

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
имени М.В.ЛОМОНОСОВА

На правах рукописи

Потапова Любовь Вячеславовна

Правовое регулирование преобразования застроенных территорий

Специальность

5.1.2. Публично-правовые (государственно-правовые) науки

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Москва – 2025

Работа выполнена на кафедре экологического и земельного права
юридического факультета Московского государственного университета
имени М.В. Ломоносова

Научный руководитель: ***Бандорин Леонид Евгеньевич,***
кандидат юридических наук

Официальные оппоненты: ***Выпханова Галина Викторовна,***
доктор юридических наук, профессор,
ФГАОУ ВО «Московский государственный
юридический университет имени О.Е.
Кутафина (МГЮА)», кафедра
экологического и
природоресурсного права, профессор;

Мисник Галина Анатольевна,
доктор юридических наук, доцент, ФГБОУ
ВО «Российский государственный
университет правосудия имени М.В.
Лебедева», кафедра земельного и
экологического права, профессор;

Харинов Илья Николаевич,
кандидат юридических наук,
ФГБОУ ВО «Уральский государственный
юридический университет имени В.Ф.
Яковлева», кафедра земельного,
градостроительного и экологического
права, доцент.

Защита состоится «22» мая 2025 г. в 15 часов 30 минут на заседании
диссертационного совета МГУ.051.4 Московского государственного
университета имени М.В. Ломоносова по адресу: Москва, Ленинские горы, д.1,
стр. 13-14, 4-й учебный корпус, Юридический факультет, ауд. 536а.

E-mail: dissovet@law.msu.ru

С диссертацией можно ознакомиться в отделе диссертаций научной
библиотеки МГУ имени М.В. Ломоносова (Ломоносовский просп., д. 27) и на
портале: <https://dissovet.msu.ru/dissertation/3376>.

Автореферат разослан «___» апреля 2025 года.

Ученый секретарь диссертационного
совета, кандидат юридических наук

Н.С.Малютин

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования.

Указом Президента Российской Федерации «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» определены новые целевые показатели национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни», среди которых: «обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 кв. метров на человека к 2030 году и не менее 38 кв. метров к 2036 году; обновление к 2030 году жилищного фонда не менее чем на 20 процентов по сравнению с показателем 2019 года; устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда; реализация программы модернизации коммунальной инфраструктуры и улучшение качества предоставляемых коммунальных услуг для 20 млн человек к 2030 году»¹.

В условиях плотной городской застройки и нехватки территорий, пригодных для жилищного строительства, достижению указанных целей может служить не экстенсивное освоение новых территорий, а преобразование уже застроенных. По сравнению с экстенсивным способом развития городов (при освоении незастроенных территорий) преобразование застроенных территорий сложнее с точки зрения правового регулирования, поскольку оно требует установления критериев выбора территорий, подлежащих преобразованию, способов выявления и учета мнения населения, определения порядка изъятия объектов недвижимости и земельных участков у правообладателей, сноса объектов капитального строительства и возведения новых объектов, обновления и создания инфраструктурных объектов в стесненных условиях, увязки их с существующей городской средой.

Соответственно, достижение обозначенных выше целей возможно не только при условии наличия достаточного финансирования, но и

¹ Указ Президента Российской Федерации от 07 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» // СЗ РФ. 2024. № 20. Ст. 2584.

эффективного правового регулирования, учитывающего все вышеуказанные проблемы, возникающие при преобразовании застроенных территорий.

Широкий круг отношений в рамках преобразования застроенных территорий приводит к необходимости решения правовых проблем соблюдения баланса публичных и частных интересов. Одним из ключевых аспектов данного процесса является внедрение льготного порядка принятия градостроительной документации, использование императивных и диспозитивных методов правового регулирования с точки зрения обеспечения приоритета публичного интереса.

Публичный интерес в данном контексте выражается в обязанности государства обеспечить граждан благоприятными условиями жизнедеятельности, что включает соблюдение экологических требований, а также обеспечение принципа устойчивого развития территорий. Кроме того, важно учитывать потребности в улучшении жилищных условий населения и развитии инфраструктуры.

Многолетний путь поиска оптимальной модели правового регулирования преобразования застроенных территорий включал в себя правовое регулирование разрозненных видов деятельности, которые имели различные наименования и механику взаимодействия публичных и частных субъектов в сфере градостроительства.

Попытки привнести системные подходы к преобразованию застроенных территорий и нормативно закрепить основания, порядок и гарантии его осуществления появились в законодательстве только в 2006 году в связи с введением в Градостроительный кодекс Российской Федерации² (далее – ГрК РФ) норм о развитии застроенных территорий. С тех пор законодатель находится в процессе совершенствования и поиска оптимальных правовых конструкций, которые обеспечивают цели преобразования застроенных территорий.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

30 декабря 2020 года принят Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»³ (далее – Закон № 494-ФЗ), который стал системообразующим актом в сфере преобразования застроенных территорий, который предполагает установление универсального вида деятельности по преобразованию – комплексное развитие территории.

По данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на февраль 2025 года «в 77 субъектах Российской Федерации в активной стадии реализации находятся 866 территорий площадью более 19,6 тыс. га с градостроительным потенциалом 139,7 млн кв. м, в том числе жилой 101,9 млн кв. м»⁴.

Однако, несмотря на масштаб поставленных целей и первые успехи реализации программы комплексного развития территорий, правовое регулирование преобразования застроенных территорий не лишено недостатков: в научной литературе и на практике возникает множество вопросов о соотношении комплексного развития территорий и реновации жилищного фонда в городе Москве, о правовом значении решений органов публичной власти о комплексном развитии территорий, о гарантиях прав правообладателей земельных участков и других объектов недвижимости, о порядке определения субъектов, реализующих проекты по преобразованию застроенных территорий, о полномочиях и критериях назначения операторов комплексного развития территории, об определении критериев выбора территорий, подлежащих преобразованию, включая дискуссии о правовом значении мастер-планов и о легитимности применения льготного порядка принятия градостроительной документации.

³ Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» // СЗ РФ. 2021. № 1 (Часть I). Ст. 33.

⁴ URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy/1-monitoring-realizatsii-mekhanizma-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-subektami-rossiyskoy-federatsii/>. Дата обращения: 05.02.2025.

Таким образом, необходимость изучения преобразования застроенных территорий как самостоятельного правового явления вне зависимости от стремительно меняющегося законодательства, а также необходимость решения правовых проблем, возникающих при преобразовании застроенных территорий, определяют значимость и актуальность избранной темы диссертационного исследования.

Степень научной разработанности темы исследования.

В современной научной юридической литературе осуществляется анализ различных аспектов правового регулирования, касающихся комплексного развития территорий и реновации жилищного фонда в городе Москве. Внимание также уделяется вопросам эколого-правового регулирования застройки.

Т.А. Веровская исследовала роль норм земельного законодательства в регулировании отношений в сфере комплексного развития территорий в диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук на тему: «Правовое регулирование комплексного развития территорий в России: земельно-правовой аспект» (М., 2023).

В диссертации на соискание ученой степени доктора юридических наук Е.Б. Козловой на тему: «Развитие системы договорных моделей, опосредующих создание объектов недвижимого имущества в Российской Федерации» (М., 2013) рассмотрена проблема места договора о развитии застроенной территории в системе гражданско-правовых договоров.

Вопросам эколого-правового регулирования застройки посвящены диссертации на соискание ученой степени доктора юридических наук Е.С. Болтановой на тему: «Эколого-правовые основы регулирования застройки земель зданиями и сооружениями в России» (Томск, 2014) и Н.Л. Лисиной на тему: «Проблемы правовой охраны окружающей среды в городах» (М., 2022).

А.В. Чередников в своем диссертационном исследовании на соискание ученой степени кандидата юридических наук на тему: «Градостроительное

зонирование как средство обеспечения публичных экологических и частных интересов» (М., 2012) исследовал роль градостроительного зонирования в обеспечении баланса публичных экологических и частных интересов. В ходе работы автор изучил механизмы, связанные с определением территориальных зон, установлением градостроительных регламентов, а также разработкой правил землепользования и застройки с учетом совокупности природных, социальных и экономических факторов.

Вопросу эффективной реализации права на благоприятную окружающую среду на этапах разработки и утверждения градостроительной документации посвящена диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук О.В. Тимофеевой на тему: «Реализация права на благоприятную окружающую среду при разработке и утверждении градостроительной документации» (М., 2023).

Л.В. Чайковская в диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук на тему: «Правовое регулирование формирования комфортной городской среды в Российской Федерации» (Курск, 2024) исследовала механизмы публично-правового регулирования отношений, возникающих в процессе формирования комфортной городской среды, а также проблемы и закономерности правового регулирования формирования комфортной городской среды, целью которого является обеспечение полноценной жизнедеятельности человека и общества, а также устойчивого развития территорий.

Отдельные аспекты преобразования застроенных территорий – социально-экономические проблемы жилищной сферы, жилищного строительства, инвестиционной привлекательности проектов преобразования застроенных территорий – исследованы в диссертациях на соискание степени кандидата экономических наук И.С. Жарикова на тему: «Развитие инструментария инвестиционного проектирования объектов недвижимости при реновации» (Воронеж, 2020), Ю.Ю. Максюковой на тему: «Совершенствование методики комплексной социо-эколого-экономической

оценки состояния застроенных территорий» (Ростов-на-Дону, 2007), Т.Ю. Овсянниковой на тему: «Инвестирование реновационных процессов в региональном жилищном комплексе» (Новосибирск, 2005), Т.Д. Полиди на тему: «Экономические диспропорции в жилищной сфере Российской Федерации и подходы к их устранению» (М., 2016), М.Д Сафаровой на тему: «Экономическая оценка инвестиционно-строительного потенциала земельных участков города» (М., 2005), Е.А. Смирнова на тему: «Развитие жилищной сферы крупного города на основе государственно-частного партнерства» (СПб, 2010), Я.И. Файзрахмановой на тему: «Управление развитием застроенных территорий» (Пенза, 2015).

Отдельные вопросы правового регулирования преобразования застроенных территорий исследуются в научных статьях Л.Е. Бандорина, А.В. Башарина, Е.С. Болтановой, А.В. Винницкого, Е.А. Галиновской, Ю.Э. Киль, А.Р. Кирсанова, О.М. Козырь, И.Е. Кузьмы, С.А. Кучина, И.Р. Медведева, Г.А. Мисник, О.А. Романовой, И.Н. Харинова, Е.Ю. Чмыхало, С.И. Шульженко и других.

Цель исследования. Цель исследования заключается в разработке теоретических положений, обосновывающих достижение правовыми средствами при осуществлении преобразования застроенных территорий приоритета целей устойчивого развития территории, обеспечения прав каждого на благоприятную окружающую среду и благоприятные условия жизнедеятельности.

Для достижения обозначенной цели поставлены следующие задачи:

- определить понятие и выявить отличительные признаки преобразования застроенных территорий;
- определить правовые средства обеспечения приоритета цели устойчивого развития преобразуемых территорий;
- определить правовые средства обеспечения баланса публичных и частных интересов при осуществлении преобразования застроенных территорий;

- определить содержание правового обеспечения права каждого на благоприятную окружающую среду при преобразовании застроенных территорий;

- определить содержание правового обеспечения права каждого на благоприятные условия жизнедеятельности при преобразовании застроенных территорий.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи преобразованием застроенных территорий.

Предметом исследования является система нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов, регулирующих отношения по преобразованию застроенных территорий, правовая и иная специальная литература, практика правоприменения.

