

УДК 349.4:332.1

DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-5-158-166

Землеустроительная экспертиза дел, связанных с комплексным развитием территории

Д. В. Пархоменко¹✉

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация

e-mail: dara8@inbox.ru

Аннотация. Комплексное устойчивое развитие территории является одной из тенденций, характерных для зарубежья, и в статье освещаются основные направления их развития. В России эти тенденции в сфере недвижимости появились только в 2000-х гг. и претерпели уже множество изменений. В настоящее время развитие этих институтов базируется на государственно-частном партнерстве и стимулируется всеми сторонами, заинтересованными в реализации таких проектов. На практике имеются случаи расторжения уже имеющихся договоров о комплексном развитии территории или оспаривание решения органов власти о таком развитии. В некоторых случаях при рассмотрении таких дел в судах требуются специальные знания и суд определяет, что необходимо провести экспертизу. По таким делам проводятся строительно-технические, оценочные и землеустроительные экспертизы. Особенности проведения землеустроительных экспертиз этого вида описаны в настоящей статье: некоторые из них имеют привычный вид, а некоторые можно назвать настолько уникальными, что возможность разработать единую методику их проведения отсутствует, поскольку особенности продиктованы конкретным соглашением сторон.

Ключевые слова: комплексное устойчивое развитие территории, землеустроительная экспертиза, методики, земельный участок, оспаривание актов органов власти

Для цитирования:

Пархоменко Д. В. Землеустроительная экспертиза дел, связанных с комплексным развитием территории // Вестник СГУГиТ. – 2024. – Т. 29, № 5. – С. 158–166. – DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-5-158-166

Введение

Европейская практика редевелопмента строится на государственно-частном партнерстве. После Второй Мировой войны государство финансово поддерживало муниципалитеты в рамках масштабных проектов застройки жилых и нежилых территорий и содержания малорентабельных систем – инфраструктуры: в первую очередь, инженерной, транспортной, социальной. В 1980-х гг. Европа столкнулась одновременно с двумя проблемами: необходимостью обновления инфраструктуры и самих строений, а с другой стороны – с экономической рецессией, не позволившей государству быть монополистом

в этой области. Так, муниципальная власть изменила подход, разделив риски с частными участниками рынка, посредством государственно-частного партнерства. В то же время она имеет возможность регулировать рынок путем изменения зонирования, выдачи разрешений на строительство и реализации иных властных полномочий.

Но на примере государственно-частного партнерства в Нидерландах следует отметить, что весы качнулись не в сторону органов власти и их традиционное доминирование сменилось тем, что частный партнер фактически занимался развитием или редевелопментом территории и имущества, в наибольшей степени приносящем прибыль. А деградирующие

территории и «малорентабельные» системы стали финансовой проблемой государства.

В то же время к территориям комплексного развития, передаваемым в частные руки, стали относить территории с различным зонированием и разрешенным использованием. Это стало причиной различий в стоимости земельных участков после произведенных улучшений. К 2010-м гг. стало ясно, что законодательный градостроительный механизм способен изменить заинтересованность застройщика в отношении территории [1].

Обсуждение

Россия, в силу понятных исторических тенденций [2], столкнулась с вопросами государственно-частного партнерства гораздо позже. Но попытки введения адаптированного варианта развития территории [3] начались в 2006 г. с института развития застроенных территорий [4], который, по существу, имел в своей основе задачу закрепления их за единственным застройщиком и обеспечения на них рационального и безопасного землепользования [5]. Кроме того, в 2007 г. осуществлялись экспериментальные инвестиционные проекты комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства (Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства: Постановление Правительства РФ от 05.05.2007 № 265 (вместе с Положением об отборе экспериментальных инвестиционных

проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства). – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст : электронный), а с 2014 г. появилось понятие комплексного освоения территории, которое подразумевало освоение незастроенных территорий (О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 23.06.2014 №171-ФЗ. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст : электронный). О редевелопменте или «комплексном развитии территории» (КРТ) законодатель заговорил в 2016 г., было введено понятие комплексного устойчивого развития территории, существо которого было усовершенствовано в 2019–2020 гг. (Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 31.05.2019 № 696. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст : электронный), (О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий: Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст : электронный).

Положительные характеристики современного содержания комплексного устойчивого развития территории отражены в табл. 1.

