

В Диссертационный совет МГУ.051.4
Московского государственного университета
имени М.В. Ломоносова
Москва, Ленинские горы,
д. 1 стр. 13-14, 4-й учебный корпус, юридический факультет, ауд. 536А

О Т З Ы В

**на автореферат диссертации Потаповой Любови Вячеславовны
«Правовое регулирование преобразования застроенных территорий»,
представленную на соискание ученой степени кандидата юридических
наук по специальности 5.1.2. — Публично-правовые (государственно-
правовые) науки**

Диссертационное исследование Л.В. Потаповой посвящено важной проблематике, актуальность которой обусловлена необходимостью обеспечения граждан жильем и обновления жилищного фонда для достижения показателей национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни».

Автор предлагает рассматривать преобразование уже застроенных территорий, что позволяет более эффективно использовать земельные ресурсы, улучшать инфраструктуру и создавать комфортные условия для жизни граждан. Такой подход требует комплексного правового регулирования, включая критерии отбора территорий для преобразования и механизмы изъятия земель и объектов недвижимости.

Автор справедливо отмечает, что широкий круг отношений в рамках преобразования застроенных территорий приводит к необходимости решения правовых проблем соблюдения баланса публичных и частных интересов. Действительно, преобразование застроенных территорий затрагивает множество участников и интересов — от государственных органов и муниципалитетов до собственников недвижимости, инвесторов и местных сообществ, в связи с чем правовое регулирование должно быть направлено на обеспечение баланса между публичными интересами, такими как развитие городской инфраструктуры, улучшение экологической ситуации и повышение качества жизни, и частными интересами граждан и организаций, включая защиту их прав на недвижимость и инвестиционных вложений.

Актуальной тема диссертации представляется и в свете новейших изменений законодательства о комплексном развитии территории (далее также – КРТ), который является правовым механизмом, объединяющим в себе элементы государственно-частного партнерства, и позволяющим создать благоприятные условия проживания граждан, обновить среду жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, городских округов (п. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации). КРТ является одним из эффективных инструментов развития регионов России, в рамках которого у инвестора есть возможность сократить инвестиционно-строительный цикл и достичь результата проекта в более короткий срок.

В рамках исследования автором верно ставится цель разработать теоретические положения, обосновывающие достижение правовыми средствами при осуществлении преобразования застроенных территорий приоритета целей устойчивого развития территории, обеспечения прав каждого на благоприятную окружающую среду и благоприятные условия жизнедеятельности, а также определены задачи, которые способствуют достижению этой цели.

Содержание диссертационного исследования Л.В. Потаповой позволяет сделать вывод о том, что диссертанту удалось успешно определить понятие и выявить отличительные признаки преобразования застроенных территорий, правовые средства обеспечения приоритета цели устойчивого развития преобразуемых территорий, правовые средства обеспечения баланса публичных и частных интересов при осуществлении преобразования застроенных территорий, содержание правового обеспечения права каждого на благоприятную окружающую среду при преобразовании застроенных территорий, содержание правового обеспечения права каждого на благоприятные условия жизнедеятельности при преобразовании застроенных территорий.

Значимость полученным автором диссертации результатов для юридической науки заключается, прежде всего, в научно-аргументированных положениях и выводах, которые дополняют и развивают положения публично-правовых наук, способствуют их развитию, включению в них новых концептуальных положений по вопросам правового регулирования преобразования застроенных территорий.

Несомненным достоинством диссертационного исследования Потаповой Л.В. является авторское определение понятия «преобразование застроенных территорий» (положение № 1, выносимое на защиту), которое дается в целях надлежащего доктринального понимания и толкования стремительно меняющегося законодательства. Автор указывает, что 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.

Следует согласиться положением № 2, выносимым на защиту, в соответствии с которым 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. Предложенный автором подход к достижению указанной цели путем разработки мастер-планов муниципальных образований позволяет гармонизировать градостроительные процессы с социально-экономическими потребностями муниципалитета, обеспечить эффективное использование инфраструктурных ресурсов и минимизировать нагрузку на существующую городскую среду, способствовать формированию комфортной городской

среды, отвечающей интересам населения и инвесторов, а также предотвратить фрагментацию и изолированность преобразуемых территорий, что важно для комплексного развития городских территорий.

Однако, подчеркивая важность выводов и положений диссертации Л.В. Потаповой, в рамках конструктивной критики необходимо отметить, что некоторые тезисы, изложенные в автореферате, нуждаются в уточнении и дополнительной аргументации.

Автор в положении № 3, выносимом на защиту, предлагает установить исчерпывающий перечень случаев допустимости привлечения оператора для реализации комплексного развития территории, например: 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 установить требования к оператору в части наличия опыта в сфере преобразования застроенных территорий.

Данное предложение представляется дискуссионным, поскольку внедрение дополнительных критериев и требований к привлечению операторов КРТ будет существенно ограничивать круг возможных инвесторов. Опыт других институтов взаимодействия государства и бизнеса подтверждает, что в партнерстве достаточно, чтобы одна из сторон обладала профессиональной компетенцией, а другая была готова обеспечить финансирование проекта.

В связи с этим интересно узнать мнение автора о том, насколько действующее правовое регулирование о хозяйственных обществах является достаточным для реализации задач комплексного развития территорий с участием частных инвесторов при создании операторов КРТ.

Вместе с тем, давая общую оценку проведенному исследованию, следует отметить, что высказанное замечание носит частный, дискуссионный характер, не снижает общей положительной оценки работы. Диссертационная работа Л.В. Потаповой представляет собой оригинальное и творческое

научное исследование, посвящённое правовому регулированию преобразования застроенных территорий. Предложения и научные тезисы, выдвинутые диссертантом в работе, обладают высокой степенью обоснованности и заслуживают серьезного внимания, а также могут служить надежной основой для применения в практической деятельности.

Таким образом, диссертация Л.В. Потаповой отвечает требованиям, установленным Московским государственным университетом имени М.В. Ломоносова к работам подобного рода. Содержание диссертации соответствует специальности 5.1.2. – Публично-правовые (государственно-правовые) науки, а также критериям, определенным пп. 2.1-2.5 Положения о присуждении ученых степеней в Московском государственном университете имени М.В. Ломоносова. Основные научные результаты диссертации изложены в статьях, опубликованных в рецензируемых научных изданиях.

Таким образом, соискатель Потапова Любовь Вячеславовна заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.2. – Публично-правовые (государственно-правовые) науки.

Кандидат юридических наук,
доцент кафедры международного и публичного права
Юридического факультета
Финансового университета при Правительстве Российской Федерации

Пекарская Лариса Александровна

«21» мая 2025 г.

Контактные данные:

Тел.: +7(499)553-11-36, e-mail: jurfak@fa.ru

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», юридический факультет,
105187, г. Москва, ул. Щербаковская, д. 38

Подпись сотрудника Финансового университета Л.А. Пекарской удостоверяю:

специалист по кадрам УКО Тишанин

