

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО



ЮриСт
издательская группа

#4

2023



ISSN 2500 - 0292



9 772500 029003

Градостроительное право

Зарегистрировано в Федеральной службе по надзору в сфере массовых коммуникаций, связи и охраны культурного наследия. ПИ № ФС77-81526 от 6 августа 2021 г.
Журнал выходит с 2016 г. Издается два раза в полугодие.

№ 4 / 2023

УЧРЕДИТЕЛИ: ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ГРУППА «ЮРИСТ», МОСКОВСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ А.С. ГРИБОЕДОВА

Содержание

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Таболин В.В. Города выходят на первое место в развитии Дальнего Востока 2

Лепехин И.А., Пляскина О.А. Актуальные проблемы в сфере противодействия мошенническим действиям при совершении сделок с недвижимым имуществом 6

Модникова Т.Н. Институт главы муниципального образования в современной России 10

ГОРОДСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ХОЗЯЙСТВО

Баталов Г.С. Правовые проблемы использования водных объектов для сброса сточных вод 14

Мельников Н.Н. Понятие, характеристики и правовой режим прилегающих территорий как объектов общественных отношений 16

Постовой Н.В. Планирование в городах: теоретико-методический, практический и правовой аспекты 23

ЮРИДИЧЕСКАЯ УРБАНОЛОГИЯ

Мартынова С.Э., Баязитов Р.Р., Рязанцева А.А. Средний класс российского региона: современный портрет и роль в развитии территории 26

Соколова С.В. Российские мегаполисы: динамика роста и особенности размещения 30

Чертков А.Н. Единство публичной власти как условие «умного» и «экологичного» пространственного развития России 34

Журнал рекомендован Высшей аттестационной комиссией при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации для публикаций основных результатов диссертаций на соискание ученых степеней кандидата и доктора наук (5.1.2. публично-правовые (государственно-правовые) науки (юридические науки)).

Журнал включен в базу данных Российского индекса научного цитирования (РИНЦ)
eLIBRARY.RU

Полная или частичная перепечатка материалов без письменного разрешения авторов статей или редакции преследуется по закону.

Материалы журнала размещаются в электронной справочно-правовой системе «КонсультантПлюс».

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР ЖУРНАЛА:

Таболин Владимир Викторович, д.ю.н., профессор

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ РЕДАКЦИОННОГО СОВЕТА:

Сперанский Олег Вадимович, к.ю.н.

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ:

Аббасов Ибад Мусаевич, д.э.н., профессор (Азербайджан);
Аминов Давид Исакович, д.ю.н., профессор;
Анисимов Валерий Филиппович, д.ю.н., доцент;
Астафичев Павел Александрович, д.ю.н., профессор;
Волох Владимир Александрович, д.полит. н., доцент;
Грищенко Леонид Леонидович, д.ю.н., профессор;
Забелина Елена Павловна, к.ю.н.;
Зубарев Сергей Михайлович, д.ю.н., профессор;
Касаткина Светлана Сергеевна, д.филос.н., доцент;
Коваль Владимир Николаевич, д.ю.н.;
Ларичев Александр Алексеевич, д.ю.н., доцент;
Латфуллин Габдельхат Рашидович, д.э.н., профессор;
Мартынова Светлана Эдуардовна, к.ф.н., доцент;
Мархгейм Марина Васильевна, д.ю.н., профессор;
Расихина Лариса Федоровна, к.э.н., доцент;
Упоров Иван Владимирович, д.и.н., к.ю.н., профессор

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР ИГ «ЮРИСТ»:

Гриб В.В., д.ю.н., профессор, акад. РАО, заслуженный юрист РФ

ЗАМЕСТИТЕЛИ ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА ИГ «ЮРИСТ»:

Бабкин А.И., Белых В.С., Ренов Э.Н., Платонова О.Ф., Трунцевский Ю.В.

РЕДАКЦИЯ:

Лаптева Е.А., Платонова О.Ф.

КОРРЕКТУРА:

Шешеня Н.М.

ВЕРСТКА:

Калинина Е.С.

Адрес редакции / издательства:

115035, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 26/55, стр. 7.
Тел. редакции: (495) 953-91-08.
E-mail: avtor@lawinfo.ru
http: www.lawinfo.ru

Центр редакционной подписки:

(495) 617-18-88 (многоканальный).

