

УДК 69.009.1

## АНАЛИЗ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 46.2 И 46.4 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ

**Пилюгина М.А., Нарезжная Т.К.**

*Национальный исследовательский московский государственный строительный университет,  
Москва, e-mail: pilugina.mary@mail.ru*

В данной статье мы говорим об индустриальных парках. Согласно ФЗ № 488–ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации» Главе 3 статье 19 «Индустриальные (промышленные) парки»: «Создание новых и развитие существующих индустриальных (промышленных) парков на территориях субъектов Российской Федерации осуществляется с учетом стратегии пространственного развития Российской Федерации, а также схем территориального планирования Российской Федерации и схем территориального планирования субъектов Российской Федерации». Необходимо отметить, что комплексное освоение территории представляет собой систему специфических правоотношений, возникающих между публично-правовым субъектом с одной стороны, к числу которых относятся исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления и юридическим лицом с другой стороны.

**Ключевые слова:** индустриальные парки, комплексное развитие, комплексное развитие территорий

## ANALYSIS OF THE MODEL FOR THE DEVELOPMENT OF INDUSTRIAL PARKS IN ACCORDANCE WITH ART. 46.2 AND 46.4 OF THE URBAN DEVELOPMENT CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION

**Pilyugina M.A., Narezhnaya T.K.**

*Moscow State University of Civil Engineering (MGSU) National Research University, Moscow,  
e-mail: pilugina.mary@mail.ru*

In this article we are talking about industrial parks. According to Federal Law No. 488–FZ «On Industrial Policy in the Russian Federation», Chapter 3, Article 19 «Industrial (Industrial) Parks»: «The creation of new and development of existing industrial (industrial) parks in the territories of the constituent entities of the Russian Federation is carried out taking into account the strategy of spatial development of the Russian Federation, as well as schemes of territorial planning of the Russian Federation and schemes for territorial planning of the subjects of the Russian Federation. « It should be noted that the integrated development of the territory is a system of specific legal relations arising between a public legal entity on the one hand, including the executive bodies of state power and local self-government bodies and a legal entity on the other.

**Keywords:** industrial parks, integrated development, integrated development of territories

Особое место в экономике России принадлежит промышленной отрасли, которая считается основной и ведущей ветвью в сфере материального производства, играет главную роль в становлении, как производительных сил, так и производственных отношений.

В настоящее время для отечественной экономики имеют принципиальное значение не только количественная, но и качественная характеристика экономического роста, структурные сдвиги в экономике, значение которых не менее важно, чем темпы роста. [2] Именно на этом пути единственно возможным оказывается выполнение приоритетов экономической политики: повышение инвестиционной привлекательности Российской Федерации, улучшение делового климата и создание благоприятной деловой среды; рост доли производительных [6] расходов в структуре бюджетов бюджетной системы Российской Федерации; импортозамещение; повышение качества жизни и увеличение объема инвестиций

в человеческий капитал; сбалансированное региональное развитие; повышение качества функционирования институтов государственной власти; развитие информационных технологий и поддержка высокотехнологичных секторов экономики. [5]

Одним из инструментов реализации намеченных мероприятий является создание индустриальных парков. Согласно ФЗ № 488–ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации» Главе 3 статье 19 «Индустриальные (промышленные) парки»: «Создание новых и развитие существующих индустриальных (промышленных) парков на территориях субъектов Российской Федерации осуществляется с учетом стратегии пространственного развития Российской Федерации, а также схем территориального планирования Российской Федерации и схем территориального планирования субъектов Российской Федерации».

В настоящее время новые тенденции повлекли внесение изменений в действующее законодательство. В силу положений ст. 46.4 Градостроительного Кодекса РФ

комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории [1].

Необходимо отметить, что комплексное освоение территории представляет собой систему специфических правоотношений, возникающих между публично-правовым субъектом с одной стороны, к числу которых относятся исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления и юридическим лицом с другой стороны [3].

Сравнительная таблица ст. 46.2 и 46.4 Градостроительного кодекса РФ

Договор о развитии застроенной территории		Договор комплексного освоения территории	
1	2	3	4
закключается органом местного самоуправления, принявшим решение о развитии застроенной территории, с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом		закключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставляющими земельный участок для комплексного освоения территории, и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.	
обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления	обязательство органа местного самоуправления	одна сторона и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц	другая сторона (исполнительный орган гос. власти или орган местного самоуправления)
подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с требованиями, правилами и нормами	утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с требованиями, правилами и нормами	подготовить и представить проект планировки территории и проект межевания территории, в отношении которой заключается договор, в соответствии с требованиями, правилами и нормами	обеспечить рассмотрение и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории и максимальные сроки выполнения данного обязательства, если это входит в их компетенцию
создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории	принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома	осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, предусмотренные договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, и сроки их осуществления	
уплатить возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности	после выполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам	осуществить образование земельных участков из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории	

Окончание табл.

