DOI: 10.22394/2070-8378-2018-20-2-37-43

ФОРМИРОВАНИЕ ПРАВОВОЙ БАЗЫ ДЛЯ РЕНОВАЦИИ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

ВЛАС ГЕННАДИЕВИЧ КИНЧЕВСКИЙ, магистрант
Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (119571, Москва, проспект Вернадского, 82). E-mail: law-line@mail.ru
МАРИНА АЛЕКСАНДРОВНА ЛАКТАЕВА, кандидат юридических наук, доцент кафедры государственно-правовых дисциплин
Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (119571, Москва, проспект Вернадского, 82). E-mail: law-line@mail.ru

Аннотация: В статье рассматриваются проблемы развития градостроительного законодательства субъекта Российской Федерации на примере города Москвы. Авторами выявлены проблемы в порядке принятия и учета документации по планировке территории в условиях развития градостроительного законодательства и реализации программы реновации. Отмечается непоследовательность органов исполнительной власти при принятии решений о развитии застроенных территорий, а также формировании региональных программ при недостаточном правовом регулировании на федеральном уровне. Проанализирована проблема отставания федерального правотворчества в условиях быстро меняющихся правоотношений в сфере градостроительства и землепользования; предложено на каждом уровне правотворчества системно подходить к анализу правовых предпосылок, к формированию новых правоотношений, их регулированию, учёту региональной специфики нормативной базы и планировать целевые программы с учётом мнения экспертного сообщества, органов власти и заинтересованных участников градостроительных правоотношений на примере программы реновации.
Ключевые слова: нормативные правовые акты органов исполнительной власти, региональное законотворчество, региональные программы, градостроительство, земельно-имущественные отношения, документация по планировке территории

Статья поступила в редакцию 29 января 2018 года.

В.Г. Кинчевский, М.А. Лактаева. Формирование правовой базы для реновации застроенных территорий. *Государственная служба*. 2018. № 2. С. 37–43.

FORMATION OF THE LEGAL FRAMEWORK FOR THE RENOVATION OF BUILT-UP AREAS

VLAS G. KINCHEVSKY, Graduate student of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (82, prosp. Vernadskogo, 119571, Moscow, Russian Federation).
E-mail: law-line@mail.ru
MARINA A. LAKTAEVA, Cand. Sci. (Law), Associate Professor of the Chair of State and Legal Disciplines of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (82, prosp. Vernadskogo, 119571, Moscow, Russian Federation).
E-mail: law-line@mail.ru

Abstract: The article considers the problems of development of the town-planning legislation of the subject of the Russian Federation on the example of the city of Moscow. The authors identified a gap in the establishment of the procedure for the adoption and recording of documentation on the planning of the territory in the conditions of development of town planning legislation and the implementation of the renovation program. The inconsistency of executive authorities in making decisions on the development of built-up areas, as well as the formation of regional programs with insufficient legal regulation at the federal level is noted. The problem of the backlog of the federal lawmaking in the context of rapidly changing legal relations in the sphere of urban development and land use is analyzed; it was suggested at every level of lawmaking to systematically approach the analysis of legal prerequisites for the formation of the new legal relations, their regulation, consideration of the regional specifics of the regulatory framework, and plan target programs taking into account the opinion of the expert community, authorities and interested stakeholders of the urban development relations on the example of the renovation program.
Keywords: normative legal acts of executive authorities, regional lawmaking, regional programs, town-planning, land and property relations, documentation on the planning of the territory

Kinchevsky V.G., Laktaeva M.A. Formation of the legal framework for the renovation of built-up areas. *Gosudarstvennaya sluzhba*. 2018. № 2. P. 37–43. In Russian

Введение

С началом реализации программы реновации жилого фонда в Москве её участники столкнулись с проблемами современного законодательства, регулирующего основы строительства на застроенных территориях, сложностями нормативного регулирования градостроительного проектирования, противоречиями законодательства федерального и регионального уровней. Практика показала, что даже широкое общественное обсуждение подобных программ не гарантирует слаженности взаимодействия органов исполнительной власти, законодателя и местного самоуправления. На текущем этапе развития градостроительной отрасли региональные программы развития городских и сельских поселений находят поддержку на федеральном уровне. Это обусловлено не только стремлением равномерно развивать регионы, но и проводить активную работу по обновлению законодательной базы, а также вводить регуляторы, обеспечивающие полное и всестороннее взаимодействие всех вовлеченных в указанную отрасль субъектов общественных отношений.

