

Ф.П. РУМЯНЦЕВ

## О ЗНАЧЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ “РОСКАДАСТР”» В РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРОВ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ

**Ключевые слова:** реализация, объединение, договор о комплексном развитии территории, сведения, градостроительная деятельность, правовое обеспечение.

Актуальность темы обусловлена целями и задачами новой градостроительной политики, направленной на решение проблемы доступного жилья путем перехода от «точечной застройки» к реализации договоров о комплексном развитии территории, позволяющих осуществлять не только возведение новых жилых кварталов, но и создание всего необходимого комплекса элементов инженерной и социальной инфраструктуры. Ее правовой основой стал принятый 30 декабря 2020 г. Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», вошедший в гражданский оборот как «Закон об общероссийской реновации». В развитие его положений и обеспечение реализации принципа «единого окна» Федеральным законом «О публично-правовой компании “Роскадастр”» создана укрупненная компания, объединившая функции четырех ранее разрозненных ведомств.

Цель исследования – на основе анализа основных положений Федерального закона «О публично-правовой компании “Роскадастр”» обосновать его значение для реализации механизма комплексного развития территорий.

Методологическую основу составил комплекс общенаучных, частнонаучных и частноправовых методов исследования, в том числе диалектический подход, системный, логический методы, формально-юридический и др.

Автор в статье раскрывает положительный эффект создания публично-правовой компании «Роскадастр» и вступает в полемику по отдельным вопросам, вызывающим критику в профессиональной среде. Централизация в одном ведомстве ранее существовавших разрозненно функций, а также геодезических, картографических, правовых, стоимостных и иных сведений об объектах недвижимости, необходимых для реализации договоров о комплексном развитии территории, совершенствует принцип «единого окна», обеспечивает баланс публичных и частных интересов при решении социально значимых задач в жилищно-строительной сфере.

Для градостроительного законодательство Российской Федерации в последние два года характерен ускоренный ритм развития, что обусловлено рядом объективных причин. Одна из таковых обусловлена дефицитом как на первичном, так и на вторичном рынке доступного жилья. Указанную проблему отрыва спроса от реального предложения в значительной степени обострили предпринятые государством важные меры по предоставлению населению возможности на получение льготной ипотеки. Беспрецедентно низкий процент банковской ставки простимулировал ажиотажный спрос на приобретение жилья, которого оказалось в свободном доступе существенно меньше заявленному спросу, что и привело к необоснованно резкому повышению цен на квартиры

и жилые дома. Для кардинального решения проблемы по ускоренному возведению новых площадей жилых помещений 30 декабря 2020 г. был принят Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»<sup>1</sup>, вошедший в гражданский оборот как «Закон об общероссийской реновации», призванный кардинальным образом улучшить ситуацию с темпами и объемами возведения новых жилых комплексов. Решить указанную проблему с дефицитом нового комфортного жилья, полагаясь на применение лишь договора о «точечной застройке», безусловно, не представлялось возможным, поскольку данный способ обновления жилых кварталов населенных пунктов в значительной степени себя исчерпан, чему в значительной степени благоприятствовали программы, принимаемые органами местного самоуправления по волновому переселению населения из ветхого и аварийного жилья в новые многоквартирные дома. Объективно назрела необходимость кардинального изменения архитектурного облика абсолютного большинства российских городов, в центральных улицах и жилых кварталах которых значительную часть городского пространства продолжают занимать старые двухэтажные постройки периода середины и даже начала прошлого века. Решению проблемы замены старого жилого фонда современным комфортабельным жильем и был призван «закон об общероссийской реновации», основным механизмом которого выступает реализация договора о комплексном развитии застроенной территории.

Прежний подход применения договора о точечной застройке, несмотря на ряд позитивных изменений в улучшении облика городов и увеличении новых квадратных метров жилья, не решал принципиально важной проблемы в развитии существующей транспортной, жилищно-коммунальной, торговой, медицинской, дошкольной, образовательной и иных видов социальной инфраструктуры. Вновь возведенные многоэтажные жилые дома по договору «о точечной застройке» лишь усиливают нагрузку на существующие городские системы электро-, тепло- и водоснабжения, существенным образом обостряют проблемы с достаточностью мест в детских дошкольных учреждениях, придомовой парковой личного легкового транспорта и не решают проблемы по улучшению условий проживания населения в таких микрорайонах с прежней инфраструктурой. Очевидно, что решить указанные проблемы можно лишь на основе принципиально новой градостроительной политики через реализацию нового договора о комплексном развитии территории, позволяющего осуществлять возведение новых жилых кварталов с созданием заново всего комплекса элементов инженерной и социальной инфраструктуры. Решению указанной проблемы и призван Федеральный закон «Об общероссийской реновации».