Методологическая основа диссертационного исследования включает как общие методы познания, так и общенаучные и специальные методы. В рамках общих методов познания выделяются логический метод, а также метод последовательного перехода от абстрактного к конкретному. Среди общенаучных методов применены: сравнение, аналогия, синтез и анализ, а также метод обобщения и систематизации.

Кроме того, в исследовании были использованы специальные методы, среди которых можно выделить историко-правовой метод, который позволяет рассмотреть правовые явления в их историческом контексте; метод толкования, который обеспечивает точное понимание правовых норм; сравнительно-правовой метод, позволяющий выявить сходства и различия в правовых системах; а также формально-юридический метод, способствующий анализу правовых норм с точки зрения их структуры и содержания.

Историко-правовой метод позволил проследить развитие правового регулирования преобразования застроенных территорий в различные исторические периоды. Сравнительно-правовой метод использовался при изучении зарубежного опыта правового регулирования преобразования

застроенных территорий, а также правового регулирования преобразования застроенных территорий в различных субъектах Российской Федерации.

Формально-юридический метод использовался в исследовании комплексного развития территории и реновации жилищного фонда, при исследовании порядка принятия градостроительной документации при комплексном развитии территории, а также при исследовании правового статуса субъектов, реализующих решения о комплексном развитии территории.

Инструментальный подход применен при выявлении правовых средств в механизме правового регулирования преобразования застроенных территорий. Инструментальный подход позволил выявить целесообразность использования отдельных правовых средств для обеспечения достижения целей правового регулирования преобразования застроенных территорий.

Метод систематизации применен при исследовании правовых средств обеспечения достижения целей преобразования застроенных территорий, видов преобразования застроенных территорий, а также комплексного развития территорий.

Теоретическую основу исследования составили труды ученых в области общей теории права: С.С. Алексеева, Ю.Б. Батуриной, С.А. Комарова, А.В. Малько, М.Н. Марченко, Л.П. Рассказова, В.А. Сапуна; теории административного права: А.П. Алехина, А.А. Кармолицкого, Д.Н. Бахраха, Ю.А. Тихомирова; теории предпринимательского и коммерческого права: А.В. Белицкой, Е.П. Губина, Б.И. Пугинского; теории земельного права: С.А. Боголюбова, М.М. Бринчука, Г.А. Волкова, А.К. Голиченкова, Г.Л. Земляковой, И.А. Иконицкой, О.М. Козырь, О.И. Крассова, Н.Н. Мельникова, Н.Г. Нарышевой и других; теории экологического права: М.И. Васильевой, Г.В. Выпхановой, А.К. Голиченкова, Т.В. Злотниковой, И.А. Игнатьевой, Н.В. Кичигина, Н.Л. Лисиной, Е.В. Новиковой, В.В. Петрова, Т.В. Петровой, С.Н. Русина, А.А. Третьяковой.

Анализ вопросов, касающихся преобразования застроенных территорий, требует комплексного подхода и опоры на результаты научных исследований, проведенных экспертами в различных областях знаний, таких как экономика, урбанистика, архитектура и градостроительство. Соответственно, рассмотрение проблем преобразования застроенных территорий невозможно без использования научных работ специалистов в указанных областях. В связи с этим были изучены работы М. Мельниковой, М.Д. Сафаровой, С.Г. Стерника и других. Отдельно следует отметить исследования специалистов Фонда «Институт экономии города»: И.В. Генцлер, Е.Д. Игуменова, Н.Б. Косаревой, Т.Д. Полиди, Э.К. Трутнева, которые занимались комплексным анализом социально-экономических процессов в российских регионах и городах, а также вопросами правового регулирования и методического обеспечения в сфере недвижимости.

В процессе исследования указанных проблем особое внимание было уделено анализу трудов зарубежных специалистов, работающих в сферах права, архитектуры и градостроительства: Cohen С., Dardia M., Fouberg E.H., Geyer H., Merriman D., Sanoff H., Selmi D., Snopek K., Tallon A.

Эмпирическую базу диссертационного исследования составили решения Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, иных судов; постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации; материалы конкретных дел, решения о комплексном развитии территории, договоры о комплексном развитии территории. В диссертации также использовались опытные и статистические данные международных организаций и объединений, государственных органов и организаций, занимающихся вопросами градостроительства, в том числе опубликованные в средствах массовой информации и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Научная новизна диссертации заключается в том, что разработано понятие преобразования застроенных территорий; определено соотношение

видов преобразования застроенных территорий, на основе чего обоснована целесообразность отказа от реновации жилищного фонда как вида преобразования застроенных территорий; уточнены юридически значимые признаки обособления территории для целей их преобразования, юридическая природа решения о комплексном развитии территории, субъектный состав общественных отношений в сфере преобразования застроенных территорий, в том числе требования, которые должны предъявляться к оператору комплексного развития территории, а также условия его привлечения.

На основе анализа целей правового регулирования преобразования застроенных территорий обоснованы выводы о правовых средствах обеспечения приоритета целей устойчивого развития преобразуемой территории, права каждого на благоприятную окружающую среду и права на благоприятные условия жизнедеятельности.

На защиту выносятся следующие основные **научные положения и выводы:**

1. Преобразование застроенных территорий – это особый вид градостроительной деятельности, характеризующийся рядом отличительных признаков по сравнению с градостроительной деятельностью, осуществляемой в общем порядке, правовое регулирование которой осуществляется применительно к комплексному развитию территории жилой застройки и нежилой застройки, комплексному развитию территории по инициативе правообладателя и реновации жилищного фонда в городе Москве.

