



АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО ПРАВА

М.А. Ляхова*

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

Аннотация: В статье рассматривается правовая природа и перечень существенных условий договора о развитии застроенных территорий, предусмотренных гражданским и градостроительным законодательством. Делается вывод о том, что договор о развитии застроенной территории имеет предпринимательскую природу, хотя при его заключении и исполнении имеют место публично-правовые начала, обусловленные межотраслевыми связями гражданского и градостроительного законодательства. Предпринимательская природа данного договора обусловлена тем, что стороны договора опосредованно получают прибыль: часть возведенного жилья может быть передана в собственность публично-правового образования. По признаку наличия цели договор о развитии застроенной территории является каузальным, по продолжительности – срочным, по признаку наличия цены права на заключение договора и обязанности внести выкупную цену, приобрести жилье для граждан – возмездным. Договор о развитии застроенной территории носит инвестиционный характер, а его правовая природа позволяет выделить и предпринимательский характер.

Ключевые слова: развитие застроенной территории, строительство, существенные условия договора, договор о развитии, заключение договора, открытый аукцион, проект планировки, застройщик, оформление имущественных прав, администрация.

DOI: 10.7256/1994–1471.2014.5.10609

Договор о развитии застроенной территории является относительно новым и в целом малоизученным с теоретической точки зрения, хотя в связи с наличием в крупных российских городах относительно большого количества ветхого или аварийного жилья заключение этих договоров является актуальным направлением реновации таких кварталов. Договор о развитии застроенной территории в современном виде появился как правовое понятие относительно недавно: после включения в декабре 2006 г. в Градостроительный кодекс РФ ст. ст. 46-1-46-3. Он имеет

свою специфику: заключается между органом местного самоуправления и победителем открытого аукциона на право заключить такой договор (либо с иным лицом – например, с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене права на заключение договора). Развитие застроенных территорий является актуальным современным направлением строительной деятельности, характеризующимся сложными юридическими конструкциями. По сути, на основании договора о развитии застроенной территории заключается целый ряд иных договоров, не

© Ляхова Мария Александровна

* Аспирантка кафедры предпринимательского права, Московский государственный юридический университет имени О. Е. Кутафина (МГЮА)

[mlv789@gmail.com]

115035, Россия, г. Москва, Садовническая ул., д. 82, стр. 2.



обходимых для реализации градостроительного проекта.

Федеральное (Градостроительный кодекс РФ) и региональное (например Градостроительный кодекс г. Москвы) градостроительное законодательство, нормами которого регулируются понятие, существенные условия и порядок заключения договора о развитии застроенной территории, следующим образом отражает его сущность. Во-первых, из смысла положений ч. 1 ст. 46-2 ГрК РФ он является двусторонним и содержит взаимные обязательства: одна сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для строительства (утвердить проект планировки, принять решение об изъятии путем выкупа жилья в аварийных домах, предоставить земельные участки для застройки), а другая (победитель открытого аукциона на право заключить такой договор, а некоторых случаях – предпоследний или единственный участник аукциона) – подготовить проект планировки застройки, создать или приобрести и передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенное жилье для предоставления гражданам определенных категорий, уплатить выкупную цену за изымаемые жилые помещения в аварийных многоквартирных домах, осуществить строительство на территории, в отношении которой принято решение о развитии. Во-вторых, ст. 3 Градостроительного кодекса г. Москвы к субъектам градостроительной деятельности относит: 1) РФ, субъектов РФ, от имени которых в градостроительных отношениях выступают федеральные и региональные органы государственной власти в пределах своей компетенции; 2) город Москву, от имени которого в градостроительных отношениях выступают городские органы государственной власти; 3) внутригородские муниципальные образования в городе Москве, от имени которых в градостроительных отношениях выступают органы местного самоуправления в пределах своей компетенции; 4) физических лиц и их объединения, юридических лиц. Пункт 1 ч. 1 ст. 40 ГрК Москвы возлагает обязанность заключения договора о развитии застроенной территории на Правительство Москвы, а из Примерной формы договора о развитии застроенной территории (утверждена Постановлением Правительства Москвы от 20 мая 2008 г. № 417-ПП) следует, что второй стороной договора может выступать юридическое лицо (упоминание в Примерной форме «действующий на основании устава»; для краткого обозначения используется термин «Организатор», что, на наш взгляд, подчеркивает отличие данного договора от других инвестиционных договоров: организатор не является