Таблица 1

Достоинства КРТ для различных пользователей

Лица, заинтересованные в КРТ	Достоинства КРТ для обозначенного круга лиц
Город и власть	– Решается проблема пространственного разрастания городов, которая влечет за собой нагрузку на транспортную и инженерную системы; – снижается доля жилого фонда в городах с высокой степенью износа, ветхости и аварийности; – объединяются различные субъекты в процессе изменений пространства города; – искореняется точечная застройка
Инвесторы (застройщики)	– Осуществляются инвестиции и капитализация городской недвижимости; – формируются государственно-частные партнерства, реализующие проекты в этой сфере градостроительной деятельности
Население	– Выравнивается городская среда за счет ликвидации районов «деградирующей» застройки, не способной отвечать потребностям современного горожанина, но размещенная на ликвидных участках городской территории; – решается вопрос расселения из ветхого жилья

В российском законодательстве КРТ имеет 4 вида, их характеристика может быть представлена в табл. 2 [6].

Таблица 2

Виды КРТ

Вид КРТ	Характеристика КРТ	
	Номер	Признак
КРТ жилой застройки (п.2,3 ст. 65 ГрК)	1	Многokвартирные дома (МКД), признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции
	2	МКД без признаков п. 1, но имеющие признаки:
	2а	– физического износа основных конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент), превышающего определенное субъектом РФ значение
	2б	– совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов МКД и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на 1 м ² общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ
	2в	– МКД построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом РФ, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий
	2г	– признано ограниченно работоспособное техническое состояние МКД
	2д	– в МКД отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения
	3	В КРТ могут быть включены земельные участки и объекты недвижимости на них, если они расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, муниципального округа, городского округа (за исключением района), в котором расположены МКД п. 2
КРТ нежилой застройки (п. 4 ст. 65 ГрК)	4	На земельных участках в границах КРТ расположены объекты капитального строительства (за исключением МКД), признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции
	5	На земельных участках в границах КРТ расположены объекты капитального строительства (за исключением МКД), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных высшим органом исполнительной власти субъекта РФ
	6	Виды разрешенного использования на земельных участках в границах КРТ и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки
	7	На земельных участках в границах КРТ расположены самовольные постройки
КРТ незастроенной территории (пп. 3 п. 1. ст. 65 ГрК)	9	В границы включаются территории и земельные участки, на которые отсутствуют права частных лиц
КРТ по инициативе правообладателей (пп. 4 п. 1. ст. 65 ГрК)	10	Территория занята земельными участками и объектами с правами собственности

Последний вид КРТ нарушает единство классификационных критериев: оно безотносительно к фактам наличия или отсутствия застройки на территории и соответствия этой застройки определенным признакам (аварийность, ограниченная работоспособность, ветхость и т. д.) [7].

В связи с этим представляется, что оспаривание этого вида КРТ наименее вероятно. Ведь само основание создания программы КРТ – одностороннее решение органа власти. Как следствие, отсутствие обсуждений может привести к недостижению консенсуса между заинтересованными сторонами: органом власти, застройщиком и населением указанной территории, вследствие чего возможны судебные споры по оспариванию решений органа власти.

Особенности проведения экспертиз

Большая часть оснований, обозначенных в табл. 2, в той или иной мере зависит от предварительной проработки готовности территории и издания актов о признании аварийными, ветхими строениями на территориях. Это в том числе основания, предусмотренные п. 1, 2г, 3–5, 8–9 графы 2 табл. 2. И это основание расторжения договоров уже имеется в судебной практике (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.08.2021 № Ф09-7462/18 по делу № А07-34176/2017. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст : электронный; Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.12.2021 № 309-ЭС21-

23284. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст : электронный).

Прочие основания требуют подтверждения сведений об объекте в формате технических познаний [8]:

– основания, предусмотренные п. 2а–2в, 2д, 6–7 графы 2 табл. 2;

– при ненадлежащем исполнении технических договоренностей со стороны застройщика (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10 октября 2022 года № Ф01-3148/2022 по делу № А79-2440/2021. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст : электронный).

В суде по обозначенным искам об оспаривании решения органов власти о КРТ, а также расторжении заключенных соглашений о КРТ, может использоваться такое доказательство, как заключение эксперта. И это совершенно новый вид исследования, который еще не освоен экспертами в полной мере и который следует обсудить.