Отличительными признаками преобразования застроенных территорий являются:

1) льготный порядок изменения градостроительной документации, в рамках которого не требуется соблюдение иерархии градостроительной документации при принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки и нежилой застройки, а также реновации жилищного фонда в городе Москве;

2) специальный порядок изъятия объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд, включая земельные участки, объекты капитального строительства, нежилые помещения и объекты жилого фонда, который обеспечивает освобождение территории для нового строительства или реконструкции;

3) установление прав и обязанностей субъектов правоотношений в сфере преобразования застроенных территорий особыми договорами в сфере градостроительной деятельности, имеющими смешанный характер;

4) изменение правового режима земельных участков в составе преобразуемой территории при создании новых объектов недвижимости, изменение степени обеспеченности условий жизнедеятельности как результат осуществления преобразования застроенных территорий.

2. Правовое регулирование преобразования застроенных территорий должно обеспечивать не только достижение цели сокращения инвестиционно-строительного цикла, но и устойчивое развитие территории, предполагающее органичную и инфраструктурную взаимосвязь преобразуемой территории с территорией муниципального образования в целом.

Указанная цель может быть достигнута посредством обеспечения соответствия решения о комплексном развитии территории мастер-плану муниципального образования (единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования) в части определения границ планируемой территории комплексного развития и установления видов разрешенного использования земельных участков, а также отказа от механизмов реновации жилищного фонда, предполагающего пообъектный, а не территориальный подход, в пользу комплексного развития застроенных территорий.

3. Правовыми средствами обеспечения баланса публичных и частных интересов при преобразовании застроенной территории являются:

1) установление исчерпывающего перечня случаев допустимости привлечения оператора для реализации комплексного развития застроенной

территории (срок реализации проекта, площадь преобразуемой территории, осуществление преобразования застроенной территории за счет бюджетных средств, преобразование застроенной территории в двух и более муниципальных образованиях), а также требований к оператору в части наличия опыта в сфере преобразования застроенных территорий;

2) обязательность для уполномоченного органа публичной власти заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателем, а также приоритет инициативы правообладателя по отношению к решению о комплексном развитии территории;

3) заключение соглашений о государственно-частном партнерстве в случае, если преобразование застроенной территории включает ликвидацию накопленного экологического вреда.

4. Правовое обеспечение права каждого на благоприятную окружающую среду при преобразовании застроенных территорий должно включать:

1) обязательность оценки воздействия на окружающую среду, предшествующей утверждению решения о комплексном развитии застроенной территории, в целях принятия решения о возможности или невозможности размещения жилья на территориях, застроенных объектами промышленности, коммунального хозяйства, размещения отходов, а также определения общих параметров рекультивации застроенной территории;

2) запрет на осуществление комплексного развития территории в целях жилищного строительства в случае, если в результате оценки воздействия на окружающую среду установлена недопустимость размещения жилья;

3) обязанность застройщика осуществить рекультивацию территории перед началом строительства новых объектов капитального строительства.

Основным правовым средством обеспечения права на благоприятную окружающую среду является экологизация градостроительного законодательства.

5. Правовое регулирование преобразования застроенных территорий позволяет реализовать право каждого на благоприятные условия жизнедеятельности, что может быть обеспечено посредством установления расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности преобразуемой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов населения не ниже аналогичных показателей, утвержденных нормативами градостроительного проектирования.

В число дополнительных правовых средств обеспечения права на благоприятные условия жизнедеятельности следует включить механизмы соучаствующего проектирования, предполагающие обязательность проведения публичных слушаний (общественных обсуждений) в отношении изменений в мастер-планы (в части внесения изменений о территории комплексного развития), оценки воздействия на окружающую среду комплексного развития застроенной территории, решения о комплексном развитии застроенной территории, проекта планировки территории и проекта благоустройства территории.

Теоретическая значимость исследования. Сформулированное в ходе исследования понятие преобразования застроенных территорий, выявленное место преобразования застроенных территории в системе российского законодательства, выявленные правовые средства преобразования застроенных территорий призваны внести вклад в развитие теории устойчивого развития территорий и градостроительного права. Теоретическое осмысление проблемы способствует восполнению ряда пробелов в научном изучении проблем законодательства о градостроительной деятельности, экологического и земельного права. Основанные на комплексном подходе и содержащиеся в научном исследовании положения и выводы могут способствовать дальнейшим общетеоретическим исследованиям проблем правового регулирования преобразования застроенных территорий.

Практическая значимость исследования. Систематизированный эмпирический и теоретический материал научного исследования автора может использоваться в образовательном процессе в рамках программ подготовки по направлению «Юриспруденция». Также материал диссертации может быть учтен и применен в правотворческой деятельности законодательных и исполнительных органов государственной власти.

Диссертантом сформулированы **предложения по совершенствованию законодательства:**

- установить нормами ГрК РФ, что решение о комплексном развитии территории должно приниматься только в случае, если границы такой территории установлены на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки в качестве территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории;

- внести изменения в ГрК РФ, позволяющие производить работы по ликвидации накопленного вреда окружающей среде с применением механизмов государственно-частного партнерства за счет средств лица, заключившего договор о комплексном развитии территории, и за счет бюджетных средств;

- включить в перечень сведений, включаемых в решение о комплексном развитии территории, сведения об обязанности проведения рекультивации земель лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории;

- исключить право субъектов Российской Федерации отменять обязательность проведения публичных слушаний (общественных обсуждений) по проектам, предусматривающим внесение изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки в связи с комплексным развитием территории и по проекту документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию.

Личный вклад автора. Выносимые на защиту результаты получены лично автором. Вклад автора в результаты, опубликованные в совместных работах, является определяющим.

Достоверность результатов исследования основана на том, что автор проводил его самостоятельно, применяя анализ как федерального, так и регионального законодательства Российской Федерации, муниципальных правовых актов, практики их применения, а также учитывая опыт зарубежного регулирования преобразования застроенных территорий.

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена на кафедре экологического и земельного права юридического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова.