застройщиком, организатор может вступать в широкий спектр правоотношений, урегулированных гражданским законодательством). В-третьих, инвестиционный характер договора о развитии застроенной территории установлен законодателем в части возможного привлечения средств других лиц. На другую сторону – орган местного самоуправления – возлагается обязанность создать условия для выполнения обязательств по утверждению проекта, предоставлению земельного участка для строительства, принятию решения об изъятии путем выкупа жилых помещений в аварийных домах.

Правовая природа договора о развитии застроенной территории носит межотраслевой характер: с одной стороны, его заключение предусмотрено нормами градостроительного законодательства, с другой стороны, при его заключении публично-правовое образование наделяется обязанностью по совершению действий административно-правовой направленности, а в-третьих, в самом договоре и в процессе его исполнения используются гражданско-правовые конструкции. Это своеобразие на практике приводит к тому, что многие проекты развития застроенных территорий не реализуются, поскольку потенциальные инвесторы стремятся осуществить капитальные вложения в более простые проекты по строительству жилой или коммерческой недвижимости.

По признаку наличия цели договор о развитии застроенной территории является каузальным, по продолжительности – срочным, по признаку наличия цены права на заключение договора и обязанности внести выкупную цену, приобрести жилье для граждан – возмездным.

Существенные условия инвестиционного договора в строительстве в конечном итоге определяются видом конкретного договора. Л.В. Андреева, указывая, что в современный период роль договора явно недооценивается¹, обращает внимание на определение существенных условий договора: предмет договора и его объект (составная часть предмета), объективно существенные условия (названные в законе или ином нормативно-правовом акте как существенные для договоров данного вида), квалифицирующие признаки (например субъектный состав), способ заключения договора, цена договора, субъективно существенные условия договора (все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение)².

¹ Андреева Л.В. Коммерческое право России: учебник для вузов. М., 2008. С. 139.

² Андреева Л.В. Существенные условия договора: споры, продиктованные теорией и практикой // Хозяйство и право. 2000. № 12. С. 89–96.



Договор о развитии застроенной территории является двусторонним и содержит взаимные обязательства: одна сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для строительства (утвердить проект планировки, принять решение об изъятии путем выкупа жилья в аварийных домах, предоставить земельные участки для застройки), а другая (победитель открытого аукциона на право заключить такой договор, а в некоторых случаях – предпоследний или единственный участник аукциона) – 1) подготовить проект планировки застройки, 2) создать или приобрести и передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенное жилье для предоставления гражданам определенных категорий, уплатить выкупную цену за изымаемые жилые помещения в аварийных многоквартирных домах, 3) осуществить строительство на территории, в отношении которой принято решение о развитии.

Существенными условиями договора о развитии застроенной территории в соответствии со ст. 46.2 Градостроительного кодекса РФ признаются:

1) сведения о местоположении и площади застроенной территории. В адресной программе развития застроенной территории квартала № 804 «Камушки» Пресненского района города Москвы, например, указана площадь 11 га, дана привязка к местности (границы квартала: на севере – съезд с Третьего транспортного кольца и Шмитовский проезд, на северо-востоке – ул. Антонова-Овсеенко, на юго-востоке – 1-й Красногвардейский проезд, на юго-западе – 2-й Красногвардейский проезд, на западе – Третье транспортное кольцо), а в приложении к программе приведен перечень из 24 жилых и 8 нежилых помещений. По времени принятия адресная программа должна предшествовать решению о развитии застроенной территории;

2) цена права на заключение договора. Она определяется по результатам открытого аукциона в соответствии с ч. 26 ст. 46–3 ГрК РФ, согласно которой договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона по цене, предложенной его победителем. Изменение условий договора по инициативе одной из сторон или по их обоюдному соглашению не допускается. Для определения цены можно применять два способа: экспертный или расчетный; методика определения начальной цены предмета аукциона на право развития застроенной территории должна быть утверждена в субъекте РФ. В Московской области Методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории утверждена Постановлением Правительства

