

***Плехотнюк Алексей Владимирович***

студент

Инженерная школа

ФГАОУ ВО «Дальневосточный федеральный университет»

г. Владивосток, Приморский край

***Форостяный Евгений Анатольевич***

исследователь научной мысли

г. Владивосток, Приморский край

***Каморный Валерий Михайлович***

канд. техн. наук, доцент, преподаватель

Инженерная школа

ФГАОУ ВО «Дальневосточный федеральный университет»

г. Владивосток, Приморский край

**ПРОБЛЕМЫ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТОВ ПЛАНИРОВКИ  
В ОТНОШЕНИИ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ  
НА ТЕРРИТОРИЯХ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО СОЦИАЛЬНО-  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ (ТОР)**

*Аннотация:* статья посвящена рассмотрению основных проблем при подготовке проектов планировки (межевания) территории в рамках Федерального Закона Российской Федерации №473-ФЗ в отношении объектов инфраструктуры на территориях опережающего социально-экономического развития (ТОР).

*Ключевые слова:* территории опережающего социально-экономического развития, тор, проект планировки, управляющая компания, резидент.

В настоящее время для нашей страны остаётся актуальным вопрос развития макро- и микроэкономики на территории всех её субъектов. Данный вопрос возник в связи с введёнными санкциями на ввоз и вывоз определённой продукции, уменьшением местного производства, а также уменьшением уровня валового регионального продукта.

Для развития производственной составляющей регионов, а также экономического роста Дальневосточного федерального округа, президентом Российской Федерации был подписан Федеральный закон под номером 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации».

В Федеральном законе №473-ФЗ под территорией опережающего социально-экономического развития (далее – ТОР) понимается часть территории субъекта Российской Федерации, включая закрытое административно-территориальное образование, на которой в соответствии с решением Правительства Российской Федерации установлен особый правовой режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в целях формирования благоприятной среды для привлечения инвестиций, обеспечения ускоренного социально-экономического развития и создания комфортных условий для обеспечения жизнедеятельности населения [1].

В целях размещения объектов инфраструктуры, а также объектов производств резидентов ТОР в границах территорий опережающего социально-экономического развития управляющей компанией – АО «Корпорация развития Дальнего Востока» подготавливается документация по планировке территорий.

Управляющая компания – акционерное общество (далее – АО), которое определено Правительством Российской Федерации в целях осуществления функций по управлению территорией опережающего социально-экономического развития. Все сто процентов акций, данного АО принадлежат не частным вкладчикам, а Российской Федерации и (или) дочернее хозяйственному обществу, созданному с участием такого акционерного общества [1].

Также в перечень полномочий управляющей компании входит, в том числе, заключение соглашений о деятельности на ТОР с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями – резидентами ТОР, проводит мероприятия по изъятию земельных участков, расположенных в границах территории опережающего социально-экономического развития, обеспечивает проведение работ

по проектированию и размещению объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

Все вышеуказанные работы обеспечивают создание и полноценное функционирования территории опережающего социально-экономического развития. Однако, далеко не всегда определённые виды работ проводятся в сроки, обозначенные в договорах, соглашениях или приказах, иногда процесс от принятия документа, о подготовке определённого вида работ и её конечного, утверждённого результата – может затянуться на длительный промежуток времени.

Порядок подготовки документации по планировке территории опережающего социально-экономического развития установлен Градостроительным кодексом Российской Федерации [2], а особенности подготовки указанной документации на ТОР, установлены в ст. 26 Федерального закона №473-ФЗ от 29.12.2016.

Особенностью использования земельных участков в ТОР является то, что вид разрешенного использования земельных участков устанавливается в соответствии с документацией по планировке территории опережающего социально-экономического развития. Ещё одной особенностью в процессе подготовки проекта планировки территории является то, что процедура согласования проектов планировки, создаваемых для территорий опережающего социально-экономического развития исключает проведения публичных слушаний, что значительно ускоряет и упрощает данный процесс [1]. В процессе работы над подготовкой проектов планировки Управляющая компания сталкивается с проблемами, как организационного характера, так и сугубо профессиональной направленности.

Проблемы организационного характера связаны в основном с переносом сроков подготовки проекта планировки территории, т.е. когда сроки подготовки, указанные в приказах Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока «О подготовке документации по планировке территории опережающего социально-экономического развития» не соблюдаются и переносятся на более поздний период.

Одной из причин переноса сроков подготовки проектов планировки с проектами межевания является наличие финансирования. Поскольку финансовое обеспечение проектов по созданию территорий опережающего социально-экономического развития, а также строительства на этих территориях объектов инженерной и транспортной инфраструктур проводятся за счет средств федерального бюджета, то выполнение работ в указанные сроки зависит от своевременного финансирования указанных видов работ.

Так же нельзя и исключать человеческий фактор, любая ошибка специалиста может нарушить сроки выполнения тех или иных работ, что может повлечь за собой финансовые и экономические потери, как для компании, выполняющей проектные работы, так и для региона в целом.

Как было сказано выше, кроме организационных проблем существуют и профессиональные – относящиеся к деятельности кадастровых инженеров и проектировщиков. Данные проблемы порой связаны в основном с проектными организациями, которые предоставляют на утверждение подготовленные ими проекты планировки и межевания территории опережающего социально-экономического развития, без учета отдельных факторов и не в полном объеме.

Поскольку резиденты территорий опережающего социально экономического развития вправе заниматься любым видом экономической деятельности из перечня указанных в постановлениях Правительства Российской Федерации о создании ТОР, то в проектах планировки должно учитываться воздействие выброса от предприятий резидентов в окружающую среду, а также расчёт по установлению границ санитарно-защитных зон. Следовательно, проектом планировки территории должно предусматриваться наиболее эффективное распределение зон с разрешенными видами использования в границах элемента планировочной структуры.

Одним из важнейших пунктов при подготовке проекта планировки является информация о земельных участках, попадающих в границы элемента планировочной структуры, в отношении которого подготавливается документация по

планировке территории под территорию опережающего социально-экономического развития. Специалист обязан проанализировать информацию о земельных участках, стоящих на государственном кадастровом учёте, а также, указать действия, которые будут с ними проведены для дальнейшего их использования на территории опережающего социально-экономического развития. Например, изменение вида разрешённого использования земельного участка с учетом наиболее приближенного к видам на проектируемой территории.

Исходя из вышесказанного можно сделать вывод, что своевременно проведенные работы по подготовке и утверждению документации по планировке территорий в границах территории опережающего социально-экономического развития играют важную роль в реализации резидентами ТОР своих инвестиционных проектов.

Любые факторы, препятствующие проведению указанных работ, связанные с ошибками кадастровых инженеров, технического, организационного, экономического характера, ведут к переносу сроков подготовки документации по планировке территории на ТОР и, как следствие, переносу срока начала экономического и социального развития ТОР.

### *Список литературы*

1. Федеральный закон «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» от 29.12.2014 №473-ФЗ (действующая редакция от 03.07.2016).
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 07.03.2017).
3. КонсультантПлюс, 1992–2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>