

## ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

К.А. Максимова, студент

Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ»  
(Россия, г. Новосибирск)

DOI:10.24412/2500-1000-2024-11-3-101-104

**Аннотация.** В данной статье анализируются способы решения проблемы об обеспечении территорий, подлежащих комплексному развитию, объектами социальной, коммунальной, транспортной инфраструктуры. Рассматриваются свежие инициативы, направленные на рассмотрение Государственной Думой, а также оцениваются риски принятия данных законопроектов с точки зрения реализации проектов комплексной застройки частными инвесторами. Выявлена вытекающая проблема осуществления баланса реализации строительных проектов и их соразмерного обеспечения социальными объектами.

**Ключевые слова:** комплексное развитие территории, строительство, социальная инфраструктура, инвестиционный договор, реновация застроенной территории.

Механизмы комплексного развития территории, согласно ст. 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации, служат для обеспечения качественного и сбалансированного развития городских земель, обеспечения потребностей населения в формировании благоприятной транспортной, социальной, инженерной инфраструктур путем реновации и ревитализации территорий, пребывающих в регрессивном состоянии и требующих комплексного подхода к реформированию пространства [1]. С учетом быстро изменяющихся тенденций в развитии городской среды, необходимо заметить, что данный инструмент является наиболее эффективным с точки зрения достижения растущих показателей объемов жилого строительства. Так, например, подводя итоги проведенных мероприятий, Минстрой России отчитался, что в период с 3 квартала 2021 года по 1 квартал 2024 года на территории Российской Федерации в рамках комплексного развития территории в реновационный процесс было вовлечено не менее 14 тыс. га. земельных участков, при этом в проработке находится еще 31 тыс. га., потенциалом более 215 млн. м., из них 155 млн. кв.м. жилья [2]. Однако, учитывая, столь весомые показатели, нельзя не отметить, что при фактической реализации комплексного развития территории выявились проблемы именно с формированием обеспеченности площадок социальными объектами

инфраструктуры, в частности детскими садами и школами.

Так, например, в Новосибирске Департамент образования отчитался о переполненности некоторых детских образовательных учреждений в 2,5-3 раза в связи с тем, что интенсивность жилищного строительства значительно превышает возможности местных администраций по обеспечению строительства объектов социальной инфраструктуры [3].

Данная ситуация складывается в связи с тем, что действующее законодательство в отношении регулирования действий сторон при заключении договоров о комплексном развитии территории не имеет императивного правила об обязательном определении лица, ответственного за обеспечение квадратных метров жилья фактической обеспеченностью объектами социальной инфраструктуры, а также не закреплены однозначно формы и способы финансирования строительства таких объектов. Все вышеперечисленное формирует среду неопределенности между сторонами-исполнителями, что в текущей практике приводит длительным спорам о финансировании и организации строительства таких объектов и даже к возможному расторжению ранее заключенных договоров комплексного развития территории в судебном порядке.

В качестве примера судебной практики в области развития территории можно рассмотреть Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2024 N 10АП-

4276/2024: расторжение договора комплексного развития было инициировано со стороны инвестора, а именно в связи с изменением территориального планирования, ухудшением технико-экономических показателей будущей застройки и образования новых обязанностей по строительству объектов социальной инфраструктуры [4].

В прочем, необходимо отметить, что на текущий момент все же существует возможность обеспечения территории социальной инфраструктурой силами и средствами лица, осуществляющего исполнение договора, что следует напрямую из п. 1 ч. 5 ст. 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Однако она имеет безвозмездный характер компенсации со стороны органов власти, что в силу существенных объемов вынужденных инвестиций делает договоры комплексного развития территории крайне невыгодными для реализующего его бизнес-сектора.

Для решения вышеуказанной проблемы в Государственную Думу был направлен законопроект №664897-8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации», содержащий в себе обязательства лица, осуществляющего исполнение мероприятий по договору о комплексном развитии территории, об организации и осуществлении строительства социальной инфраструктуры [5]. В июле 2024 г. данный законопроект был принят в первом чтении, что вызвало множество дискуссий в юридическом и градостроительном сообществах о его эффективности и дальнейшей судьбе фактической реализации.

Согласно пояснительной записке, данный законопроект направлен на фиксирование конкретного обязательства исполнителя договора комплексного развития территории на строительство объектов социальной инфраструктуры. Данное условие также распространяется на обеспечение обязательств оператором комплексного развития территории.