МО от 12 октября 2009 г. № 837/43, и в соответствии с ней цена определяется расчетным методом, основанным на стоимостных показателях: расходы и доходы застройщика, рыночная стоимость возводимого жилья и нежилых помещений. В литературе применение расчетного метода критикуется в связи с тем, что рыночная стоимость жилья, за которое застройщик должен уплатить выкупную цену (при переселении жителей многоквартирных домов), определяется по средним ценам на квадратный метр жилья, действующим в данном населенном пункте, которые подвержены изменению³. Экспертный метод, как обоснованно утверждает, например, Г.В. Манасян, основывается на положениях Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁴. Порядок оплаты права на заключение договора, согласно ст. 3 Примерной формы договора о развитии застроенной территории, предусматривает, что 20% суммы должны быть внесены в течение 10 дней с даты учетной регистрации договора в Департаменте города Москвы по конкурентной политике, а 80% – в течение одного года равновеликими платежами ежеквартально в первый рабочий день квартала начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором будет произведено перечисление первой части денежных средств. График внесения платежей является неотъемлемой частью договора о развитии застроенной территории;

3) обязательство лица, заключившего договор, подготовить проект планировки застроенной территории. Наличие этого обязательства предполагает, на наш взгляд, заключение инвестором (застройщиком) самостоятельного договора: подряда на проведение проектных работ с фирмой-проектировщиком (архитектурное бюро, организация, специализирующаяся на городском планировании). Проект планировки территории в соответствии со ст. 42 ГрК РФ состоит из основной части (чертежи, границы зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного

³ Дробышева Н.А. К вопросу о существенных условиях договора о развитии застроенной территории // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 6. С. 49–54; Козлова Е.Б. Гражданско-правовая природа договора о развитии застроенной территории // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. 2012. № 10. Ч. 2. С. 82–89.

⁴ Манасян Г.В. Экспертный метод определения начальной цены аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории // Вестник Российской правовой академии. 2011. № 1. С. 11.



значения, красные линии и линии, обозначающие различные объекты) и материалов по обоснованию (схемы и пояснительная записка).

Статья 39 ГрК Москвы включает в проект планировки: 1) чертежи, составленные на основе топографических планов в масштабе 1:2000; 2) положения о планировке территории. Разработка проекта планировки осуществляется в соответствии с планом реализации Генерального плана г. Москвы. Основанием разработки является городская целевая программа развития застроенных территорий, реорганизации территорий, в соответствии с которой заключаются договоры о развитии застроенных территорий;

4) обязательство застройщика создать, приобрести или передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма. В рамках исполнения этого обязательства должно быть заключено необходимое количество договоров купли-продажи жилой недвижимости или договор строительного подряда. В адресной программе развития застроенной территории квартала № 804 «Камушки» Пресненского района города Москвы, например, указано, что на территории квартала расположено 1399 квартир, 542 из которых приватизировано, т.е. 857 квартир занято по договорам социального найма. Жилые помещения, приобретаемые для переселения жителей, в Санкт-Петербурге, например, исходя из требований городской адресной программы, должны находиться в пределах развиваемой территории.

Согласно ст. 4 Примерной формы договора о развитии застроенной территории жилая площадь должна быть подобрана в районе проживания с согласия переселяемых нанимателей, или же застройщик (Организатор) осуществляет строительство в районе проживания (квартале реконструкции) целевым назначением домов для переселения и производит безвозмездную передачу приобретенной или построенной площади в собственность города Москвы для ее оформления отселяемым нанимателям жилых помещений с учетом необходимого набора квартир, норм предоставления жилых помещений в городе Москве. Более уместно было бы определить конкретные действия по переселению: уже построенная недвижимость, или та, которая будет построена;

5) обязательство инвестора (застройщика) уплатить выкупную цену за изымаемые аварийные и подлежащие сносу жилые помещения в многоквартирных домах. Расчет выкупной цены может быть произведен экспертным путем.

