УДК/UDC 347.7

Договор о развитии застроенной территории

Анисочкина Дарья Алексеевна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: darina-t9@mail.ru

Протас Анастасия Алексеевна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

Данная работа комплексно решает проблемы правового регулирования заключения договоров о развитии застроенной территории. С этой целью были изучены нормы, закрепляющие существенные условия договора, сделаны акценты на недоработках и противоречиях. Были рассмотрены проблемные вопросы в теории и на практике, возникающие при его заключении. В данной статье рассматриваются только лишь основные и существенные условия договора. В ней рассматривается такие существенные условия, как местоположение и площадь застроенной территории, цена права на заключение договора, взаимные обязательства сторон, проблемы теоретического характера, вследствие которых в договор включаются права и обязанности, рассматривается вопрос установления срока договора. В статье также приводятся существенные выводы и рекомендации для усовершенствования законодательства. Оспариваются мнения в теории, которых не следует придерживаться, согласно позиции авторов. Также даются рекомендации практического характера.

Ключевые слова: стороны договора, аукцион, договор развития застроенной территории, застроенная территория, соглашение.

The Contract on Development of a Built-Up Area

Anisochkina Darya Alekseyevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: darina-t9@mail.ru

Protas Anastasiya Alekseyevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

This work comprehensively solves the problems of legal regulation of contracts negotiation for the development of a built-up territory. In order to do so, the authors studied the norms regulating the essential conditions of the contract, shortcoming and contradiction emphasis, as well as the problem issues arising at its conclusion in theory and in practice. The text shows such essential conditions as location and area of a built-up territory, price of the right to conclude an agreement, mutual obligations of the parties, theoretical issues due to which the contract includes rights and obligations, and the issue of determining the term of the contract. The article also provides substantive conclusions and recommendations for improving legislation. The authors challenge some theoretical opinions which should not be adhered to, according to the position of the authors, and gave practical recommendations.

Key words: parties to the agreement, auction agreement for the development of a built-up territory, built-up territory, agreement.

Совокупность согласованных сторонами договорных условий является содержанием любого договора [1]. Если по всем существенным условиям в требуемой форме между сторонами достигнуто соглашение, то договор считается заключенным.

Актуальность данной статьи подтверждается сложностью договорной конструкции договора о развитии застроенной территории, отсутствием единства понимания в теории и на практике относительно данно-

го договора. В рамках настоящей статьи рассматриваются только существенные и основные условия договора о развитии застроенной территории.

Согласно статье 46.2 Градостроительного кодекса РФ [2], первым существенным условием договора о развитии застроенной территории является площадь и местоположение застроенной территории [3]. Только благодаря утвержденным адресным программам развития застроенных территорий возможно установление точного перечня сооружений, строений, зданий подлежащих реконструкции и сносу.

Цена права на заключение договора, согласно статье 46.2, также является существенным условием договора. В результате проведения открытого аукциона и определяется данная цена. Договор заключается в соответствии со статьей 46.3 на указанных в извещении о проведении аукциона условиях по предложенной победителем аукциона цене.

Изменение условий по требованию одной из сторон договора или на основании соглашения сторон при заключении договора не допускается. При определении начальной цены предмета аукциона методы, которые применяются органами местного самоуправления, вызывают наибольший интерес. Субъекты РФ наделены полномочиями по утверждению соответствующих методик.

В нормативно-правовых актах Воронежской области, Вологодской области, Хабаровского края, Алтайского края обнаруживается факт отсутствия порядка установления цены на заключение договора [4].

Взаимные обязательства сторон в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса РФ частью 3 в договоре о развитии застроенной территории также являются существенными условиями.

Следствием проблемы теоретического характера является включение в содержание договора прав и обязанностей. В трех значениях рассматривается традиционно дефиниция договора: как форма, которую правоотношение принимает, как само правоотношение, как юридический факт, который лежит в основе правоотношения, такой позиции придерживаются такие ученые, как Ю. К. Толстой, А. П. Сергеев, В. В. Вит-

рянский, М. И. Брагинский, О. С. Иоффе, О. А. Красавчиков. Многозначность понятия содержание договора, по верному замечанию О. А. Красавчикова, напрямую вытекает из многозначности термина договор. Система условий, на которых он заключен, по мнению автора, представляется содержанием договора [5].

Последовательно придерживаясь того принципа, что содержание договора составляют договорные условия, следовало бы отказаться от закрепления в ч. 3 ст. 46.2 ГК РФ, посвященной существенным условиям, обязательств контрагентов [6]. Однако ч. 1 ст. 46.2 ГК РФ, которая закрепляет определение договора о развитии застроенной территории, сформулирована таким образом, что не представляется возможным установить предмет договора, являющийся по общему правилу ст. 432 ГК РФ существенным условием любого договора.

Для определения предмета договора о развитии застроенной территории требуется проводить анализ обязательств его сторон [7]. С этой точки зрения включение в ч. 3 ст. 46.2 ГК РФ о существенных условиях договора обязательств сторон представляется логичным.

Установление срока договора в качестве существенного условия не подвергается критике и является обоснованным [8]. Для лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, срок имеет особое значение [9].

Поэтому установление конкретного срока принятия решения об изъятии, уведомления собственников жилых помещений в многоквартирном доме о принятом решении, сроков принудительного изъятия в случае недостижения соглашения и их соблюдение органом местного самоуправления имеет особое значение при реализации рассматриваемого договора.

Таким образом, существенными условиями договора о развитии застроенной территории являются:

1) площадь и местоположение застроенной территории;
2) цена права на заключение договора;
3) взаимные обязательства сторон;

4) срок договора.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о наличии пробелов в законодательном регулировании договора о развитии застроенной территории, в частности, при установлении круга его существенных условий, что ослабляет юридические позиции сторон договора при его реализации. В целях защиты прав и законных интересов сторон договора о развитии застроенной территории требуется внесение изменений в действующее законодательство.

Список литературы

1. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М., 2015. С. 56.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.07. 2017 г. № 190-ФЗ (ред. от 23.07.2013 г.) (с изм. и доп., вступающими в силу с 30.09.2017 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

3. Шарапов В. В. Обзор изменений в градостроительном законодательстве // Право и экономика. 2016. № 4.

4. «Саратовская областная газета». Официальное приложение. № 47. 10.04.2016.

5. Красавчиков О. А. Категории науки гражданского права. Избранные труды: в 2 т. Т.2. М., 2015. С. 85.

6. Гражданское право: Учеб. в 3 т. Т. 1 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М., 2015. С. 75.

7. Манасян Г. В. Проблемы договора о развитии застроенной территории. Краснодар, 2015.

8. Иоффе О. С. Избранные труды: В 4 т. Т. III. Обязательственное право. СПб., 2015.

9. Багненко Е. В., Шульга А. К. В сборнике: Научное сообщество студентов. Междисциплинарные исследования Электронный сборник статей по материалам XX студенческой международной научно-практической конференции. 2017.