---

<sup>1</sup> О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий: Фед. закон от 30.12.2020 г. № 494-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

В первый год действия указанного закона в населенных пунктах, в первую очередь в областных, краевых и республиканских центрах, начали проводиться подготовительные работы по определению потенциально пригодных площадок для будущих застроек по договору о комплексном развитии территории. Сбор необходимой информации, включая данные о существующих жилых постройках, их правообладателях, объектах инженерной инфраструктуры, включая системы электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, требует актуальных сведений для подготовки принятия решения об организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора о комплексном развитии территории [1]. Подготовка градостроительной документации, необходимой для разработки проектов новой комплексной застройки городской территории, возможна лишь на основе единственно достоверных публичных сведений, сбор, хранение и актуализацию которых, безусловно, целесообразно осуществлять централизованно единым государственным органом, функционирование которого позволяет эффективно применять принцип «единого окна» [3]. Для обеспечения достижения указанной цели был разработан и принят 30 декабря 2021 г. Федеральный закон «О публично-правовой компании “Роскадастр”»<sup>1</sup>. Вновь созданная укрупненная компания объединила воедино функции четырех ранее разрозненных ведомств: «Федеральную кадастровую палату Росреестра», «Росгеодезию», «Ростехинвентаризацию» и «Роскартографию», каждая из которых осуществляла сбор, хранение, актуализацию соответствующей информации об объектах градостроительной деятельности.

Новая градостроительная политика по реализации масштабных строительных проектов базируется на принципе централизации геодезических, картографических, оценочных, правовых и иных сведений о земельных ресурсах населенных пунктов, о характеристиках объектов городской недвижимости, которые необходимы для целей реализации договора о комплексном развитии застроенной территории. Поскольку сведения о существующих объектах градостроительной деятельности в границах планируемых новых комплексных застроек городских улиц и кварталов, необходимых для подготовки органами местного самоуправления властно-распорядительных решений о проведении аукциона по заключению договора о комплексном развитии территории, находились в разрозненном состоянии у различных ведомств, часто дублировались, что приводило к затягиванию сроков введения в эксплуатацию нового жилья, осуществленная законодательная мера по созданию Роскадастра была объективно необходима и целесообразна. Принятию Федерального закона «О публично-правовой компании “Роскадастр”» предшествовало утверждение федеральной государственной Программы «Национальная система пространственных данных»<sup>2</sup>, нацеленная на формирование полного комплекса сведений

<sup>1</sup> О публично-правовой компании «Роскадастр»: Фед. закон от 30.12.2021 г. № 448-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> Об утверждении государственной Программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных»: постановление Правительства РФ от 01.12.2021 г № 2148 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

об объектах недвижимого имущества. Указанная федеральная Программа является реальным воплощением механизма цифровизации [2] градостроительной деятельности, использование которой позволяет значительно ускорить сроки достижения целей общероссийской реновации и обеспечить успешную реализацию программ комплексного развития сельских территорий, на выполнение которых в настоящее время направлены существенные усилия федеральных, региональных и местных органов власти. Решение поручения Президента Российской Федерации о развитии сельских территорий осуществляется в соответствии с разработанной «дорожной картой» о газификации регионов России, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2021 г. № 1152-р<sup>1</sup>. Газификация является центральной составляющей в реализации договоров о комплексном развитии сельских территорий. Для успешной реализации газификации в намеченные сроки (до 2030 г.) потребуется обеспечение оперативного получения необходимых геодезических, картографических, правовых сведений для своевременного проведения работ по прокладке газораспределительных сетей до границ земельных участков домовладений граждан и подключению жилых домов к системе газоснабжения. Для успешного решения намеченных социально значимых целей развития территорий вновь созданная публично-правовая компания Роскадастр позволит газоснабжающим организациям, а также владельцам домохозяйств получать через портал государственных услуг всю необходимую информацию для выполнения работ и заключения договора о газоснабжении расположенных в границах принадлежащих на праве собственности земельных участков объектов капитального строительства.

Следует отметить, что наряду с очевидным усилением обеспечения публичных интересов в осуществлении градостроительной деятельности принятие Федерального закона «О публично-правовой компании “Роскадастр”» вызвало некоторую негативную реакцию среди профессионального сообщества кадастровых инженеров. Причина такой оценки образования новой укрупненной структуры со стороны профильного профессионального сообщества, осуществляющего геодезические, картографические и кадастровые работы, обусловлена нормой закона, допускающей правомочия Роскадастра на выполнение коммерческих заказов перечисленных видов работ с объектами недвижимости. Считаю, что эти опасения профессиональных участников данного сегмента рыночных услуг не вполне обоснованы, поскольку, во-первых, закон исключает в своем содержании положения о создании какой-либо государственной монополии на перечисленные виды деятельности, во-вторых, закон гарантирует создание службы государственных кадастровых инженеров, в третьих, создание Роскадастра существенным образом увеличит количество новых застройщиков, геодезические и кадастровые работы по которым будут, как и в настоящее

---

<sup>1</sup> Об утверждении плана мероприятий («дорожная карта») по внедрению социально ориентированной и экономически эффективной системы газификации и газоснабжения субъектов Российской Федерации: распоряжение Правительства РФ от 30.04.2021 г. № 1152-р [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

время, в преобладающей части выполнять коммерческие геодезические организации и кадастровые агентства.

