ).

В связи с этим, администрацией города Иркутска в проекты договоров о комплексном развитии территории, которые входят в состав документации о торгах, включается условие об обязанности лица, заключившего договор о комплексном развитии территории, передать администрации города Иркутска сформированный после расселения и сноса многоквартирных домов, в границах территории комплексного развития территории, земельный участок для размещения объектов социальной инфраструктуры, в свою очередь, администрация города Иркутска обязуется осуществить строительство таких объектов социальной инфраструктуры, либо лицо заключившее договор о комплексном развитии территории обязуется передать администрации города Иркутска запроектированное и построенное нежилое помещение в границах территории комплексного развития, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории, а администрация города Иркутска обязуется

использовать такое нежилое помещение в целях размещения объекта социальной инфраструктуры. Включение в договоры о комплексном развитии территории таких обязательств положительно оценено прокуратурой города Иркутска.

Реализация в 2025 году

Совместно с Правительством Иркутской области продолжается работа по реализации механизма КРТ в отношении территории «Предместье Знаменское» в Куйбышевском районе города Иркутска – реализация данного проекта принята приоритетным направлением работы администрации города Иркутска в вопросах реализации комплексного развития территорий. Перспективными площадками приняты следующие территории:

- в границах улиц Баррикад, Напольная, Сарафановская, Зимняя, Слюдянская, Тулунская, общая площадь территории 13,33 га, площадь перспективного ввода жилья не менее 230,00 тыс. м²;

- в границах улиц Баррикад, Зимняя, Курортная, общая площадь территории 4,22 га, площадь возможного ввода жилья не менее 95,00 тыс. м²;

- рассматривается вопрос по реализации механизма КРТ в отношении земельного участка, расположенного в границах улиц Береговая, Гончарная в Куйбышевском районе города Иркутска.

Одним из условий конкурсной документации по данной территории будет определено благоустройство набережной реки Ушаковка.

В целях повышения эффективности реализации положений действующего законодательства предлагаем осуществлять сводный анализ по практике применения на территориях поселений, организовывать семинары, совещания с участием муниципалитетов других регионов.