

Допустимость изменения срока договора о развитии застроенной территории

Научный руководитель – Заславская Надежда Михайловна

Скакодуб Никита Русланович

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра экологического и земельного права, Москва, Россия

E-mail: nikitass99@mail.ru

Развитие застроенных территорий - это правовая форма преобразования территорий с морально и (или) физически устаревшей застройкой [1]. Одним из правовых механизмов реализации государственной градостроительной политики по комплексному и устойчивому развитию территорий является договор о развитии застроенной территории. Возникающие правоотношения направлены на улучшение качественных характеристик территорий и регулируются не только градостроительным законодательством, но и нормами земельного и гражданского права. Соответственно, важное значение приобретает правильное и единообразное толкование норм, предусмотренных действующим законодательством.

При анализе судебной практики по спорам, возникающим из отношений по развитию застроенных территорий, была выявлена правовая неопределенность относительно возможности изменения срока договора о развитии застроенной территории. Нормы градостроительного законодательства прямо не устанавливают запрет на внесение изменений в условия заключенного договора (ч. 26 ст. 46.3 ГрК РФ). Вследствие этого сформировались две диаметрально противоположные позиции судов относительно решения данного вопроса.

Согласно первому подходу, не допускается изменение срока договора о развитии застроенной территории. Суды руководствуются следующими аргументами. Во-первых, положения, предусмотренные ч. 26 ст. 46.3 ГрК РФ, носят императивный характер и не предусматривают возможности внесения изменений в условия заключенного сторонами договора. Во-вторых, при изменении срока действия договора орган местного самоуправления вносит изменения в условия состоявшегося аукциона. В-третьих, увеличение срока исполнения обязанностей по развитию застроенных территорий влияет на цену права на заключение договора о развитии застроенной территории, что является недопустимым.

Согласно второму подходу, суды, придерживаясь иного толкования норм ГрК РФ, считают возможным изменить срок договора о развитии застроенной территории. Во-первых, ни в нормах градостроительного законодательства, ни в нормах земельного и гражданского законодательства не содержится запрета возможности изменения срока договора о развитии застроенной территории. Во-вторых, исходя из положений ч. 26 ст. 46.3 ГрК РФ запрет на изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон установлен только в момент его заключения.

Помимо этого, приведенные аргументы судов, придерживающихся первого подхода, нельзя считать состоятельными по следующим основаниям. Во-первых, довод судов об императивном характере нормы, предусматривающей невозможность изменения срока договора о развитии застроенной территории, следует считать безосновательным. Так, на практике возникают случаи, когда при осуществлении градостроительной деятельности происходит незапланированное увеличение срока реализации договора [2]. Во-вторых, внесение изменений в условия заключенного сторонами договора в части срока не приводят к созданию условий для ограничения либо устранения конкуренции. В-третьих, цена права

на заключение договора о развитии застроенной территории не зависит от срока исполнения обязательств по развитию застроенных территорий. В-четвертых, судам следует учитывать тот факт, что не все условия договора являются условиями аукциона. Дополнительные соглашения не изменяют, а уточняют некоторые условия договора [3].

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что установление запрета на возможность изменения условия о сроке исполнения обязательств по развитию застроенных территорий представляется нецелесообразным, так как при исполнении договора могут возникнуть непредвиденные обстоятельства. Использование императивного метода регулирования правоотношений, возникающих из договора о развитии застроенной территории, может привести к отрицательным последствиям по реновации застроенных территорий.

Более того, при анализе судебной практике была выявлена неопределенность в правовых позициях Верховного Суда РФ.

Если обратиться к зарубежному опыту правового регулирования развитию застроенных территорий, то можно увидеть, что возможность изменения срока прямо закреплена в нормах действующего законодательства. Так, в Строительном Кодексе ФРГ установлено, что если санация не может быть проведена в течение установленного срока, то срок может быть продлен путем принятия соответствующего постановления [4]. Таким образом, в действующем ГрК РФ не учитывается накопленный опыт зарубежных стран по редевелопменту застроенных территорий.

Исходя из этого, правоотношения, возникающие из договора о развитии ЗТ, по своему содержанию являются неоднородными и их правовое регулирование должно носить комплексный характер. Отсутствие нормы, прямо закрепляющей основания и порядок внесения изменений в условия заключенного договора в ходе его исполнения, не должно служить основанием для ограничительного толкования положений, предусмотренных ч. 26 ст. 46.3 ГрК РФ. При комплексном анализе норм ГрК РФ и ГК РФ можно сделать вывод о возможности изменения срока договора о развитии ЗТ.

Источники и литература

- 1) Бандорин Л.Е. Развитие застроенной территории и изъятие земельных участков. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27.10.2015 № 309-ГК15-5924 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 2. С. 6.
- 2) Михольская В.В., Петропавловская Ю.С. О возможности изменения срока договора о развитии застроенной территории // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 12. С. 77.
- 3) Постановление ФАС Московского округа от 05.08.2014 № Ф05-8018/2014 по делу № А40-144750/13-15-1298 // СПС «Консультант Плюс».
- 4) § 142 Baugesetzbuch // BGBI. I S. 2414.