В связи с тем, что в соответствии со ст. 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, законодательство о градостроительной деятельности находится в совместном ведении Российской Федерации и её субъектов, что подтверждено соответствующим определением Конституционного суда Российской Федерации[1], законодательство в данной отрасли может развиваться значительно быстрее и приводить к так называемому опережающему правотворчеству субъектов [Ерегин, 2008].

На встрече с Президентом Российской Федерации мэр Москвы С.С. Собянин доложил о наличии определённых проблем, связанных с нормативным регулированием процесса сноса аварийных жилых домов[2]. В частности, снос ветхих аварийных жилых домов осуществлялся на территории Москвы в соответствии с постановлениями правительства Москвы и законами города Москвы, принятыми в период и в реалиях 1990-х годов, и к настоящему времени в значительной мере устаревшими. Предложение мэра заключалось во внесении в федеральное законодательство, регулирующее градостроительные технические нормы, ряда поправок, направленных на ускорение и упрощение процесса строительства в пределах застроенных территорий.

Об упрощении процедур в целях реновации застроенных территорий ранее говорил заместитель Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козак. В ходе заседания Госсовета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности в мае 2016 он заявил:

«Правительством разработаны поправки к действующему федеральному закону о комплексном развитии территорий, где устанавливаются новые механизмы, которые облегчают принятие решений по реновации застроенных территорий в центрах городов. Большая была бы просьба эти поправки Правительству в ближайшее время принять, для того чтобы дать новый толчок развитию населённых пунктов и обеспечить дополнительные возможности для инвесторов к этим территориям»[3].

Как указывалось выше, предусмотренный законодательством регламент переселения и сноса ветхих жилых домов в значительной мере устарел, в том числе в связи с принятием градостроительных кодексов Российской Федерации 1998 и 2004 годов, последний из которых имеет существенные отличия от предыдущего и более взаимосвязан с земельными отношениями.

К истории правового термина «реновация»

В Москве градостроительное законодательство претерпело существенные изменения в связи с принятием Закона города Москвы от 25 июня 2008 года № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы», в котором был закреплен термин «реновация» в смысле замены не подлежащего сохранению жилищного фонда путем его сноса и капитального жилищного строительства на высвобождаемой территории, впервые использованный в постановлении правительства Москвы от 21 января 2003 года № 28-ПП[4]. Он в некотором роде переопределил ранее существовавший термин «реновация здания», определявший, скорее, полную реконструкцию объ-

1 Определение Конституционного суда РФ от 01.12.2005 N 468-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Московской городской Думы о проверке конституционности части 3 статьи 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации и подпункта 42 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» // «Вестник Конституционного суда РФ», N 2, 2006.

2 Встреча с мэром Москвы Сергеем Собяниным /Официальный сайт Президента России, 21 февраля 2017 года // http://www.kremlin.ru/events/president/news/53915

3 Заседание Госсовета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности / Официальный сайт Президента России, 17 мая 2016 года // http://www.kremlin.ru/events/state-council/51926

4 Постановление правительства Москвы от 21 января 2003 года № 28-ПП «О программе капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки, начиная с 2003 года, и основных объемных показателях на 2003-2004 годы» (вместе с «Основными положениями концепции программы капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки города») // Вестник мэра и правительства Москвы. № 9. 2003. 7 февраля.

екта, его дальнейшую адаптацию к новым потребностям и изменение функционального назначения.