Как отмечается в концепции Программы реновации территорий сложившейся жилой

застройки города Москвы, утвержденной Постановлением Правительства Москвы от 19 февраля 2008 г. № 117-ПП, необходимо предусмотреть подготовку критериев обоснования проектного решения о сносе жилых домов и новом строительстве при подготовке проектов планировки застроенной территории:

- наличие жилых зданий, подлежащих сносу в соответствии с законодательством;
- согласие собственников жилых и нежилых помещений на снос зданий при предоставлении равноценных жилых и нежилых помещений либо компенсации с учетом соблюдения прав собственников;
- экономическую оценку затрат на капитальный ремонт жилого здания и новое строительство с переселением жителей в соответствии с действующим законодательством;
- наличие участков под строительство стартовых жилых домов для переселения жителей при новом строительстве и капитальном ремонте жилых зданий.

Следует упомянуть о том, что Постановлением Правительства Москвы от 11 августа 2009 г. № 772-ПП утвержден Перечень первоочередных мероприятий долгосрочной городской целевой программы сноса некомфортного жилья в городе Москве на период до 2025 года, согласно которому предусмотрено десять видов мероприятий: 1) разработка критериев некомфортности и отнесения домов к программе сноса, реконструкции и капитального ремонта; 2) проведение обследования жилищного фонда и подготовка предложений о включении в Программу; 3) формирование перечня территорий для реализации Программы; 4) формирование адресного перечня жилых домов, подлежащих сносу, реконструкции, капитальному ремонту или сохранению; 5) подготовка информации о фактическом заселении пятиэтажного жилищного фонда; 6) представление на утверждение Правительства Москвы откорректированных региональных нормативов градостроительного проектирования; 7) оценка требуемых мощностей внешних инженерных сетей и коммуникаций; 8) проработка территорий в целях обеспечения инженерной, социальной, транспортной, инфраструктурой; 9) организация информирования населения для проведения публичных слушаний; 10) обеспечение финансирования разработки Долгосрочной городской целевой программы сноса некомфортного жилья и подготовки проектов планировки и межведомственной территории. Программу сноса пятиэтажных домов планируется выполнить в 2014 г., всего должно быть снесено 1772 здания;

б) обязательство застройщика осуществить строительство на застроенной территории, в



отношении которой принято решение о развитии. По данным председателя Москомстройинвеста К.П. Тимофеева, только 30% инвесторов, получивших разрешение на строительство, разработали проектную документацию и осуществили практические действия по возведению зданий и сооружений⁵. Непосредственно строительство, таким образом, оказывается далеко не первой позицией в договоре о развитии застроенной территории, при этом правовые формы, в рамках которых оно будет вестись, в самом договоре не описываются. Представляется, что это может быть договор строительного подряда или государственный контракт на строительные подрядные работы;

7) обязательство органа местного самоуправления утвердить проект планировки застроенной территории. Оно является корреспондирующим по отношению к обязанности лица, заключившего договор, подготовить проект планировки застроенной территории;

8) обязательство органа местного самоуправления принять решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащих сносу. Оно является корреспондирующим по отношению к обязанности инвестора (застройщика) уплатить выкупную цену за изымаемые аварийные и подлежащие сносу жилые помещения в многоквартирных домах;

9) обязательство органа местного самоуправления предоставить земельные участки для строительства.

Как отмечает И.В. Ткачева, в федеральном законодательстве наметилась тенденция существенного расширения и детализации норм о предоставлении земельных участков для целей строительства, в связи с чем возможно закрепление совместной подготовки федеральными органами власти и Правительством Москвы документов территориального планирования при размещении объектов федерального значения на территории Москвы⁶. Аналогичный порядок можно распространить на крупные инвестиционные проекты с государственным участием. В Москве Постановлением Правительства Москвы от 12 апреля 2011 г. № 119 утверждено Положение об особенностях организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории города Москвы, государственная собствен-

ность на которые не разграничена. Предоставление земельного участка, таким образом, имеет публично-правовую природу, однако ее наличие не препятствует формированию на этой основе частноправовых отношений с участием инвесторов. В Москве в настоящее время ведется активная работа по формированию земельных участков, на которых будут построены транспортно-пересадочные узлы;