Основные выводы и предложения по теме исследования излагались в качестве докладов и сообщений на конференциях и круглых столах: на всероссийском научно-практическом круглом столе «Актуальные проблемы правового регулирования и правоприменительной практики в сфере недвижимости и природопользования» (РГУП имени В.М. Лебедева, 2021), XXIX международной научной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых Ломоносов в рамках Международного молодежного научного форума «Ломоносов-2022» (МГУ имени М.В. Ломоносова, 2022), всероссийской конференции «Реализация стратегии пространственного развития Российской Федерации: проблемы правового обеспечения и практики применения» (Университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА), 2022), XXV всероссийской научно-практической конференции «Актуальные проблемы экологического, земельного права и законодательства» (Софрино-25) (МГУ имени М.В. Ломоносова, 2022), международной научно-практической конференции «Правовое обеспечение охраны окружающей среды, экологической безопасности и рационального природопользования в условиях современных вызовов» (Университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА), 2022), всероссийском круглом столе «Комплексное развитие территории как инструмент государственной инвестиционной политики» (МГУ имени М.В. Ломоносова, 2023), XXVI всероссийской научно-практической конференции «Актуальные проблемы экологического,

земельного права и законодательства» (Софрино-25) (МГУ имени М.В. Ломоносова, 2023).

Содержащиеся в научном исследовании выводы и основные положения изложены в научных публикациях автора, опубликованных в журналах, рекомендованных для защиты в Диссертационном совете МГУ.051.4 по специальности 5.1.2 «Публично-правовые (государственно-правовые) науки», а также в сборниках научно-практических конференций.

Структура диссертации соответствует цели и задачам исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, которые включают девять параграфов, заключения и библиографии.

II. СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность темы диссертационного исследования, характеризуется степень ее разработанности, определяются цели, задачи, предмет и объект исследования, определяются методологические основания исследования, теоретическая и практическая значимость результатов исследования, представлены положения, выносимые на защиту, характеризуется степень апробации результатов исследования.

Первая глава **«Теоретические аспекты правового регулирования преобразования застроенных территорий»** состоит из трех параграфов, в которых проведен анализ понятия преобразования застроенных территорий, в том числе с точки зрения правового регулирования соответствующих отношений, выявлены цели правового регулирования преобразования застроенных территорий, исследован генезис правового регулирования преобразования застроенных территорий в России, а также рассматривается место преобразования застроенных территорий в системе российского законодательства.

В первом параграфе *«Понятие и цели правового регулирования преобразования застроенных территорий»* исследуются термины и определения, связанные с преобразованием застроенных территорий. Предложено доктринальное определение понятия «преобразование застроенных территорий» в целях надлежащего доктринального понимания и толкования стремительно меняющегося законодательства.

Термин «преобразование застроенных территорий» рассматривается в целях родового определения всех видов изменения территорий со сложившейся застройкой: от сноса жилых домов первого периода индустриального строительства до перепрофилирования промышленных объектов.

Выявлено соотношение понятия преобразования застроенных территорий с понятиями реновации, джентрификации, ревитализации.

Отмечается, что вышеприведенные понятия не отражают сущности всего спектра правоотношений, возникающих при преобразовании застроенных территорий, а понятия редевелопмента, джентрификации, ревитализации носят в основном экономическое, социальное, архитектурно-строительное наполнение.

С точки зрения правового регулирования преобразование застроенных территорий рассматривается как направленное на достижение комплекса правовых целей, гарантированно результативное нормативно-организационное воздействие на общественные отношения по комплексному изменению территорий, на которых расположены объекты капитального строительства.

Выявлено, что преобразование застроенных территорий предполагает постановку большого количества целей, которые неминуемо вступают в противоречие друг с другом. Так, достижение цели сокращения инвестиционно-строительного цикла и создания условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий приводит к упрощению порядка принятия градостроительной документации, необходимой для осуществления проектов преобразования застроенных территорий, что, в свою очередь, влечет нарушение принципа устойчивого развития территорий, установленного ГрК РФ.

С другой стороны, необходимость соблюдения экологических требований не предполагает упрощения административных процедур в строительстве, а наоборот, должна приводить к экологизации законодательства в области градостроительной деятельности.

Автор приходит к выводу о разнонаправленности целей правового регулирования преобразования застроенных территорий, которая ведет к необходимости определения приоритетной цели, а также достижения баланса между вышеуказанными целями с помощью правовых средств в рамках механизма правового регулирования преобразования застроенных территорий.

Установлено, что цель устойчивого развития городов является приоритетной при преобразовании застроенных территорий и предполагает учет не только природоохранного, но и социально-экономического фактора развития городов, а значит, носит балансирующий характер.

Во втором параграфе *«Развитие законодательного регулирования преобразования застроенных территорий»* изучена эволюция подходов в способах регулирования преобразования застроенных территорий.

Инвестиционные контракты как самостоятельный правовой инструмент преобразования застроенных территорий не были урегулированы федеральным законодательством, однако на практике были весьма многообразны, имея в основном природу смешанного договора, и включали в себя различные элементы как поименованных, так и непоименованных в законе договоров.

В 2006 году в ГрК РФ включены статьи, регулирующие отношения по развитию застроенных территорий. В круг обязанностей застройщика входила подготовка документации по планировке территории, которая разрабатывалась с соблюдением общих требований, установленных градостроительным законодательством.

Осуществление развития застроенных территорий само по себе не являлось самостоятельным основанием для изъятия объектов недвижимости для публичных нужд, а значит, решение «проблемы последнего жильца», бремя переговоров с собственниками и выплата им компенсаций всецело ложилась на застройщика, заключившего договор о развитии застроенных территорий.

Решение о развитии застроенных территорий могло быть принято, только если на такой территории расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу, либо многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, что ограничивало площадь территорий, которые могли быть включены в такие решения. Такое положение приводило к преобладанию проектов точечной застройки, невозможности осуществлять

крупномасштабные проекты с квартальной застройкой, а также снижало инвестиционную привлекательность проектов по развитию застроенных территорий.