В науке сложилось понимание термина «реновация» в узком смысле как процесс обновления жилых зданий, восстановление их потребительских свойств путем замещения выбывших в результате физического и морального износа элементов жилищного фонда (жилых зданий или их частей) новыми элементами или объектами. В широком смысле как обновление жилой среды, которая определяет условия и качество жизни человека, охватывающей все способы замещения выбывающих объектов жилищного фонда: новое строительство, расширение, реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт, реставрацию жилых зданий [Бузырев, 2012].

Вплоть до внесения Федеральным законом от 1 июля 2017 года № 141-ФЗ изменений в Закон Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-I «О статусе столицы Российской Федерации» на федеральном уровне данный термин не использовался.

В ст. 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-I «О статусе столицы Российской Федерации» под реновацией жилищного фонда в городе Москве понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с программой реновации жилищного фонда в городе Москве, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства.

Программа реновации застроенной территории основывается на концепции, утвержденной постановлением правительства Москвы от 19 февраля 2008 года № 117-ПП «О Концепции программы реновации территорий сложившейся жилой застройки города Москвы» (далее – Концепция) и разработанной, согласно вступительной части постановления, в целях повышения уровня и качества жизни населения города Москвы на основе комплексного развития застроенных территорий жилых районов, реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», проведения эффективной градостроительной политики на территории города Москвы.

Обращая внимание на экономические факторы обоснованности разработки Концепции, её авторы говорят о высокой инвестиционной привлекательности размещения морально устаревшего и непригодного для проживания жилья, а также жилья, имеющего высокую степень износа, но не признанного аварийным, и указывают при этом на относительно низкую рыночную стоимость подобного жилого фонда.

Концепция предусматривает подготовку критериев обоснования проектного решения о сносе жилых домов и новом строительстве при подготовке проектов планировки застроенной территории, в числе которых особое значение имеет наличие участков под строительство стартовых жилых домов для переселения жителей при новом строительстве и капитальном ремонте жилых зданий.

При этом Концепцией уточняется, что в целях обеспечения разработки документации по планировке территории объектов городских строительных программ правительством Москвы принят ряд распорядительных документов, в числе которых постановление правительства Москвы от 21 августа 2007 года № 714-ПП «О мерах по упорядочению размещения отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях в городе Москве», которое в своё время устанавливало критерии признания объектов «точечным строительством». Однако в последующем категория «точечное строительство» развития не получила, на федеральном уровне не было создано законодательной основы для регулирования этой сферы, и в результате постановление правительства Москвы от 21 августа 2007 года № 714-ПП оказалось неприменимым и несостоятельным.

Вместе с тем, Концепцией учитывается, что разрабатываемая программа должна стать инструментом реализации Генерального плана развития города Москвы, в связи с чем была поставлена задача системного формирования механизмов решения вопросов размещения стартовых площадок, головных объектов инженерной инфраструктуры, транспортной доступности, компенсации собственникам за изъятие объектов недвижимости на территориях застраиваемых кварталов и микрорайонов.

Системный подход, как указано в самой Концепции, увеличивает потенциал по стартовым площадкам, комплексно решает транспортные, инженерные проблемы проектируемых территорий. Программа должна обеспечить достижение общей цели – повышение эффективности использования территорий.

В связи с этим одной из задач, на которую ссылается А.Э. Фокин[5], является формирование методики оценки градостроительного потенциала кварталов существующей жилой застройки в составе программы реновации, основу которой составляет принцип наилучшего и наиболее эффективного использования территории квартала, а также проведение необходимых экспертиз.

Вместе с тем, исследователи вопроса эффективных преобразований застроенных территорий зачастую упоминают немецкий опыт реконструкции домов индустриального домостроения, нацеленный, прежде всего, на снижение плотности квартальной застройки, при которой отдельные дома сносят пол-

5 Фокин А. Э. Исследование критериев комфортности программы реновации застроенных территорий // Вестник РЭА им. Г.В. Плеханова. 2015. №2 (80). С.96.

ностью, а освободившуюся территорию озеленяют и благоустраивают [Фокин, 2015].