Так, можно соотнести признак, который лежит в основе отнесения территории к программе КРТ (графа 2 табл. 2) и вид судебной экспертизы, а также предмет такой экспертизы (табл. 3).

Таблица 3

Виды экспертиз при оспаривании документов, связанных с КРТ

Номер	Основание	Виды требуемых экспертиз для установления соответствия признаку
1	П. 2а графы 2 табл. 2	Строительно-техническая, обследование с целью выявления значения физического износа
2	П. 2б графы 2 табл. 2	– Строительно-техническая, обследование с целью выявления объема произведения требуемого капитального ремонта; – сметная (оценочная), определение стоимости произведения требуемого капитального ремонта
3	П. 2в графы 2 табл. 2	Строительно-техническая, для выяснения периода постройки МКД и факта застройки по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий
4	П. 2д графы 2 табл. 2	Строительно-техническая, обследование с целью выявления наличия централизованных систем инженерно-технического обеспечения
5	П. 6 графы 2 табл. 2	Землеустроительная, с целью установления использования земельных участков и объектов капитального строительства на них правилами землепользования и застройки
6	П. 7 графы 2 табл. 2	– Землеустроительная, с целью установления признаков самовольной постройки; – строительно-техническая, с целью установления признаков самовольной постройки
7	Ненадлежащее исполнение технических договоренностей со стороны застройщика	– Землеустроительная, с целью выявления нарушения договорных обязательств; – строительно-техническая, с целью выявления нарушения договорных обязательств; – оценочная или сметная, с целью выявления нарушения договорных обязательств; – строительно-техническая, с целью выявления соответствия стандарту КРТ (Стандарт комплексного развития территорий. – Текст : электронный // Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области : официальный сайт. – URL: https://minstroy.midural.ru/article/show/id/10028)

То есть в соответствии с действующим законодательством наблюдается три основных направления производства землеустроительной экспертизы в производствах, связанных с комплексным развитием территории (п. 5–7 табл. 3). Следует описать каждое из них отдельно.

1. *Землеустроительная экспертиза на предмет выявления признаков*, предусмотренных пп. 3 п. 4 ст. 65 Градостроительного кодекса РФ (п. 6 графы 2 табл. 2) характеризуется тем, что в его основе лежит общенаучный метод группировки.

В этом случае исследование имеет алгоритм, обозначенный на рис. 1.

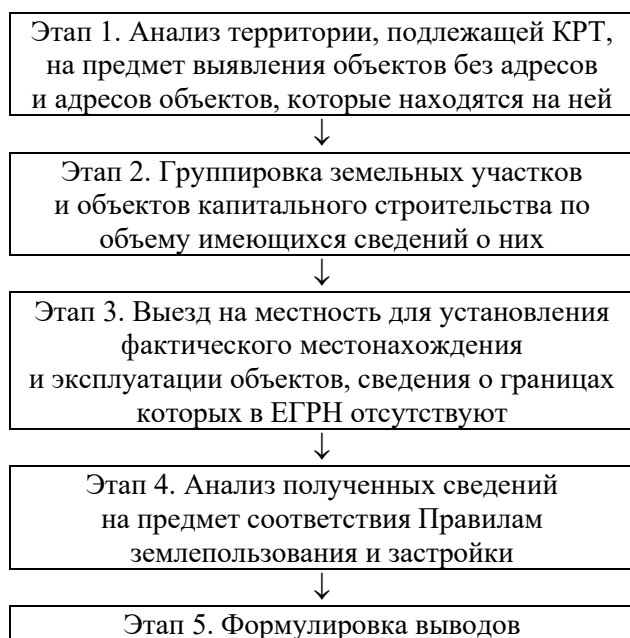


Рис. 1. Алгоритм исследования в рамках экспертизы на предмет выявления признаков, предусмотренных пп. 3 п. 4 ст. 65 Градостроительного кодекса РФ

На этапе 1 эксперту надлежит проанализировать сведения об объектах, находящихся в кадастровом квартале или кадастровых кварталах, где будет осуществляться КРТ, а также объектах, адреса которых попадают в территорию, где будет осуществляться КРТ. Подробные сведения (выписки) о таких объектах эксперту предоставляет суд. Эксперт, используя общедоступные данные, может выявить дополнительное количество объектов, и сведения о них (выписки из ЕГРН) запрашиваются в суде.