При этом вопрос определения финансирования такого строительства законодатель оставляет на усмотрение сторон: предусматривается возможность обеспечения строительства за счет средств исполнителя договора комплексного развития территории и (или) за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

Однозначно, инициатива о превентивном определении обязательств между сторонами в части строительства социальной инфраструктуры является благоприятной и способствует предотвращению появлению ранее неоговоренных условий в ходе реализации договора. Однако данный законопроект выглядит недостаточным для однозначного решения проблемы обеспечения баланса между вводимым в эксплуатацию жильем и его социальной обеспеченностью: отсутствует детальное регулирование этапности ввода объектов и распределения соц. нагрузки на период реализации всего проекта комплексно.

Для решения проблемы строительства социальной инфраструктуры также на рассмотрение Государственной Думой внесен законопроект №690412-8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации», согласно которого предлагается зафиксировать обязанность уполномоченных органов власти при согласовании проектов договоров комплексного развития территории осуществлять дополнительный контроль обеспеченности территории [6].

Более того, данным законопроектом предлагается расширить перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, построенных в соответствии с решением или договором комплексного развития территории. А именно речь идет об акте приемки выполненных работ по строительству социальной инфраструктур и выполнению обязательств, предусмотренных инвестиционным контрактом в том числе строительству коммунальной, транспортной инфраструктуры, объектов, предназначенных для обеспечения общественного порядка и общественной безопасности на такой территории.

Данный законопроект также выглядит достаточно спорно, особенно учитывая, что предлагаемые условия лишают лица, осуществляющего реализацию комплексного развития такой территории, возможности поэтапного строительства объектов, предполагая одновременное исполнение всех обязательств. Данный формат реализации проектов, зачастую, не является экономически выгодным для исполнителя и предполагает единовременное «вливание» инвестиций, с получением предполагаемой прибыли лишь при

завершении проекта. Такое условие может пошатнуть эффективность комплексного развития территории как одного из ведущих механизмов застройки городской среды.

Более того, если условно рассматривать данный законопроект, изолируясь от ранее рассмотренной инициативы, то при распределении обязанности строительства социальной инфраструктуры на уполномоченный орган власти, можно выявить серьезные риски невозможности ввода в эксплуатацию объектов в виду отсутствия к определенному сроку социальной инфраструктуры в целом. Речь идет в том числе и о реализации проектов досрочно. Таким образом, лицо, осуществляющее мероприятия о комплексном развитии территории будет напрямую зависеть от возможностей и действий органов власти.

Учитывая все вышесказанное, необходимо отметить, что данные инициативы следует

рассматривать как единый проект внесения изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части регулирования вопроса об обеспеченности территорий, подлежащих комплексному развитию, социальной, коммунальной, транспортной инфраструктурами, который необходимо реализовывать одновременно. Однако следует выделить важную недоработку, а именно отсутствие возможности определения этапности ввода объектов и соразмерного распределения соц. нагрузки на период реализации всего проекта.

Таким образом, простого закрепления обязательства строительства инфраструктурных объектов силами исполнителя договора комплексного развития территории недостаточно для эффективного решения данной проблемы.

#### **Библиографический список**

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Консультант Плюс. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 24.11.2024).
2. В Минстрое России подвели итоги комплексного развития территорий за 3 года // Минстрой России. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/press/v-minstroe-rossii-podveli-itogi-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-za-3-goda/> (дата обращения: 24.11.2024).
3. Больше 3000 учеников: мэрия Новосибирска назвала самые переполненные школы города // НГС.ру. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ngs.ru/text/education/2024/08/07/73927886/> (дата обращения: 24.11.2024).
4. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2024 N 10АП-4276/2024 по делу N А41-22176/2023 // Консультант Плюс. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 24.11.2024).
5. Законопроект №664897-8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» // Система обеспечения законодательной деятельности. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/664897-8> (дата обращения: 24.11.2024).
6. Законопроект №690412-8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» // Система обеспечения законодательной деятельности. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/690412-8> (дата обращения: 24.11.2024).

---

**PROBLEMS OF PROVIDING SOCIAL INFRASTRUCTURE IN THE IMPLEMENTATION OF INTEGRATED DEVELOPMENT OF THE TERRITORY**

**K.A. Maksimova**, *Student*  
**Novosibirsk State University of Economics and Management**  
**(Russia, Novosibirsk)**

***Abstract.** This article analyzes ways to solve the problem of providing territories subject to integrated development with social, communal, and transport infrastructure facilities. Recent initiatives aimed at consideration by the State Duma are being considered, as well as the risks of adopting these bills from the point of view of implementing integrated development projects by private investors are being assessed. The resulting problem of balancing the implementation of construction projects and their proportionate provision of social facilities has been identified.*

***Keywords:** integrated development of the territory, construction, social infrastructure, investment agreement, renovation of the built-up area.*