К числу основных задач разработки и реализации программы также были отнесены: разработка документации по планировке территорий, разработка механизмов определения очередности реализации объектов программы, исходя из возможностей прилегающей территории и общей градостроительной ситуации, разработка нормативной правовой базы по развитию застроенных территорий города и разработка предложений по внесению изменений в нормативные правовые документы по землепользованию в целях определения механизма резервирования территорий под городские нужды. Указанные задачи определили формирование основных направлений программы, среди которых следует выделить: формирование адресного перечня территорий для разработки документации по планировке и проведение оценки экономической целесообразности реорганизации застроенных территорий, проводимой на основании разработанной документации и с целью определения экономического механизма реализации проекта.

Полностью законодательно эти проблемы были урегулированы с принятием 1 августа 2017 года постановления правительства Москвы № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве».

Очередность выполнения мероприятий по реализации Программы реновации ставится в зависимость от утверждаемой для этих целей градостроительной документации.

Реализация проекта реновации

Программой реновации жилищного фонда в Москве (п. 5.1) были утверждены мероприятия: формирование нормативной правовой базы, подготовка необходимой градостроительной документации, определение этапов реализации, сроков их выполнения, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, предназначенных для переселения (стартовых домов), переселение, снос ветхих зданий, строительство взамен снесенных домов новых. В рамках указанных мероприятий значительную роль играют две стадии: программная подготовка проектов планировки территории и подготовка документации под размещение стартовых жилых домов.

В целях реализации Программы реновации запланировано расширение состава проектов планировки территории для кварталов в части развития жилищного фонда, объектов социальной инфраструктуры районного и межрайонного уровня.

Важно отметить, что п. 9.2. Программы устанавливает требования к территориям**,** в отношении которых осуществляется подготовка проекта планировки территории, и тут особое значение приобретают: наличие в границах таких кварталов многоквартирных домов, подлежащих сносу в соответствии с Программой реновации, и строительство многоквартирных домов, предназначенных для переселения.

Постановлениями правительства Москвы от 8 августа 2017 года № 517-ПП[6] и от 5 октября 2017 года № 746-ПП[7] для оформления земельно-имущественных отношений определены процедуры по взаимодействию между правительством Москвы и Московским фондом реновации жилой застройки. Последний создан Департаментом строительства города Москвы в форме унитарной некоммерческой организации, обладающей полномочиями выступать в качестве застройщика и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов на основании договоров участия в долевом строительстве.

Постановлением Правительства Москвы от 5 октября 2017 года № 746-ПП закреплены:

– порядок утверждения схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в целях реализации решения о реновации жилищного фонда в городе Москве;

– порядок предоставления земельного участка в аренду или в безвозмездное пользование в целях реализации решения о реновации жилищного фонда в городе Москве, устанавливающий особенности предоставления земельного участка в аренду или в безвозмездное пользование Московскому фонду реновации жилой застройки в целях реализации решения о реновации жилищного фонда в Москве, а также состав, последовательность и сроки выполнения процедур и принятия решений Департаментом городского имущества города Москвы, осуществляемых по запросу Московского фонда реновации жилой застройки.

В соответствии с постановлением правительства Москвы от 5 октября 2017 года № 746-ПП, предоставление земельных участков в аренду или безвозмездное пользование в целях реализации решения о реновации может осуществляться без наличия утвержденного проекта планировки территории в случае, если соответствующий адрес или адресный ориентир включен в постановление правительства Москвы от 25 сентября 2017 года № 708-ПП «Об утверждении

6 Постановление правительства Москвы от 8 августа 2017 года № 517-ПП «Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки»// Официальный сайт мэра и правительства Москвы www.mos.ru

7 Постановление правительства Москвы от 5 октября 2017 года № 746-ПП «Об особенностях оформления земельно-правовых отношений в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве и о внесении изменения в постановление правительства Москвы от 28 июня 2017 года № 396-ПП»// Официальный сайт мэра и правительства Москвы www.mos.ru

Адресного перечня…»[8], что является достаточным для оформления градостроительного плана земельного участка и начала выполнения проектных работ.