Подписные индексы журнала:

Почта России. Электронный каталог — П1760;
Агентство «Урал-Пресс» — 93625.
Цена свободная.
Формат 60x90/8.
Печать офсетная.
Физ. печ. л. 5.0. Усл. печ. л. 5.0.
Общий тираж 1000 экз.
Отпечатано в типографии
«Национальная полиграфическая группа».
248031, г. Калуга, ул. Светлая, д. 2.
Тел.: (4842) 70-03-37.
ISSN 2071-1182.

Номер подписан в печать: 18.10.2023.
Номер вышел в свет: 02.11.2023.

DOI: 10.18572/2500-0292-2023-4-2-6

Города выходят на первое место в развитии Дальнего Востока

Таболин Владимир Викторович,

профессор Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики»,
главный редактор журнала «Градостроительное право», доктор юридических наук
tabolin@mail.ru

Статья посвящена анализу различных междисциплинарных подходов и концепции мастер-планов развития городов и территорий Дальнего Востока на основе материалов совещания Президента РФ по вопросам реализации программы развития дальневосточных городов. Предложены трактовка понятия «качество жизни» и структурные элементы системы ее обеспечения, выделены очевидные проблемы современного положения населения городов Севера и Дальнего Востока, предложена кластерная модель формирования сельско-городских комплексов.

Ключевые слова: город, мастер-план, развитие Дальнего Востока, качество жизни, сельско-городской комплекс.

В начале сентября 2023 г. Президент РФ в режиме видеоконференции провел совещание по вопросам реализации программы развития дальневосточных городов — Анадыря, Магадана, Якутска¹. Это совещание стало продолжением обсуждения планов и проблем развития дальневосточных городов. В.В. Путин подчеркнул, что данная активная работа уже ведется в Петропавловске-Камчатском, Улан-Удэ, Чите, Южно-Сахалинске, Северобайкальске и Тынде.

Необходимо отметить, что руководством страны были несколько скорректированы подходы к развитию данного региона — от общих стратегических федеральных и региональных программ перешли к конкретным городам и планам изменения их городской среды в сторону улучшения качества жизни людей в краткосрочной и среднесрочной перспективе. Нужно признать, что такой подход гораздо эффективней и «человечней» с точки зрения результатов реализации так называемых мастер-планов, привязанных к определенным городам и задачам по решению их проблем социально-экономического характера.

Такой переход содержит как несомненно позитивные факторы развития, так и некоторые риски возникновения (или сохранения) отрицательных депрессивных тенденций в дальневосточных городах и регионе в целом. Рассмотрим подробнее эти факторы.

На наш взгляд, Президентом РФ предложена наиболее результативная методика работы: вначале определяются наиболее острые, актуальные вопросы, волнующие людей, затем выделяются ключевые факторы, которые сдерживают развитие этих городов (а значит, и повышение качества жизни), а затем определяются системные меры кардинального изменения ситуации.

В.В. Путин в первую очередь выделил ряд схожих (региональных) проблем рассматриваемых городов: суровый климат, сложная транспортная доступность, обеспечение доступными продовольственными товарами, повышение доступности и качества услуг социальной сферы, и прежде всего медицинской помощи, недостаточное качество жилой инфраструктуры, со-

хранение и восполнение людских ресурсов, решение демографических задач.

Как видно из этого перечня, главным словом совещания стало понятие «доступность», т.е. самая важная конституционно-правовая проблема — это явное неравенство условий жизни жителей Дальнего Востока по сравнению с другими регионами, а значит, и возможности реализации ими своих прав и свобод.

Президент предложил целый ряд серьезных мер по решению данных проблем: развитие надежного дорожного, воздушного и водного сообщения, формирование эффективного транспортного узла на северо-востоке России, строительство мостов через реки, использование современных строительных материалов и технологий, передовых градостроительных решений для создания достойных жилищных условий и комфортной городской среды, поддержка местных производителей продовольствия, развитие сферы высоких технологий, укрепление системы профессионального образования, совершенствование индустрии гостеприимства (строить гостиницы, улучшать качество сервиса), в целом заниматься благоустройством и очисткой городов от накопившегося за прошлые десятилетия бытового и промышленного мусора.

Представляется, что только перечисление необходимых мер говорит о серьезной «запущенности» городов, длительном нежелании предыдущих городских и региональных властей серьезно заниматься жизнедеятельностью городов и региона. Поэтому важную роль играют в том числе и правильная кадровая политика в отношении привлечения квалифицированных профессиональных специалистов и научно обоснованные перспективные программы, обеспеченные соответствующими материальными и финансовыми ресурсами.