В дальнейшем развитие застроенной территории, комплексное освоение территории, освоение территории в целях строительства стандартного жилья, комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков, комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления были объединены в единую главу 5.1 ГрК РФ «Виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и порядок их осуществления».

Отмечается, что введение главы 5.1 ГрК РФ позволило преобразовывать более обширные территории не только жилой, но и нежилой застройки, появилась возможность изъятия земельных участков для публичных нужд в целях осуществления комплексного развития территории, а также введена опция реализации комплексного развития территорий по инициативе правообладателей с возможностью предоставления земельных участков для строительства объектов инфраструктуры.

Вместе с тем преобразование застроенных территорий, на которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу, а также включенные в адресные муниципальные программы, все еще осуществлялось в соответствии с неэффективными нормами развития застроенных территорий, что не позволяло решить проблему обновления жилищного фонда в необходимых масштабах.

В 2017 году утверждена программа реновации жилищного фонда в городе Москве, ставшая первой в своем роде в современной России столь масштабной и долгосрочной программой по обновлению жилищного фонда и городской среды. Реновация жилищного фонда в городе Москве, хронологически являясь предшественником комплексного развития территорий, стала и его предвестником, введя упрощенный порядок изменения градостроительной документации в нарушение установленной

ГрК РФ иерархии, а также мажоритарный принцип выявления и учета мнения собственников помещений и нанимателей жилых помещений при включении многоквартирных домов в программу.

Опыт реализации столичной программы реновации спровоцировал обсуждение о необходимости урегулирования подобного инструмента преобразования застроенных территорий на федеральном уровне. 30.12.2020 был принят Закон № 494-ФЗ, ставший системообразующим актом в сфере преобразования застроенных территорий.

Подчеркивается, что комплексное развитие территории, в отличие от ранее урегулированных видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, предоставляет более широкие полномочия органам исполнительной власти всех уровней по принятию решений о комплексном развитии территории, а также по определению лиц, которые будут реализовывать эти решения.

В третьем параграфе *«Преобразование застроенных территорий как межотраслевой правовой институт»* правовое регулирование преобразования застроенных территорий рассмотрено с точки зрения различных отраслей права.

Принципы и нормы, изложенные в Конституции Российской Федерации, имеют основополагающее значение при регулировании отношений, связанных с преобразованием застроенных территорий. Обосновывается, что преобразование застроенных территорий, необходимо относить к предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, поскольку законодательство о градостроительной деятельности относится к предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в соответствии со ст. 76 Конституции Российской Федерации.

Преобразование застроенных территорий регулируются, в первую очередь, в рамках законодательства о градостроительной деятельности, поскольку преобразование застроенных территорий по своей сути невозможно

без территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки и межевания территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, сноса зданий и сооружений. При этом комплексному развитию территорий, как основному виду деятельности по преобразованию застроенных территорий, посвящена отдельная глава 10 ГрК РФ, которая является основой правового регулирования преобразования застроенных территорий.

В контексте земельного права отношения по преобразованию застроенных территорий регулируются нормами о планировании использования и охраны земель, об образовании и разделе земельных участков, о предоставлении земельных участков, а также об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд в целях комплексного развития территорий.

В рамках научного анализа эколого-правовых норм подчеркивается значимость предотвращения негативного воздействия на окружающую среду при преобразовании застроенных территорий. При этом отмечается, что в действующем законодательстве отсутствуют детальные требования по оценке воздействия на окружающую среду проектов по преобразованию застроенных территорий. Констатируется дефицит правовых средств, направленных на обеспечение соблюдения экологических требований в процессе преобразования застроенных территорий.

Отмечается, что нормы муниципального права имеют тесную связь с правовым регулированием преобразования застроенных территорий, поскольку органы местного самоуправления обладают большим объемом полномочий в рамках градостроительной деятельности. Автор обосновывает, что внесенные Законом № 494-ФЗ изменения выявляют тенденцию к усилению роли органов местного самоуправления в сфере градостроительной деятельности, однако по-прежнему не делают их неуязвимыми от перераспределения на уровень субъекта Российской Федерации.

В силу участия в проектах частных инвесторов реализация проектов преобразования застроенных территорий предполагает заключение различных договоров, соответственно преобразование застроенных территорий регулируются также нормами гражданского права с учетом особенностей, установленных в земельном и градостроительном законодательстве.

Преобразование застроенных территорий также регулируется нормами предпринимательского права, в котором оно рассматривается как инвестиционный проект и как инструмент государственно-частного партнерства.

Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении проектов преобразования застроенных территорий является важным условием для достижения цели по улучшению их жилищных условий и созданию комфортной городской среды. Нормами Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрены меры по обеспечению жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки. Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилищных прав могут быть установлены нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, констатируется межотраслевой характер правового регулирования преобразования застроенных территорий.

Вторая глава **«Виды преобразования застроенных территорий»** посвящена теоретическим и практическим аспектам правового регулирования видов преобразования застроенных территорий, включая комплексное развитие территории, комплексное развитие территории по инициативе правообладателей и реновацию жилищного фонда в городе Москве.

В первом параграфе *«Комплексное развитие территорий как основной вид преобразования застроенных территорий»* дано понятие комплексного развития территорий, рассмотрены виды комплексного развития территорий, определено правовое значение решения о комплексном развитии территории,

исследованы особенности реализации проектов операторами комплексного развития территорий и иными субъектами.

Комплексное развитие территорий определено как альтернативный вид осуществления градостроительной деятельности по отношению к градостроительной деятельности, осуществляемой в общем порядке, а также как основной вид деятельности по преобразованию застроенных территорий.

Определено, что решение о комплексном развитии территории – это нормативный правовой акт, принимаемый при реализации комплексного развития территории по инициативе Правительства Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, главы местной администрации, при этом оно принимается без учета наличия и содержания ранее принятых документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, а также документации по планировке территории.