Группировка на этапе 2 предполагает выделение:

1) земельных участков, границы которых установлены в ЕГРН и находятся в границах КРТ;

2) земельных участков, границы которых не установлены в ЕГРН, но они имеют адрес и по общедоступным источникам находятся в границах КРТ;

3) земельных участков, границы которых не установлены в ЕГРН, они не имеют адреса или сведения об адресе не точны, но находятся в квартале КРТ [9];

4) объектов капитального строительства, границы контуров которых установлены в ЕГРН, находятся в границах КРТ;

5) объектов капитального строительства, границы контуров которых не установлены в ЕГРН, но они имеют адрес, находятся в границах КРТ;

6) объектов капитального строительства, границы которых не установлены в ЕГРН, они не имеют адреса или сведения об адресе не точны, но находятся в квартале КРТ.

В отношении 3-го и 6-го объектов, обозначенных в группировке, эксперту надлежит выявить, возможно ли определение местонахождения таких объектов. Это осуществляется на этапе 3 посредством выезда на местность; в данном случае эксперту надлежит проверить соответствие имеющихся сведений в ЕГРН сведениям на местности и выразить экспертное мнение на предмет идентичности объектов.

Следует обратить внимание, что на этапе 4 анализ сведений на предмет соответствия Правилам землепользования и застройки осуществляется исходя из документации, а не характеристик, полученных на местности. Анализ на соответствие сведениям, полученным на местности, – это оценка обстоятельств в соответствии с пп. 4 п. 4 ст. 65 Градостроительного кодекса РФ (п. 7 графы 2 табл. 2) – на предмет наличия самовольных построек.

При этом следует полагать, что отсутствие приведения видов разрешенного использования к имеющимся в Правилах землепользования и застройки не должно расцениваться как несоответствие им, потому как зачастую виды разрешенного использования устанавливаются намного раньше установления таких Правил.

Например, в Правилах землепользования и застройки г. Новосибирска (О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска: Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст : электронный) обозначен допустимый вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)», а обследуемый объект имеет вид разрешенного использования «Для строительства индивидуального жилого дома», или «Для эксплуатации жилого дома в Октябрьском районе», или иное. Усматривается, что фактически земельный участок соответствует назначению: он предназначен для индивидуальных жилых домов, гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек, объектов для выращивания сельскохозяйственных культур.

Также важным на этом этапе является учет особенностей домов блокированной застройки: они могут соответствовать признакам блокированной застройки, но иметь исторически сложившийся статус индивидуального или многоквартирного дома, а также земельные участки под ними могут иметь различные виды разрешенного использования [10]. Эксперту надлежит выделить такой объект и обосновать, является ли он в действительности домом блокированной застройки или нет.

На стадии формулировки ответов эксперт обобщает полученные данные и формулирует вывод.

2. *Землеустроительная экспертиза на предмет выявления признаков самовольной постройки*, предусмотренных пп. 4 п. 4 ст. 65 Градостроительного кодекса РФ (п. 7 графы 2 табл. 2) имеет особенность: до 1 января 2024 г. здание должно было быть признано самовольной постройкой (в административном или судебном порядке). В нынешней формулировке некто (эксперт) должен установить, имеются ли признаки самовольной постройки.

Сам по себе факт того, что это самовольная постройка, эксперт указать не может, поскольку утверждение имеет правовой характер, а правовые вопросы перед экспертом ставиться не могут (Постановление Пленума

Верховного Суда РФ от 24.06.2008 № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству». – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст : электронный). Но эксперт вправе выявлять признаки самовольной постройки. Следует отметить, что на строительско-технические экспертизы по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, распространяется запрет их выполнения негосударственными судебно-экспертными организациями (О Перечне видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями: Распоряжение Правительства РФ от 16.11.2021 № 3214-р. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст : электронный). Следует отметить, что на землеустроительные экспертизы такой запрет не распространяется.

Алгоритм проведения экспертизы на выявление признаков самовольной постройки, относящихся к сфере землеустройства, может быть систематизирован в несколько этапов (рис. 2).

