

ОТЗЫВ
на автореферат диссертации Потаповой Любови Вячеславовны
на тему:
«Правовое регулирование преобразования застроенных территорий»,
представленную на соискание ученой степени
кандидата юридических наук по специальности
5.1.2. – Публичное-правовые (государственно-правовые) науки

Актуальность диссертационного исследования Л.В. Потаповой обусловлена целым рядом факторов, связанных с современными вызовами градостроительной политики, социально-экономического развития и экологической устойчивости городских территорий. В условиях стремительной урбанизации и роста населения городов проблема эффективного использования застроенных территорий приобретает особую значимость. Указ Президента Российской Федерации «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» подчеркивает необходимость создания комфортной и безопасной среды для жизни, включая обеспечение граждан качественным жильем, обновление жилищного фонда и модернизацию коммунальной инфраструктуры.

Особую значимость работе придает тот факт, что в последние годы законодательство в данной области претерпело существенные изменения. В декабре 2020 года был принят Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», который стал системообразующим актом в сфере комплексного развития территорий. Однако, несмотря на прогрессивные нормы, на практике возникают вопросы, связанные с реализацией отдельных положений о комплексном развитии территории. Представленное исследование позволяет не только проанализировать эти проблемы, но и предложить конкретные меры по совершенствованию правового регулирования в указанной сфере.

Методологическая основа исследования отличается комплексностью и продуманностью, обеспечивая достоверность полученных результатов. Автор успешно применяет как общенаучные методы (анализ, синтез, сравнение), так и специальные юридические методы познания, включая историко-правовой, сравнительно-правовой и формально-юридический анализ. Широкое использование инструментального подхода позволило выявить наиболее эффективные правовые средства регулирования преобразования застроенных территорий.

Теоретическая и практическая значимость исследования. Диссертация вносит вклад в развитие теории градостроительного, земельного и экологического права. Автор провела глубокий анализ правового регулирования преобразования застроенных территорий, что расширяет научные представления по данной проблематике.

Практическая направленность исследования заслуживает положительной оценки. Работа содержит конкретные предложения по совершенствованию законодательства, включая необходимость экологизации градостроительных норм, обязательность оценки воздействия на окружающую среду и внедрение механизмов соучаствующего проектирования. Эти рекомендации могут быть использованы в правотворческой деятельности.

Научная новизна исследования заключается в том, что автором разработано понятие преобразования застроенных территорий; определено соотношение видов 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.

Автор не только разработала определение понятия «преобразование застроенных территорий», но и выявила его ключевые отличительные признаки, что имеет принципиальное значение для правильного понимания и толкования стремительно меняющегося законодательства в этой сфере.

Также автор убедительно доказывает необходимость соблюдения баланса между публичными и частными интересами при реализации градостроительных проектов и предлагает использовать для этого правовые средства, среди которых: 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; 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; заключение соглашений о государственно-частном партнерстве в случае, если преобразование застроенной территории включает ликвидацию накопленного экологического вреда.

В целом, диссертанту удалось провести всесторонний юридический анализ, отличающийся внутренней согласованностью и демонстрирующий вклад автора в научное знание. Выводы и положения диссертации актуальны как для научной, так и для практической деятельности.

Положительно оценивая проведенное исследование, необходимо отметить ряд положений, требующих уточнения или дополнительной аргументации, имеющих дискуссионный характер.

1. Во втором положении, выносимом на защиту, автор указывает, что устойчивое развитие территорий при преобразовании застроенных территорий может быть достигнуто 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. Вместе с тем статус и место мастер-планов в системе документов, влияющих на развитие территорий, до настоящего времени не определены. Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования введен в градостроительное законодательство относительно недавно, больше подходит для новых территорий, где требуется более оперативное решение градостроительных задач. При указанных обстоятельствах возникает вопрос: как достичь устойчивого развития при преобразовании застроенных территорий в отсутствие мастер-плана и единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования?

2. Предложенные автором правовые средства обеспечения права на благоприятную окружающую среду при преобразовании застроенных территорий, сформулированные в четвертом положении, выносимом на защиту, заслуживают поддержки и одобрения. Однако хотелось бы узнать мнение диссертантки, как указанные предложения соотносятся с общей задачей сокращения инвестиционно-строительного цикла?

3. Автор предлагает установить исчерпывающий перечень случаев допустимости привлечения оператора для реализации комплексного развития застроенной территории (стр. 27). Хотелось бы узнать цель такой конкретизации.

Вместе с тем, представленные для обсуждения тезисы служат лишь рекомендациями и не меняют общей положительной оценки диссертационного исследования.

Таким образом, диссертация 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.

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что 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 экономики, управления и права
Факультета управления, бизнеса и права
Автономной некоммерческой организации высшего образования
«Институт международных экономических связей»

Золотова Олеся Александровна

 «12» мая 2025 г.

Контактные данные:

Тел.: +7 (499) 113-86-76, E-mail: info@imes.su

Специальность, по которой официальным оппонентом защищена диссертация: 12.00.06 - Земельное право; природоресурсное право; экологическое право; аграрное право.

Адрес места работы:

119285, г. Москва, ул. Мосфильмовская, дом 35

Автономная некоммерческая организация высшего образования
«Институт международных экономических связей»

Тел.: +7 (499) 113-86-76, E-mail: info@imes.su

Подпись сотрудника ИМЭС О.А. Золотовой удостоверяю:

 