При рассмотрении субъектов реализации комплексного развития территории отмечается, что в федеральном законодательстве не установлены критерии выбора субъекта реализации решения о комплексном развитии территории, а также не определено, по каким критериям орган публичной власти выбирает, реализовывать ему решение о комплексном развитии территории самостоятельно, с привлечением оператора комплексного развития территории, или же выбрать лицо, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории, на торгах.

В параграфе выявлены особенности реализации комплексного развития территории оператором комплексного развития территории. Отмечается, что необходимость привлечения операторов комплексного развития территории без проведения торгов обусловлена возможной низкой инвестиционной привлекательностью проектов в связи с тем, что некоторые проекты комплексного развития территории предполагают длительные сроки реализации, с преобразованием крупных площадей, сносом и строительством сотен тысяч квадратных метров, выселением тысяч жителей.

Необходимо установить исчерпывающий перечень случаев допустимости привлечения оператора для реализации комплексного развития застроенной территории (срок реализации проекта, площадь преобразуемой территории, осуществление преобразования застроенной территории за счет бюджетных средств, преобразование застроенной территории в двух и более муниципальных образованиях), а также требования к оператору в части наличия опыта в сфере преобразования застроенных территорий.

Во втором параграфе второй главы выявлены особенности *комплексного развития территорий по инициативе правообладателей* по сравнению с комплексным развитием территории по инициативе органов публичной власти и ординарным порядком осуществления градостроительной деятельности.

При комплексном развитии территории по инициативе правообладателей решение о комплексном развитии территории не принимается, соответственно применение упрощенного порядка подготовки и утверждения градостроительной документации при реализации проектов комплексного развития территории по инициативе правообладателей невозможно.

Автор отмечает наличие конкуренции норм о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя и комплексном развитии территории нежилой застройки, осуществляемого на основании решения о комплексном развитии территории.

Отмечается, что согласие всех правообладателей на реализацию комплексного развития территории нежилой застройки приводит к отсутствию необходимости проведения торгов на заключение договора о комплексном развитии территории, однако не дает оснований говорить о нем как о разновидности комплексного развития территории по инициативе правообладателей, поскольку технически «инициатива» правообладателей исходит от них уже после инициирования комплексного развития территории путем принятия решения о комплексном развитии территории нежилой застройки органами публичной власти.

Выявлены особенности комплексного развития территории по инициативе правообладателей в сравнении с ординарным порядком градостроительного развития земельного участка.

Во-первых, возможность включения в границы комплексного развития территории по инициативе правообладателей смежных земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории, подлежащей комплексному развитию, позволяет увеличить масштабность и инфраструктурную обеспеченность проектов.

Во-вторых, комплексное развитие территории может осуществляться двумя и более правообладателями, о чем они могут заключить соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории.

В-третьих, при комплексном развитии территории по инициативе правообладателей необходимо заключение договора с уполномоченным публичным органом. Подчеркивается, что отсутствие обязанности органа публичной власти заключать договор может существенно ограничивать инициативность правообладателей и снижать привлекательность инвестиционных предложений. Дискреционные полномочия органов публичной власти в данной сфере создают неопределенность, которая может отпугнуть потенциальных инвесторов.

В третьем параграфе *«Реновация как вид преобразования застроенных территорий»* выявляется основное отличие реновации от комплексного развития территории как вида преобразования застроенных территорий, которое заключается в пообъектном, а не территориальном подходе формирования.

Объектом реновации жилищного фонда в городе Москве является совокупность многоквартирных домов, включенных в перечень многоквартирных домов первого периода индустриального домостроения,

аналогичных им по характеристикам конструктивных элементов многоквартирных домов. Отмечается, что такой подход не может быть признан обеспечивающим устойчивое развитие территорий, поскольку предполагает в конечном итоге точечный принцип определения территорий, подлежащих преобразованию.

Автор критикует преимущественно точечный характер застройки в рамках программы реновации, который обуславливается как полным игнорированием законодательства о реновации иерархии градостроительной документации, так и пообъектным принципом построения программы с учетом сложности поиска стартовых площадок, а также возможности включения в программу не всех домов в рамках кварталов.

Третья глава **«Правовые средства преобразования застроенных территорий»** состоит из трех параграфов, в которых выявлена целевая направленность правовых средств в контексте механизма правового регулирования преобразования застроенных территорий, а также исследованы отдельные правовые средства, направленные на обеспечение баланса целей устойчивого развития и сокращения инвестиционно-строительного цикла, обеспечение исполнения экологических требований, а также на обеспечение права на благоприятные условия жизнедеятельности.

Первый параграф третьей главы посвящен *правовым средствам обеспечения баланса целей устойчивого развития и сокращения инвестиционно-строительного цикла.*

В параграфе исследуется понятие правовых средств в контексте механизма правового регулирования преобразования застроенных территорий. Отмечается, что одним из главных элементов теории правовых средств является выделение цели, что позволяет определить истинное назначение правового регулирования.

В контексте правового регулирования преобразования застроенных территорий приоритетной целью является обеспечение устойчивого развития данных территорий. При этом устойчивое развитие территорий в смысле

ст. 2 ГрК РФ предполагает развитие территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории, которые составляют традиционную иерархию градостроительной документации.

Вместе с тем Законом № 494-ФЗ внесены положения, выводящие решение о комплексном развитии территории из иерархии градостроительной документации, что упрощает и значительно ускоряет реализацию проектов комплексного развития территории.

Льготный порядок изменения градостроительной документации при принятии решения о комплексном развитии территории, направленный на сокращение инвестиционно-строительного цикла, приводит к нарушению принципа устойчивого развития территорий. Комплексность таких проектов не может быть обеспечена только при помощи документации по планировке территории вследствие ограниченности территории ее применения, а также при отсутствии учета проведенных ранее территориального планирования и градостроительного зонирования.

