

ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА НА УРОВНЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ*

... Слово для доклада на тему: «Развитие градостроительного и земельного законодательства. Его влияние на инвестиционный климат муниципального образования» предоставляется председателю объединения муниципальных юристов России Виктору Александровичу Щепачеву.

Уважаемые коллеги! Тема для доклада – развитие градостроительного земельного законодательства и его влияние на инвестиционную привлекательность муниципального образования.

Повышение инвестиционной привлекательности муниципального образования всегда было объективной необходимостью. Сегодня муниципальное образование должно быть приспособлено к длительному удовлетворению потребностей жителей данного местного сообщества.

Создание инвестиционной привлекательности муниципального образования, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, является одной из главных целей разработки правил землепользования и застройки поселения. Это прямо закреплено в пункте 4 части 1 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ.

* Общая тема форума, состоявшегося 13-14 декабря 2010 года в г. Пенза – «Проблемы реализации законодательства в сфере градостроительства и землепользования на уровне муниципального образования». Фрагменты стенограммы форума по проблемам реализации законодательства в сфере градостроительства публикуются в журнале «Муниципальная экономика» №2-2011. В журнале «Муниципальное право» №1-2011 опубликованы фрагменты стенограммы форума по проблемам законодательства в сфере землепользования. Рекомендации форума опубликованы в журнале «Городское управление» №3-2011.

Очевидно, что вопросы правового регулирования в сфере землепользования и градостроительства тесно взаимосвязаны между собой (недаром ведь одним из основных признаков недвижимого объекта является тесная связь с землей). Земельный участок является основой для формирования комплекса недвижимых объектов. Так, пункт 2 статьи 85 Земельного кодекса РФ указывает на роль градостроительного регламента в обороте земельных участков, в формировании рынка недвижимости и, в конечном итоге, на инвестиционную привлекательность муниципального образования в целом. То есть градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовую основу режима земельных участков, то есть всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и проходит цикл использования в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Качество правового регулирования этих взаимосвязанных и взаимообусловленных правоотношений оказывает значительное влияние на инвестиционную привлекательность муниципального образования, на чем хотелось бы остановиться подробнее.

Развитие рынка земли, ипотечного кредитования, промышленного и жилищного строительства, накопленная практика применения земельного и градостроительного законодательства позволяют обозначить недостатки и пробелы в правовом регулировании указанных сфер общественных отношений, которые, в

свою очередь, существенно сдерживают рост инвестиционной привлекательности муниципальных образований.

Во-первых, не завершено в полной мере разграничение права государственной собственности на землю. При этом в соответствии с пунктом 3 статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» к муниципальной собственности поселений, городских округов и муниципальных районов относятся лишь ограниченный круг земельных участков.

В то же время большая часть земель поселений занята зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в государственной собственности, либо предоставлена органам государственной власти, их территориальным органам, казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям. Поэтому поступить подобные земельные участки в муниципальную собственность не смогут, хотя именно на муниципальном уровне возможно более эффективное и рациональное распоряжение данными земельными участками в интересах проживающего населения, в том числе и для организации капитального строительства.

Во-вторых, органы местного самоуправления не всех видов муниципальных образований обладают правом распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. Данных полномочий лишены органы местного самоуправления сельских