Таким образом, утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и предоставление земельных участков в аренду или безвозмездное пользование Московскому фонду реновации жилой застройки является достаточным для оформления документации, необходимой для строительства стартовых жилых домов в отсутствие проектов планировки территории.

Проблемы законодательного регулирования

Указанная процедура, затрагивающая прежде всего земельно-имущественные отношения, тем не менее, не вполне соотносится с положениями градостроительного законодательства.

Постановлением правительства Москвы от 28 марта 2017 года № 120-ПП утверждены Правила землепользования и застройки города Москвы[9], которыми предусматривается наличие территориальной зоны сохраняемого землепользования. Данная норма подразумевает сбор сведений об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных параметрах объектов капитального строительства на земельных участках в упомянутых зонах, данные о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Однако отсутствие надлежащего разъяснения в ч. 2 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации по поводу характера индивидуальности градостроительного регламента выразилось в широком толковании региональными органами власти возможности установления видов территориальных зон.

Грамотное использование сведений генерального плана и правил землепользования и застройки о функциональных зонах, территориальных зонах, градостроительных регламентах разрешенного использования этих зон даёт, по мнению авторов настоящей статьи, основания судить о будущем развитии территории. Такое представление о будущем придало бы уверенности правообладателю земельного участка, в значительной мере уменьшило бы предпринимательские риски и привело бы к улучшению предпринимательского климата в строительстве и оптимизации процедур регистрации прав собственности [Береговских, 2013]. Однако действующие правила землепользования и застройки Москвы такую возможность, по существу, исключают.

Авторы считают, что передача сведений об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и о предоставлении земельных участков в аренду или безвозмездное пользование Московскому фонду реновации жилой застройки в управление Росреестра для внесения в ЕГРН могло бы решить задачу по преодолению фактора «сохраняемого землепользования» и определить градостроительный регламент, обосновывающий новое строительство на застроенных территориях.

Реализация указанных мер представляется возможной путём внесения изменений в Правила землепользования и застройки в отношении территорий реновации, на которые разрабатывается документация по планировке территории. Необходимо отражать в Государственном кадастре недвижимости сведения об изменении вида разрешенного использования земельного участка в случаях принятия органами исполнительной власти соответствующих решений.

В ст. 4 Закона г. Москвы от 25 июня 2008 года № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы» и пп. 3.6.1.3 – 3.6.1.5 Правил землепользования и застройки установлена обязанность соответствия документации по планировке территории видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, установленным для территориальной зоны и подзоны, соответственно, подготовка проектов планировки территории должна проводиться с учётом сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). При отсутствии прямого, установленного на федеральном уровне, требования о соответствии документации по планировке территории сведениям Росреестра, в настоящее время возникает коллизия при подготовке проектов планировки территории на зоны сохраняемого землепользования с параметрами, отличными от сведений Росреестра. Аналогичная ситуация складывалась ранее в арбитражной судебной практике при оспаривании градостроительных планов земельных участков, когда последние были документацией по планировке территории.

В связи с тем, что Концепция и Программа реновации прежде всего должны основываться на своевременном и последовательном утверждении документации по планировке территории, Правила землепользования и застройки города Москвы нуждаются в корректировке применительно к тем территори-

---

8 Постановление правительства Москвы от 26.09.2017 N 708-ПП (ред. от 07.12.2017) «Об утверждении Адресного перечня кварталов (территорий), в границах которых расположены существующие или подлежащие образованию земельные участки, предназначенные для проектирования и строительства в течение 2017-2021 годов «стартовых» многоквартирных домов, обеспечивающих «волновое переселение» граждан в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве» // «Вестник Мэра и Правительства Москвы», N 55, 03.10.2017.

9 Постановление правительства Москвы от 28 марта 2017 года № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы» (ред. от 3 ноября 2017 года)// Официальный сайт мэра и правительства Москвы www.mos.ru

ям, на которые такая документация планируется к утверждению.