10) срок действия договора. Раздел 5 Примерной формы договора о развитии застроенной территории выделяет 4 этапа, два из которых определены продолжительностью по 18 месяцев каждый, а два других не ограничены временем вообще: 1) разработка в соответствии с градостроительным регламентом и нормативами градостроительного проектирования проекта планировки, а также проекта межевания территории, утверждение проекта планировки; 2) разработка проекта застройки, строительство стартовых домов, постановка освобожденных земельных участков на кадастровый учет; 3) проектирование и строительство (реконструкция) объектов недвижимости в соответствии с разработанным и утвержденным в установленном порядке проектом планировки и графиком строительства (реконструкции) объектов на основании заключаемых договоров краткосрочной аренды земельных участков (окончание этапа – срок ввода в эксплуатацию последнего объекта согласно графику строительства объектов); 4) завершение расчетов и урегулирование претензий, оформление имущественных прав сторон;

11) положения об ответственности сторон. В соответствии со ст. 11 Примерной формы договора о развитии застроенной территории стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством и договором. При нарушении Организатором сроков переселения жителей (собственников и нанимателей) или сроков, определенных графиком перечисления денежных средств в бюджет города Москвы в качестве оплаты права на заключение Договора, Администрация вправе взыскать с Организатора неустойку в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый рабочий (банковский) день просрочки. При нарушении Организатором сроков перечисления денежных средств в бюджет города Москвы более чем на 3 месяца Администрация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор без возмещения Организатору денежных средств, ранее перечисленных в бюджет города Москвы в счет оплаты права на заключение Договора.

Кроме указанных условий, возможно включение еще нескольких: 1) обязательство осуществить строительство или реконструкцию

⁵ URL <http://invest.mos.ru/index.php/news/1413-ne-vse-investory-nachinaut-stroit-posle-resheniya-gzk> (дата обращения 2.10.2013).

⁶ Ткачева И.В. Правовое регулирование предоставления для строительства земельных участков в городе Москве. Дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 16.



объектов инженерной, коммунальной, социальной инфраструктур; 2) указание видов объектов, подлежащих передаче в муниципальную собственность (при этом логично было бы в перечень существенных условий договора включить подробный перечень таких объектов); 3) условия и объем участия органа местного самоуправления в развитии застроенной территории; 4) способы и размер обеспечения исполнения договора. Примерная форма договора о развитии застроенной территории содержит условия о гарантии (ст. 7, банковская гарантия в части обеспечения обязательства по уплате в городской бюджет права на заключение договора), уступке прав по договору (ст. 8, с согласия Администрации), изменении и прекращении договора (ст. 10, в том числе право Администрации расторгнуть договор в одностороннем порядке в связи с неисполнением Организатором своих обязанностей).

Относительно правовой природы договора о развитии застроенной территории в литературе сложилось три различающиеся между собой точки зрения. Сторонники одной из них придерживаются мнения о гражданско-правовой природе этого договора. Так, Е.Б. Козлова относит его к договорам, опосредующим строительную деятельность в сфере создания объектов недвижимости, наряду с договором долевого участия в строительстве и договором строительного подряда, обращая внимание на его отягощенность публичным элементом, которая в целом не влияет на его гражданско-правовую природу, обусловленную специфической целью договора⁷. Сторонники другой позиции исходят из отдельных особенностей рассматриваемого договора, акцентируя внимание на его социально-полезной цели, наличии в нем начал государственно-частного партнерства, либо комбинируя эти понятия. Г.В. Манасян исследует этот договор с учетом его социальной роли в системе способов обеспечения жилищных прав граждан⁸. С. О. Бочков рассматривает его как новую правовую форму проектов государственно-частного партнерства⁹. В.В. Глазов основывается на комплексном

характере понятия «развитие застроенной территории», в силу чего в рамках развития проводятся организационные, правовые, строительные и связанные с ними мероприятия, целью которых выступает повышение экономической и социальной эффективности, а также безопасности использования территории, отведенной под жилищное строительство¹⁰. Наконец, сторонники третьей позиции (ученые-административисты) полагают указанный договор публично-правовым, реализуемым в рамках административно-договорного процесса¹¹. Представляется разумным согласиться в этой связи, например с Ю.В. Поднавозной, в части комплексного характера понятия «развитие застроенной территории», правовое регулирование которого осуществляется нормами различных отраслей права (в частности гражданского и земельного)¹². Однако в части гражданско-правовой природы договора, заключенного между застройщиком (организатором) и администрацией, более импонирует позиция Е.Б. Козловой, поскольку публично-правовые начала здесь нивелируются частноправовыми отношениями с участием инвесторов, привлеченных организатором. Градостроительное законодательство прямо предусматривает возможность исполнения публично-правовым образованием в рамках договора с частным лицом обязанностей публично-правового характера, входящих в его компетенцию, для координации осуществления публично-правовых полномочий муниципалитета и деятельности частного лица в целях осуществления нового строительства.