При рассмотрении отдельных городов выявились не только хозяйственно-экономические, но и социально-психологические проблемные факторы. Так, например, «синдром отложенной жизни» — люди считают, что в «молодые годы» можно пожить некомфортно, но заработать денег и переехать в более благополучные регионы России, т.е. формируется у жителей города постоянная психологическая установка «временщи-

¹ Совещание по развитию дальневосточных городов. URL: kremlin.ru/event/president/news/72198

ков», создающая индифферентное отношение к «не своему» городу². При этом действуют и социально-географические факторы. Так, в Магадане проживает 73% всего населения субъекта РФ, т.е. с определенной долей допущения мы можем сказать, что, кроме коренных малочисленных народов, проживающих на территории Магаданской области, остальные жители — «временные туристы» или потенциальные мигранты, «сидящие на чемоданах»?!. Но возникает еще большая проблема — молодежь уже не хочет оставаться в родных городах ради даже больших заработков ввиду отсутствия социальных и экономических перспектив. Они не хотят ждать, когда «жить станет лучше, жить станет веселее». Да и высокие зарплаты уже прямо не зависят от суровых климатических условий. Миграция в региональные и федеральные центры приобрела устойчивый характер³.

В период Советского Союза эти тенденции, но нашему мнению, слдерживали два условия: во-первых, среднестатистически жизнь была приблизительно везде одинаковая или компенсировалась «романтикой длинного рубля», который можно заработать «на севере», идеологическими установками, массовыми политическими акциями и т.п.; во-вторых, исключение по качеству жизни составляли крупные и «закрытые» города, переезд в которые (особенно Москву и Ленинград) был искусственно осложнен получением прописки, но и в них далеко не всем жилось комфортно. Естественно, сегодня неконституционной пропиской никого не удержишь, а вот качество жизни очень быстро и жестко выходит на первый план! В связи с чем предлагаем новый главный девиз для городских властей — **чем хуже «география» города, тем лучше качество жизни!** Под географией в данном случае понимается весь комплекс природно-климатических условий проживания в данном регионе. В последнее десятилетие на второе место вышел фактор социально-экономического развития городов, который получил свое отражение в мастер-планах развития.

Некоторые соображения необходимо высказать о сущности модного в настоящее время термина «мастер-план». Мы, к сожалению, в очередной раз позаимствовали западный опыт, не разобравшись, зачем он нам нужен. Как пишут урбанисты, мастер-план в мировой практике имеет множество определений и трактовок, зачастую этим термином называют любой концептуальный градостроительный документ — от стратегии города до проекта планировки и общего архитектурного плана нового здания⁴.

С.В. Евсеенкова и Т.Л. Комарова справедливо отмечают, что понятие «мастер-план» законодательно не закреплено, требования к составу, содержанию и порядку его утверждения не определены. Под мастер-планами, по их мнению, целесообразно рассматривать

документы стратегического пространственного планирования заселенных территорий, объединяющие в себе элементы генерального плана, муниципальных стратегий и проектов развития территорий, которые носят долгосрочный характер и фокусируются на приоритетных целях и задачах. Разрабатываются сегодня мастер-планы публичной властью при активном участии различных групп экспертов и представителей бизнеса⁵. Такой юридико-урбаноэкономический (междисциплинарный) подход был бы весьма перспективен, если бы имел законодательную основу и научно разработанную методологию его формирования и согласования по целому ряду важных параметров и показателей.

На практике разработанные мастер-планы имеют весьма низкий процент реализации в силу ряда причин. В первую очередь — отсутствие необходимых весьма значительных ресурсов. Красивые проектные идеи стоят дорого и, к сожалению, не всегда учитывают реальную ситуацию в городе. Например, обновление старых промышленных территорий не согласовано с собственниками предприятий, объемы и высотность жилищного строительства не согласованы с инвесторами и т.п.⁶

Как видно из материалов совещания по дальневосточным городам, мы тоже далеки от стратегических планов развития городов. Сегментация городского пространства, возврат к двухэтапному планированию: мастер-план как концепция и генеральный план как обязательный документ, ресурсная и архитектурная «скромность» в реализации — вынужденные меры градостроительного развития даже такого города, как Москва. Более того, необдуманное изъятие промышленных зон под жилые и непромышленные объекты приводит к дефициту рабочих мест, экономической и бюджетной депрессии.