Для смягчения негативных последствий нарушения иерархии градостроительной документации при принятии решения о комплексном развитии территории предлагается последовательное издание уполномоченным органом правовых актов об утверждении: а) изменений в мастер-план муниципального образования (комплексный документ территориального планирования и градостроительного зонирования) в части определения границ планируемой территории комплексного развития; б) решения о комплексном развитии застроенной в границах территории, определенной мастер-планом, с установлением видов разрешенного использования земельных участков; в) проекта планировки преобразуемой территории.

Второй параграф посвящен исследованию *правовых средств обеспечения экологических требований при преобразовании застроенных территорий.*

Подчеркивается недостаточное внедрение норм экологического права в законодательство о градостроительной деятельности, в том числе в части регулирования преобразования застроенных территорий. Для достижения целей устойчивого развития необходимо включение экологических требований непосредственно в законодательство о градостроительной деятельности.

Отмечается, что оценка воздействия на окружающую среду на этапе территориального планирования и градостроительного зонирования при преобразовании застроенных территорий фактически не производится. При этом отсутствуют нормы о необходимости проведения оценки воздействия на окружающую среду на этапе принятия решения о комплексном развитии территории и подготовки документации по планировке территории.

Изучен опыт города Москвы по застройке жилыми кварталами территорий, ранее занятых промышленными объектами, объектами коммунальной инфраструктуры, попадающие под признаки объектов накопленного вреда окружающей среде. В Москве, с учетом нехватки свободных территорий, пригодных для строительства, происходит активное вовлечение в оборот участков бывших промышленных территорий, называемых «ржавым поясом» Москвы.

При этом установлено, что главой 10 ГрК РФ не предусмотрено обязательств лица, заключающего договор о комплексном развитии территории, по ликвидации накопленного вреда окружающей среде, а также иных природоохранных требований, в том числе по проведению рекультивации или компенсационному восстановлению почв.

Констатируется направленность законодателя на упрощение порядка принятия градостроительной документации в целях преобразования застроенных территорий, которая свидетельствует об отсутствии приоритета обеспечения экологических требований в пользу ускорения реализации проектов преобразования застроенных территорий, а также устранения административных барьеров в строительстве.

В третьем параграфе *«Правовые средства обеспечения права на благоприятные условия жизнедеятельности при преобразовании застроенных территорий»* проанализировано содержание права на благоприятные условия жизнедеятельности, а также выявлены правовые средства, направленные на его обеспечение.

Содержание права на благоприятные условия жизнедеятельности коррелирует с принципами законодательства о градостроительной деятельности, установленными ст. 2 ГрК РФ. Так, право на благоприятные условия жизнедеятельности предполагает соблюдение требований в области охраны окружающей среды, экологической безопасности и рационального использования природных ресурсов, санитарно-эпидемиологических требований, требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, а также предполагает развитие территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории, участие граждан и общественных объединений в осуществлении градостроительной деятельности.

Отмечается, что обеспечение права на благоприятные условия жизнедеятельности носит межотраслевой характер.

Подчеркнута важность градостроительного нормирования как правового средства обеспечения права на благоприятные условия жизнедеятельности. Определено, что необходимо установление расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности преобразуемой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов населения не ниже аналогичных показателей, утвержденных нормативами градостроительного проектирования.

Отдельно отмечается, что участие граждан в принятии градостроительных решений особенно важно при преобразовании застроенных территорий, так как именно такие проекты предполагают

значительные изменения в жизни города, включая снос объектов капитального строительства, переселение местных жителей, а также изменение планировочной структуры территории и новое строительство.

При этом выявлена тенденция к почти полной отмене необходимости проведения публичных слушаний и общественных обсуждений при утверждении градостроительной документации, а также упрощение порядка, сокращение сроков их проведения. Отмечается необходимость применения методов соучаствующего проектирования при разработке мастер-планов развития территории, утверждении проектов планировки территории, а также при разработке проектов благоустройства территории в целях комплексного развития территории и реновации.

В заключении подведены итоги диссертационного исследования, формулируются предложения по совершенствованию действующего законодательства.

III. ПУБЛИКАЦИИ АВТОРА ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи, опубликованные в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных для защиты в Диссертационном совете МГУ.051.4 по специальности 5.1.2 Публично-правовые (государственно-правовые) науки

1. Кухаренко Л. В. История развития законодательного регулирования преобразования застроенных территорий // Экологическое право. 2022. № 6. С. 3-6. (0,45 п. л.) (2-летний ИФ РИНЦ: 0,990).

2. Кухаренко Л. В. Трансформация полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности в связи с принятием Закона № 494-ФЗ // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2023. № 5. С. 87-93. (0,55 п. л.) (2-летний ИФ РИНЦ: 0,961).

3. Потапова Л. В. Правовое регулирование деятельности операторов комплексного развития территории: новеллы законодательства // Евразийский юридический журнал. № 3. 2024. С. 241-243. (0,65 п. л.) (2-летний ИФ РИНЦ: 0,129).

4. Потапова Л. В. Правовые меры обеспечения права на благоприятные условия жизнедеятельности при комплексном развитии территорий // Экологическое право. № 3. 2024. С. 28-32. (0,67 п. л.) (2-летний ИФ РИНЦ: 0,990).

5. Белицкая А. В., Кухаренко Л. В. Комплексное развитие территории как правовой инструмент государственно-частного партнерства // Юрист. 2023. № 2. С. 27-32. (0,64 п. л.) (2-летний ИФ РИНЦ: 0,971). (личный вклад – 50%).

6. Белицкая А. В., Потапова Л. В. Правовые формы преобразования застроенных территорий с участием частных инвестиций в зарубежных странах // Юрист. 2025. № 1. С. 8-14. (0,5 п. л.) (2-летний ИФ РИНЦ: 0,971). (личный вклад – 50%).