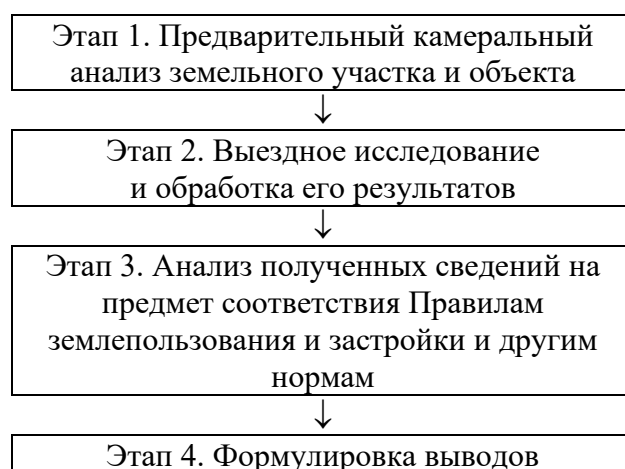


Рис. 2. Алгоритм исследования в рамках экспертизы на предмет выявления признаков, предусмотренных пп. 4 п. 4 ст. 65 Градостроительного кодекса РФ

Эти этапы аналогичны этапам исследования наличия признаков самовольной постройки в соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

3. *Землеустроительная экспертиза, проводимая с целью анализа и выявления наруше-*

ния договорных обязательств между застройщиком и органом власти, в рамках реализации договора о КРТ (п. 7 табл. 3), всегда будет носить уникальный характер [11].

В договорах должны фиксироваться некоторые условия, выполнение которых станет обязательным для заказчика. Могут быть предусмотрены в том числе обстоятельства, относящиеся к сфере земельных отношений [12]. Например, формирование определенной высоты нахождения земельного участка, соблюдение особых отступов или формирование определенного количества парковочных мест на прилегающей территории.

Заключение

Таким образом, КРТ – это новый виток развития территории, адаптированный в российских условиях. Он находится в стадии активного формирования, поскольку в настоящее время еще сравнительно небольшое количество территорий вовлечено в застройку по договорам о КРТ.

В этом контексте землеустроительная экспертиза приобретает новое направление и новый виток развития – экспертизы, связанные с исследованием территории, подлежащей комплексному развитию.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Demetrio Muñoz. Capturing value increase in urban redevelopment. Leiden, 2010. 218 p.
2. Лелюхина А. М., Миклашевская О. В., Афанасьева О. Е. Ретроспективный анализ этапов развития единой учетно-регистрационной системы недвижимости в России // Вестник СГУГиТ. – Т. 29. – № 3. – 2024. – С. 108–117. – DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-1-108-117
3. Есжанова Т. С., Ильиных А. Л. Проблемы устойчивого развития и его задачи в сфере земельных отношений, землеустройства и кадастра. // Вестник СГУГиТ. – 2023. – Т. 28, № 6. – С. 99–104. – DOI 10.33764/2411-1759-2023-28-6-99-104.
4. Друева А. А. Комплексное развитие территории: правовые условия обеспечения // Вестник университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА). № 12/2022. – С. 82–90. – DOI 10.17803/2311-5998.2022.100.12.082-090.
5. Грицкова Ю. В. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Грицкова Юлия Владимировна. – М., 2009. – 26 с.
6. Попкова А. А., Конев Ю. М., Канюков М. В. Комплексное развитие территорий: современное состояние и проблемы реализации // Vol. 16. – No. 2. – 2023. – Proceedings of Higher Educational Institutions. Sociology. Economics. Politics. – С. 38–53. – DOI 10.31660/1993-1824-2023-2-38-53.
7. Бандорин Л. Е., Башарин А. В. О предоставлении земельных участков при комплексном развитии территории по инициативе правообладателей // Закон. – 2021. – № 11. – С. 41–52.
8. Чмыхало Е. Ю. Комплексное развитие территорий населенных пунктов: правовые механизмы реализации // Земельное право. – 2023. – № 12 (267). – С. 99–107.
9. Солодков С. В., Зуев А. Ю., Ахмедов А. Д., Азиева И. А. Оценка конфигурации границ населенных пунктов, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости // Вестник СГУГиТ – 2024. – Т. 29, № 2. – С. 139–148. – DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-2-139-148.
10. Лысых Д. В. О статусе и кадастровой оценке помещений в блокированных домах // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. 1. – С. 207–212.
11. Ключниченко В. Н., Евсюкова И. Н., Алмагамбетова Д. Т. Изменение законодательства в сфере недвижимого имущества // Вестник СГУГиТ. – 2024. – Т. 29, № 3. – С. 168–176. – DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-3-168-176.
12. Журбей Е. В., Давыборец Е. Н., Еленева Е. В. Редевелопмент как перспективный механизм развития муниципальных территорий: зарубежный и отечественный опыт // Ойкумена. Регионоведческие исследования. – 2014. – 4 (31). – С. 90–118.