Географической проблемой развития не только дальневосточных, но и любых других городов является искусственное агломерирование территории России и привязывание к ней социально-экономического развития регионов — это путь к ее обезлюдиванию, а значит, к деструкции (от лат. *destructio* — *разложение, разрушение*) территориально-пространственного развития страны. При использовании этого метода неясна судьба остальных неагломерированных и неурбанизированных территорий — как они будут осваиваться и развиваться?

Агломерационные и мегаполисные модели пространственного развития российских территорий — это ошибка по целому ряду причин: в первую очередь потому что большие города антропогенны и по сути не являются национальными населенными пунктами, а представляют собой так называемые мировые города⁷, высокая концентрация материальных и интеллектуальных ресурсов в нескольких крупных агломерациях

² Пильтман М.А., Пить В.В., Сумик Е.А. В каких городах нам нравится жить? Эмпирический анализ отношения занятых к городам // Журнал Новой экономической ассоциации. 2020. № 1 (45). С. 111–130.

³ См., например: Таболин В.В. Мигранты в городе: урбаноэкономические аспекты. М.: Изд. дом ГУУ, 2019. Вып. 1. С. 282–287.

⁴ Стратегический мастер-план: инструмент управления будущим. М.: Strelka Press, 2014. 520 с.

⁵ Евсеенкова С.В., Комарова Т.Л. Правовой статус мастер-плана в Российской Федерации // Теория государства и права. 2022. № 4 (29). С. 142–147.

⁶ Герцберг Л.Я. Является ли мастер-план эффективным инструментом развития территорий в России // Academia. Архитектура и строительство. 2023. № 2. С. 5–14.

⁷ См. подробнее: Hall P. The World Cities. London, 1966; Сассен С. Глобальный город: введение понятия. М.: ООО «Аванглион», 2007. С. 9–27.

порождает неоправданно высокий уровень конкуренции идей, проектов, научных разработок, приводящий к «отсеиванию» от практического внедрения многочисленных полезных результатов исследований ввиду ограниченности ресурсов, перегруженная заселенность территории также весьма небезопасна для людей по целому ряду технических, медицинских, экологических и других факторов риска и т.п.⁸

Беззащитность мегаполисов хорошо видна в условиях специальной военной операции, когда простое отключение электроэнергии приводит к катастрофическим последствиям дезорганизации жизнедеятельности города.

Город — это всегда часть государства, особенно крупный город, который формирует вокруг себя специфический агломерационный ареал с особой структурой политико-правовых, социально-экономических, хозяйственно-коммунальных, транспортных, информационных и других связей. Это означает что данная территория существует в режиме государственного управления, и только отдельные его не крупные территории (небольшие города и сельские населенные пункты), существующие в рамках годового природно-хозяйственного цикла жизнедеятельности, могут осуществлять подлинное местное самоуправление в виде городских, сельских или сельско-городских муниципальных образований.

Развивая города, мы ни в коем случае не должны «убивать» сельские населенные пункты. Город и село связаны органичным взаимодействием и диалектикой развития человеческой цивилизации, в которой село остается носителем коренных самоуправленческих и самодостаточных основ жизнедеятельности населения Земли. Никакие научно-технические открытия и высокие информационные технологии не заменят живой природы. Все попытки заменить ее в мегаполисах порождают природно-экологические суррогаты травы, цветов и деревьев. Слава богу, что Россия еще обладает значительными природными ресурсами (лесами, степями, реками, озерами и морями), которые пока еще способны переваривать всю ту «гадость», которую с потрясающей скоростью производят крупные города.

Другой вопрос, который регулярно появляется в дискуссионной повестке различных научных мероприятий, — это правовой статус населенных пунктов: город или село. Искусственная урбанизация требует все больше городов, но без сельских форм жизни невозможна сама жизнь, а тем более контроль огромной и почти не заселенной территории Восточной Сибири и Дальнего Востока. Регионы в своем законодательстве по-разному подходят к вопросу определения статусов⁹. И в основе лежит все тот же конфликт города и деревни. Но стоит ли «ломать копыта», если можно уйти от данного противопоставления?

Современные технологии во всем своем широчайшем диапазоне, по нашему мнению, дают возмож-

ность формирования сельско-городских комплексов (СГК) — это город и сельские кластеры, органично связанные, взаимодополняющие друг друга¹⁰. Примерная функциональная структура сельско-городского комплекса представлена на рисунке в виде кластерной модели.