1	2	3	4
осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории, в том числе в соответствии с этапами строительства, а также с графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки		осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории	
		обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки	
Дополнительные условия		Дополнительные условия	
осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии	обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию за границами земельного участка или земельных участков, в отношении которых заключен договор, объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах таких земельных участков к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таких земельных участках	передать в государственную или муниципальную собственность объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых осуществляется за счет средств этого лица; перечень данных объектов и условий их передачи;	обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной инфраструктуры за границами земельного участка, в отношении которого заключен договор, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границе такого земельного участка к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таком земельном участке

Применительно к настоящей статье контрагент публично-правового субъекта будет обозначен как «застройщик». В силу возникших правоотношений застройщик обязуется подготовить проект планировки территории и проект межевания территории, осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению в установленные договором сроки; в отношении земельных участков, образованных из такого земельного участка, также осуществить предусмотренные договором мероприятия по благоустройству,

в том числе озеленению, кроме того осуществить образование земельных участков из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в свою очередь обязуется обеспечить рассмотрение и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории и максимальные сроки выполнения данного обязательства, если это входит в их компетенцию [4].

Существуют также обязанности, носящие совместный характер или устанавливаемые по соглашению сторон договора, такие как – совместно обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов промышленных парков, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки.

В зависимости от условий договора на одну из сторон возлагается обязанность осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории; максимальные сроки выполнения данного обязательства. Данное соглашение может содержать в себе и иные условия. Важно отметить, что произошло принципиальное изменение подхода законодателя к развитию территории, что выразилось в следующем:

1. К застройщику предъявляются повышенные требования, нашедшие свое закрепление в ст. 46.8 Градостроительного кодекса РФ. Можно прийти к выводу, что значительное внимание законодателя к застройщику при регулировании отношений обусловлено особой социальной значимостью указанных правовых норм, ввиду необходимости уже на первоначальном этапе при подготовке к аукциону не допустить к участию юридических лиц, имеющих сомнительную репутацию и как следствие максимально минимизировать возможность неисполнения участником своих обязательств.

2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления могут выступать одновременно в роли контрагента и контролирующего органа. В указанных правоотношениях находит свое воплощение сочетание методов правового регулирования гражданского, земельного, административного, экологического права.

Таким образом, договор с привлечением инвестиций (частного капитала) мо-

жет являться одним из способов развития территории. Застройщик в свою очередь, деятельность которой направлена на систематическое извлечение прибыли. С точки зрения реализации правовых норм следует отметить, что указанные нормы с учетом практики их применения будут совершенствоваться [7]. В настоящее время существуют два законопроекта о развитии территорий, подготовленные Минэкономразвития России, которые возможно будут приняты Государственной Думой РФ в 2017–18 году, отличительной особенностью которых является появление общего термина «развитие территории», которое в настоящее время отсутствует в нормах действующего законодательства. Есть все основания полагать, что 18 определение «развитие территории», получив нормативное закрепление, будет включать в себя и понятие «комплексное освоение территории».

#### Список литературы

1. Слепкова Т.И. Разработка комплексной функциональной модели управления интегральным потенциалом привлекательности промышленных парков на основе совпадения интересов стейкхолдеров // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 9–4 (86–4). – С. 914–917.
2. Слепкова Т.И. Факторный анализ показателей, значимых для управления потенциалом привлекательности промышленных парков // Наука Красноярья. – 2017. – Т. 6. № 4–3. – С. 314–330.
3. Зайнашева Ю.В., Блиева И.А., Пилогина М.А. Система устойчивого развития территориального инвестиционно-строительного комплекса // Научное сообщество студентов. Междисциплинарные исследования: Электронный сборник статей по материалам XXV студенческой международной научно-практической конференции, 2017. – С. 8–13.
4. Слепкова Т.И. Промышленные парки – эффективный инструмент развития промышленной политики региона // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2017. – Т. 7. № 9А. – С. 105–114.
5. Черняев А.А., Нарезная Т.К. Формирование модели управления развитием общественных пространств города // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 4–2 (81–2). – С. 901–905.
6. Пилогина М.А. Циркулярная модель экономики как новый подход к проблеме устойчивого развития // Строительство – формирование среды жизнедеятельности: сборник материалов XIX Международной межвузовской научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых / ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет». – 2016. – С. 148–149.
7. Крестин П.А., Нарезная Т.К. Применение системного подхода в управлении девелоперскими проектами // Международный студенческий научный вестник. – 2016. – № 3–2. – С. 245–246.