Таким образом, следует заключить, что динамично развивающееся градостроительное и смежные с ним отрасли законодательства успешно совершенствуют принцип «единого окна» посредством централизации сведений об объектах недвижимости при решении социально значимых задач по ускорению и увеличению объемов строительства нового жилья, а также по газификации сельских населенных пунктов, обеспечивая тем самым баланс в выполнении публичных и частных геодезических, картографических и кадастровых работ, осуществляемых в процессе реализации договоров о комплексном развитии территорий.

#### Литература

1. Габучева С.А. Правовые проблемы обеспечения полноты сведений о правообладателях земельных участков при проведении кадастровых работ // Градостроительное право. 2022. № 1. С. 8–12.
2. Майборода В.А. Комплексное (цифровое) разрешение на строительство // Градостроительное право. 2021. № 2. С. 19–23.
3. Николокин С.В. К вопросу о передаче (изъятии) жилых помещений в целях комплексного развития территории жилой застройки: новеллы законодательства // Градостроительное право. 2021. № 1. С. 7–10.

---

**РУМЯНЦЕВ ФЕДОР ПОЛИЕКТОВИЧ** – доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой гражданского права и процесса, Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, Россия, Нижний Новгород (odo-328@mail.ru; ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3816-2246>).

---

Fedor P. RUMYANTSEV

**ON THE MEANING OF THE FEDERAL LAW  
«ON THE PUBLIC NOT-FOR-PROFIT COMPANY "ROSKADASTR"»  
IN IMPLEMENTING THE AGREEMENTS  
ON INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES**

**Key words:** *implementation, association, agreement on integrated development of the territory, information, urban development, legal support.*

*The relevance of the topic is due to the goals and objectives of a new urban planning policy aimed at solving the problem of affordable housing by moving from "infill construction" to the implementation of agreements on integrated development of the territory, enabling not only to construct new residential quarters, but to create all the necessary complex elements of engineering and social infrastructure as well. Its legal basis was adoption on December 30, 2020 of the Federal Law "On Amendments to the Urban Planning Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation in order to Ensure the Integrated Development of Territories", which entered civil circulation as the "Law on All-Russian Renovation". In order to develop its provisions and ensure the implementation of a "single window" principle, the Federal Law "On the Public Not-For-Profit Company Roskadastr" created an enlarged company that combined the functions of four previously disparate departments.*

The purpose of the study is basing on the analysis of the main provisions of the Federal Law "On the Public Not-For-Profit Company Roskadastr" to substantiate its importance for implementing the mechanism of integrated development of territories.

The methodological basis was made up of a complex of general scientific, special scientific and special legal research methods, including dialectical approach, systematic, logical methods, formal legal one, etc.

In the article the author reveals the positive effect of creating the public not-for-profit company "Roskadastr" and enters into a polemic on certain issues that cause criticism in the professional environment. Centralization of functions that previously existed separately in one institution, as well as geodetic, cartographic, legal, cost and other information about real estate objects necessary to implement the agreements on integrated development of the territory, improves the principle of a "single window", ensures a balance of public and private interests in solving socially significant tasks in the housing and construction sector.

#### References

1. Gabucheva S.A. *Pravovye problemy obespecheniya polnoty svedenii o pravoobladatelyah zemel'nyh uchastkov pri provedenii kadastrykh rabot* [Legal problems of ensuring the completeness of information about the rightholders of land plots during cadastral works]. *Gradostroitel'noe pravo*, 2022, no. 1, pp. 8–12.
2. Mayboroda V.A. *Kompleksnoe (cifrovoe) razreshenie na stroitel'stvo* [Complex (digital) construction permit]. *Gradostroitel'noe pravo*, 2021, no. 2, pp. 19–23.
3. Nikol'yukin S.V. *K voprosu o peredache (iz'yatii) zhilykh pomeshchenii v celyakh kompleksnogo razvitiya territorii zhiloi zastroiki: novelly zakonodatel'stva* [On the issue of the transfer (withdrawal) of residential premises for the purpose of integrated development of residential development: novelties of legislation]. *Gradostroitel'noe pravo*, 2021, no. 1, pp. 7–10.

---

**FEDOR P. RUMYANTSEV – Doctor of Law Sciences, Professor, Head of the Department of Civil Law and Process, Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering, Russia, Nizhny Novgorod (odo-328@mail.ru; ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3816-2246>).**

---

**Формат цитирования:** Румянцев Ф.П. О значении Федерального закона «О публично-правовой компании “Роскадастр”» в реализации договоров о комплексном развитии территорий [Электронный ресурс] // *Oeconomia et Jus.* – 2022. – № 3. – С. 67–72. – URL: <http://oecomia-et-jus.ru/single/2022/3/10>. DOI: 10.47026/2499-9636-2022-3-67-72.