Тем не менее, при анализе отдельных положений пп. 3.6.2–3.6.3, а также п. 2.4.2 Правил, остаются основания полагать, что имеются открытые возможности подготовки проектов планировки территории с учётом общих требований и критериев, установленных самими Правилами.

Также остаётся открытым вопрос, связанный с внесением постановлением правительства Москвы от 27 декабря 2016 года № 953-ПП[10] ряда изменений в существующие правовые акты, в числе которых п. 1.9 постановления правительства Москвы от 6 апреля 2010 года № 270-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве». Указанное изменение касается требований о направлении утвержденных проектов планировки территорий, включающих в свой состав проекты межевания территории, в территориальный орган уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти для внесения сведений в ЕГРН.

Минэкономразвития России Приказом от 16 декабря 2015 года № 943 в редакции от 11 августа 2017 года установил в п. 83 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, что запись об утвержденном проекте межевания территории в реестре границ содержит описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, с указанием, в том числе, видов разрешенного использования образуемых земельных участков, в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных ГК РФ[11].

Таким образом, остаются открытые возможности для внесения сведений о видах разрешенного использования земельных участков на территориях зон сохраняемого землепользования в обход внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Москвы.

Реновация застроенных территорий в настоящее время становится возможностью продолжения деятельности инвесторов в условиях нехватки площадок под застройку и ориентирует на переход от точечной застройки к комплексному освоению территорий [Файзрахманова, 2011].

При указанных обстоятельствах необходимым условием для успешной реализации программы является учёт мнения населения путем обработки замечаний и предложений, поступающих в ходе публичных слушаний, и строгое соблюдение обязательных строительных норм и правил.

По мнению руководителя департамента градостроительной политики Москвы С.И. Лёвкина, программа реновации жилья даст новый импульс оптимизации административных процедур в строительстве. Он также уточнил, что правительство Москвы заинтересовано в том, чтобы строительство по программе реновации осуществлялось быстро, но без потери качества[12].

Постоянная работа по мониторингу правоприменения и совершенствованию градостроительного законодательства проводится комиссией Московской городской думы по градостроительству, государственной собственности и землепользованию. Комиссия отмечает, что важно проводить соответствующую работу с широким информированием жителей столицы о планируемых изменениях в градостроительном законодательстве, что нашло свое отражение в докладе Московской городской думы «О состоянии законодательства города Москвы в 2015–2016 годах»[13].

Опыт Москвы для регионов

Реализация таких масштабных проектов даёт толчок развитию программы реновации жилого фонда для российских регионов, о чем начал открыто заявлять федеральный законодатель. Вместе с тем, разрабатываемый законопроект может и должен серьезно отличаться от программы, действующей в столице. По словам председателя Комитета Государственной думы Федерального Собрания Российской Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Г.П. Хованской, законопроект может потребовать внесения изменений в Градостроитель-

10 Постановление Правительства Москвы от 27 декабря 2016 года № 953-ПП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы» (ред. от 28 июня 2017 года)// Официальный сайт мэра и правительства Москвы www.mos.ru

11 Приказ Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 года № 943 (ред. от 11 августа 2017 года) «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе. выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, № 0001201603300015.

12 Реновация жилья снимет административные барьеры в строительстве / Информационный портал «Саморегулирование// http://sroportal.ru/news/renovaciya-zhilya-snimet-administrativnye-barery-v-stroitelstve/

13 Постановление Московской городской думы от 26 апреля 2017 года № 61 «О докладе Московской городской думы «О состоянии законодательства города Москвы в 2015–2016 годах»// Официальный сайт Московской городской думы www.duma.mos.ru

ный кодекс Российской Федерации: «Все-таки у реновации есть специфика по документации, градостроительным документам и правилам. Это нужно в Градостроительном кодексе прописывать»[14].

В рамках комплексных программ реновации жилой застройки формируются основные градостроительные, архитектурно-планировочные решения. Главной особенностью подобного рода программ является обеспечение полной увязки моделируемых мероприятий с направлениями градостроительного регулирования и приоритетами территориального развития, что характеризуется высокой трудоёмкостью и множественностью регулирующих и регламентирующих документов [Селютина, 2014].