Об авторах

Дарья Васильевна Пархоменко – кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования.

Получено 26.08.2024

© Д. В. Пархоменко, 2024

Land management examination on integrated development of the territory cases

D. V. Parkhomenko ¹✉

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: dara8@inbox.ru

Annotation. Integrated sustainable development of the territory (redevelopment) has foreign prerequisites; the article highlights the main directions of their development. In Russia, these trends in the real estate sector appeared only in the 2000s. and have already undergone many changes. Currently, the development of these institutions is based on public-private partnerships and is stimulated by all parties interested in the implementation of such projects. In practice, there are cases of termination of existing agreements on the integrated development of a territory or challenging the decision of the authorities on such development. In some cases, when such cases are considered in courts, expert knowledge is required and the court determines that an examination is necessary. In such cases, construction, technical, appraisal and land management examinations are carried out. The features of conducting land management examinations of this type are described in this article: some of them have a familiar appearance, and some can be called so unique that it is not possible to develop a unified methodology for conducting them, since the features are dictated by a specific agreement of the parties.

Keywords: redevelopment, land management examination, methodology, land plot, challenging acts of authorities

REFERENCES

1. Demetrio Muñoz (2010). Capturing value increase in urban redevelopment. Leiden. 218 p.
2. Lelyukhina A. M., Miklashevskaya O. V., Afanasieva O. E. (2024). Retrospective analysis of the stages of development of the unified accounting and registration system of real estate in the Russian Federation. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 29(1), 108–117. DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-1-108-117 [in Russian].
3. Eszhanova T. S., Ilinykh A. L. (2023). Problems of sustainable development and its tasks in the field of land relations, land management and cadaster. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 28(6), 99–104. DOI 10.33764/2411-1759-2023-28-6-99-104 [in Russian].
4. Drueva A. A. (2022). Integrated development of the territory: legal conditions for ensuring. *Courier of Kutafin Moscow State Law University (MSAL) [Vestnik universiteta imeni O. Ye. Kutafina (MGYUA)]*, 12, 82-90. DOI 10.17803/2311-5998.2022.100.12.082-090 [in Russian].
5. Gritskova Yu. V. Legal regulation of the provision and withdrawal of land plots for the purpose of developing built-up areas: abstract. dis. ...cand. legal Sci. M., 2009.
6. Popkova A. A., Konev Yu. M., Kanyukov M. V. (2023). Integrated development of territories: current state and problems of implementation. *Proceedings of Higher Educational Institutions. Sociology. Economics. Politics*, 16 (2), 38-53. DOI: 10.31660/1993-1824-2023-2-38-53 [in Russian].

7. Bandorin L.E., Basharin A.V. (2021). On the provision of land plots during the integrated development of the territory at the initiative of right holders. *Law [Zakon]*, 11, 41 – 52 [in Russian].
8. Chmykhalo E. Yu. (2023). Integrated development of territories of settlements: legal mechanisms for implementation. *Zemelnoe pravo*, 267(12), 99–107 [in Russian].
9. Solodkov S. V., Zuev A. Y., Akhmedov A. D., Azieva I. A. (2024). Assessment of the configuration of the localities' borders included in the Unified state real estate register. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 29(2), 139–148. DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-2-139-148. [in Russian].
10. Lysykh D. V. Status and cadastral value of blocked buildings flats (2014). *Izvestiya vuzov "Geodeziya i aerofotos"emka" [Izvestia Vuzov "Geodesy and Aerophotosurveying"]*, 29(2), 139–148. [in Russian].
11. Klyushnichenko V. N., Evsyukova I. N., Almagambetova D. T. Changes in real estate legislation. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 29(3), 168–176. DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-3-168-176 [in Russian].
12. Zhurbey E.V., Davyborets E.N., Eleneva E.V. (2014) Redevelopment as advanced mechanism of municipal areas development: foreign and domestic experience [*Oykumena. Regionovedcheskiye issledovaniya*], 4(31), 90-118.

Author Deatils

Darya V. Parkhomenko – Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning.

Received 26.08.2024

© *D. V. Parkhomenko*, 2024