Анализ положений действующего законодательства о договоре о развитии застроенной территории позволяет сделать следующие выводы.

1. Договор о развитии застроенной территории имеет гражданско-правовую природу, хотя при его заключении и исполнении имеют место публично-правовые начала, обусловленные межотраслевыми связями гражданского и градостроительного законодательства. Гражданско-правовая природа данного договора обусловлена тем, что стороны договора опосредованно получают прибыль: часть возведенного жи-

⁷ Козлова Е.Б. Особенности предметов договоров, опосредующих строительную деятельность в сфере создания объектов недвижимости // Правовые вопросы строительства. 2012. № 2.

⁸ Манасян Г.В. Обеспечение реализации жилищных прав граждан при исполнении договора о развитии застроенной территории // Вестник Тверского государственного Университета. 2009. Серия «Право». Вып. 14. С. 102–109.

⁹ Бочков С. О. Развитие государственно-частного партнерства в инвестиционных проектах в сфере капитального строительства в городе Москве // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2008. № 35.

¹⁰ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ / под ред. В.В. Глазова. М., 2007. С. 91.

¹¹ Бахрах Д.Н. Административное право России: учебник для вузов. М., 2011. С. 340.

¹² Поднавознова Ю.В. Правовое значение договора о развитии застроенной территории: дефиниции, коллизии, перспективы применения // Вестник СГАП. 2009. № 2. С. 77–81.



ля может быть передана в собственность публично-правового образования. По признаку наличия цели договор о развитии застроенной территории является каузальным, по продолжительности – срочным, по признаку наличия цены права на заключения договора и обязанности внести выкупную цену, приобрести жилье для граждан – возмездным.

2. Договор о развитии застроенной территории носит инвестиционный характер. Примерная форма договора о развитии застроенной территории, утвержденная Постановлением Правительства Москвы № 417-ПП от 20 мая 2008 г., для обозначения сторон договора использует наименования «Администрация» и «Организатор», что подчеркивает отличие данного договора от других инвестиционных договоров: администрация прежде всего выступает носителем властных публичных функций, а организатор не является застройщиком, организатор может вступать в широкий спектр правоотношений, урегулированных гражданским законодательством.
3. Правовая природа договора о развитии застроенной территории позволяет выде-

лить его предпринимательский характер: с одной стороны, его заключение предусмотрено нормами градостроительного законодательства, с другой стороны, при его заключении публично-правовое образование наделяется обязанностью по совершению действий административно-правовой направленности, а в-третьих, в самом договоре и в процессе его исполнения используются гражданско-правовые конструкции. Перечень обязанностей сторон, установленный Примерной формой договора о развитии застроенной территории, также предполагает доминирование в их числе публично-правовых начал, подчиненное положение инвестора (застройщика), а также огромное количество действий, совершить которые невозможно без участия в разрешительных, регистрационных и иных процедурах. Комплексный характер развития застроенных территорий предполагает многочисленные взаимодействия органов государственной власти с инвестором, вследствие чего подготовка и реализация адресных программ в г. Москве существенно затруднена и требует введения упрощенных процедур.