Авторам настоящей статьи представляется, что внедрению комплексных программ должен предшествовать системный анализ федерального законодательства на предмет возможностей улучшения градостроительного потенциала застроенных территорий. Эффективность использования таких территорий должна быть обусловлена прозрачностью градостроительных регламентов и доступностью информации о планах развития. Повышение уровня развития инфраструктуры, благоустройства, а также соблюдение нормативов проектирования, приведет к успешной реализации комплесной программы реновации.

Обоснованной и требующей особого внимания представляется позиция Президента Российской Федерации В.В. Путина, изложенная на заседании Госсовета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности в 2016 году:

«У отрасли есть все возможности, чтобы стать одним из ключевых драйверов роста российской экономики, и для этого важно в полной мере реализовать её огромный колоссальный потенциал. Однако потребность людей в улучшении жилищных условий остаётся по-прежнему высокой... Также важно соотносить планы в данной отрасли с запросами граждан, смотреть, чтобы строительство новых кварталов не приводило к критической перегрузке инфраструктуры, прежде всего, конечно, имею в виду социальную и транспортную инфраструктуры, ведь градостроительство – это создание благоприятных, комфортных условий для жизни и работы людей»[15].

14 Программа всероссийской реновации почти готова / Информационный портал «Саморегулирование», 18 октября 2017 года // http://sroportal.ru/news/federal/programma-vserossijskoj-renovacii-pochti-gotova/

15 Заседание Госсовета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности / Официальный сайт президента России, 17 мая 2016 года// http://www.kremlin.ru/events/state-council/51926

Литература

Береговских А.Н. Развитие территории через совершенствование общественных и имущественных отношений // *Имущественные отношения в РФ.* 2013. № 3 (138). С. 13–20.

Бузырев В.В. Реновация жилых домов как важный фактор увеличения жизненного цикла жилищного фонда в регионе // ПСЭ. 2012. № 4. С. 285–288.

Ерегин А.Н. Принципы разграничения полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации по предметам совместного ведения: дисс. кандидата юридических наук: 12.00.02; Моск. новый юрид. ин-т. Архангельск, 2008. 228 с.

Селютина Л.Г. Комплексные реконструктивно-строительные программы в жилищной сфере мегаполиса // *Вестник ИНЖЭКОНа*. Серия «Экономика». 2014. № 1 (68). С. 24–28.

Файзрахманова Я.И. Проблемы, возникающие в процессе развития застроенных территорий // В мире научных открытий. 2011. № 32 (15). С. 298–306.

Фокин А.Э. Исследование критериев комфортности программы реновации застроенных территорий // Вестник РЭА им. Г.В. Плеханова. 2015. № 2 (80). С. 95–102.

References

Beregovskikh A.N. Territorial development through the improvement of public and property relations // Property relations in the Russian Federation. 2013. № 3 (138). С. 13–20. In Russian

Buzirev V.V. Renovation of residential buildings as an important factor in increasing the life cycle of the housing stock in the region // PSE. 2012. № 4. С. 285–288. In Russian

Eregin A.N. Principles of delineation of powers between bodies of state power of the Russian Federation and bodies of state power of subjects of the Russian Federation on subjects of joint jurisdiction: diss. Candidate of Juridical Sciences: 12.00.02; Moscow, the new jurist. in-t. Arkhangelsk, 2008. 228 p. In Russian

Selyutina L.G. Complex reconstruction and construction programs in the housing sector of the megalopolis // Vestnik INZHEKONa. Series «Economics». 2014. No. 1 (68). Pp. 24–28. In Russian.

Fayzrakhmanova Ya.I. Problems arising in the process of development of built-up territories // In the world of scientific discoveries. 2011. № 32 (15). Pp. 298–306. In Russian

Fokin A.E. Investigation of the comfort criteria of the program for the renovation of built-up areas // Vestnik REA im. G.V. Plekhanov. 2015. № 2 (80). С. 95–102. In Russian