Библиография

1. Андреева Л.В. Коммерческое право России: учебник для вузов. – М., 2008. – 320 с.
2. Андреева Л.В. Существенные условия договора: споры, продиктованные теорией и практикой // Хозяйство и право. – 2000. – № 12. – С. 89–96.
3. Бахрах Д.Н. Административное право России: учебник для вузов. – М., 2011. – 701 с.
4. Бочков С. О. Развитие государственно-частного партнерства в инвестиционных проектах в сфере капитального строительства в городе Москве // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2008. – № 35. – С. 21–24.
5. Дробышева Н.А. К вопросу о существенных условиях договора о развитии застроенной территории // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2012. – №6– С. 49–54.
6. Козлова Е.Б. Особенности предметов договоров, опосредующих строительную деятельность в сфере создания объектов недвижимости // Правовые вопросы строительства. – 2012. – № 2. – С. 91–97.
7. Козлова Е.Б. Гражданско-правовая природа договора о развитии застроенной территории // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. – 2012. – № 10. – Ч. 2. – С. 82–89.
8. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ / под ред. В.В. Глазова. – М., 2007. – 491 с.
9. Манасян Г.В. Обеспечение реализации жилищных прав граждан при исполнении договора о развитии застроенной территории // Вестник Тверского государственного университета. 2009. Серия «Право». – Вып. 14. – С. 102–109.
10. Манасян Г.В. Экспертный метод определения начальной цены аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории // Вестник Российской правовой академии. – 2011. – № 1. – С. 10–13.
11. Поднавознова Ю.В. Правовое значение договора о развитии застроенной территории: дефиниции, коллизии, перспективы применения // Вестник СГАП. – 2009. – № 2. – С. 77–81.
12. Ткачева И.В. Правовое регулирование предоставления для строительства земельных участков в городе Москве: дисс. ... канд.юрид.наук: 12.00.06. – М., 2008. – 216 с.



References

1. Andreeva L.V. Kommercheskoe pravo Rossii: uchebnik dlya vuzov. – M., 2008. – 320 s.
2. Andreeva L.V. Sushchestvennye usloviya dogovora: spory, prodiktovannye teorii i praktikoi // Khozyaistvo i pravo. – 2000. – № 12. – S. 89–96.
3. Bakhrakh D.N. Administrativnoe pravo Rossii: uchebnik dlya vuzov. – M., 2011. – 701 s.
4. Bochkov S.O. Razvitie gosudarstvenno-chastnogo partnerstva v investitsionnykh proektakh v sfere kapital'nogo stroitel'stva v gorode Moskve // Nedvizhimost' i investitsii. Pravovoe regulirovanie. – 2008. – № 35. – S. 21–24.
5. Drobysheva N.A. K voprosu o sushchestvennykh usloviyakh dogovora o razvitii zastroennoi territorii // Nauka i obrazovanie: khozyaistvo i ekonomika; predprinimatel'stvo; pravo i upravlenie. – 2012. – №6 – S. 49–54.
6. Kozlova E.B. Osobennosti predmetov dogovorov, oposreduyushchikh stroitel'nyu deyatelnost' v sfere sozdaniya ob'ektov nedvizhimosti // Pravovye voprosy stroitel'stva. – 2012. – № 2. – S. 91–97.
7. Kozlova E.B. Grazhdansko-pravovaya priroda dogovora o razvitii zastroennoi territorii // Istoricheskie, filosofskie, politicheskie i yuridicheskie nauki, kul'turologiya i iskusstvovedenie. Voprosy teorii i praktiki. – 2012. – № 10. – Ch. 2. – S. 82–89.
8. Kommentarii k Zhilishchnomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii ot 29 dekabrya 2004 g. № 188-FZ / pod red. V.V. Glazova. – M., 2007. – 491 s.
9. Manasyan G.V. Obespechenie realizatsii zhilishchnykh prav grazhdan pri ispolnenii dogovora o razvitii zastroennoi territorii // Vestnik Tverskogo gosudarstvennogo universiteta. 2009. Seriya «Pravo». – Vyp. 14. – S. 102–109.
10. Manasyan G.V. Ekspertnyi metod opredeleniya nachal'noi tseny auktsiona na pravo zaklyucheniya dogovora o razvitii zastroennoi territorii // Vestnik Rossiiskoi pravovoi akademii. – 2011. – № 1. – S. 10–13.
11. Podnavoznova Yu.V. Pravovoe znachenie dogovora o razvitii zastroennoi territorii: definitsii, kollizii, perspektivy primeneniya // Vestnik SGAP. – 2009. – № 2. – S. 77–81.
12. Tkacheva I.V. Pravovoe regulirovanie predostavleniya dlya stroitel'stva zemel'nykh uchastkov v gorode Moskve: dis. ... kand.yurid.nauk: 12.00.06. – M., 2008. – 216 s.

Материал поступил в редакцию 14 января 2014 г.