Рис. Кластерная модель СГК

Примером возможности создания подобного комплекса может служить город федерального значения Севастополь, включающий в свою территорию городскую и сельскую застройку, военно-исторические памятники, культурно-досуговые, туристические, курортные зоны, промышленные и торговые зоны, значительные сельскохозяйственные угодья (сады, виноградники) с предприятиями по их переработке. Однако отсутствие у городской власти в настоящее время ясного и научно обоснованного подхода к развитию города, сложнейшая военно-территориальная обстановка скорее всего в ближайшее время не позволят развивать на научной основе уникальные территории города.

Для научного обоснования СГК, по нашему мнению, можно обратиться к историко-правовому опыту формирования уездно-волостного административного деления дореволюционной России, но уже с позиции современного муниципального и административного права. Более того, неостребованным резервом подобного территориального развития России являются малые города (менее 50 тыс. чел.) и поселки городского типа (всего около 2 тыс. населенных пунктов), которые могли бы стать «опорными точками» формирования СГК в силу уже существующих форм «полусельской» жизни в таких городах.

Полагаем, что главным условием преодоления демографического кризиса и миграционного «синдрома отложенной жизни» в дальневосточных и северных городах является **создание максимально комфортной городской среды** для жителей за счет: уникальных

⁸ См. подробнее: Корабельникова Ю.Л. Обеспечение безопасности человека в городе: современное состояние, проблемы и перспективы. М.: РУСАЙНС, 2021.

⁹ Гатаулина Е.А. Город или село? Анализ законодательства субъектов Российской Федерации // Никоновские чтения. 2015. № 20. С. 291–297.

¹⁰ См.: Трейвиш А. Сельско-городской континуум: судьба представления и его связь с пространственной мобильностью населения // Демографическое обозрение. 2016. № 1. С. 52–70; Пациорковский В.В. Сельско-городская Россия. М.: ИСЭПН РАН. 2010. С. 29.

планировочных решений и градостроительных технологий жилья и территории, размещения современных промышленных и обеспечивающих предприятий (в том числе и за счет промышленной ипотеки или бесплатного выделения земли и подключения к источникам энергии), научно-образовательных комплексов с производственной и внедренческой базой, создания полного комплекса социальных и медицинских услуг, максимальной энерго-эффективной и экологичной городской коммунальной системы, транспортной (всепогодной) доступности всех населенных пунктов СГК, продовольственной и бытовой самодостаточности, формирования сельско-городских кластеров с учетом повышенной комфортности села и возможностью «двойного проживания», обеспечения всех желающих современной системой связи и телевидения, исключение стратегий по формированию агломераций и мегаполисов (предполагается, что города будут с численностью не более 150–200 тыс. жителей, в зависимости от его «рентабельности»), система персональных льгот для «коренных» жителей (2–3–4 поколения родившихся в регионе). И все это должно быть сразу на первом этапе развития нового города и тем более для существующих городов.

Программа обеспечения комфортной городской среды должна носить модульный характер, привязанный к численности населения — перечень показателей не меняется, а с ростом населения «пропускная возможность» должна нарастать на основе продуманных и обоснованных мастер-планов или генеральных планов, путем пристройки (надстройки), реновации и т.п. способов увеличения площади жилых и нежилых помещений, дорог, парков и др.

Необходимо отметить, что многое из перечисленного делается Президентом, Правительством и Минстроем в частности, но эти программы пока не решают задачу комплексно. Хорошим примером может служить национальный проект «Жилье и городская

среда»¹¹, одной из целей которого является повышение качества городской среды в 1,5 раза к 2030 г., но срок довольно долгий и показатель весьма малый с учетом значительной запущенности и ветхости многих городов Сибири и Дальнего Востока. Понятной причиной такой ситуации является отсутствие средств и сложность задачи.

В качестве вывода нужно сказать, что только благие пожелания и красивые проектные идеи не дадут никаких практических результатов. Необходимы последовательная кропотливая работа по научному обоснованию всех комплексных составляющих развития территорий¹², обеспечению системности и прогнозируемости планов и программ, достаточное и хорошо подготовленное ресурсное обеспечение этих проектов, их эффективная и продуманная реализация на основе текущего многоуровневого мониторинга выполняемых работ и получаемых показателей, а также жесткий государственный и муниципальный контроль непосредственно связанный с населением городов и сел.

Вызывает сожаление, что эта большая созидательная работа пока не может быть выведена на нужный уровень реализации в силу сложившейся международной и внешне-политической обстановки, когда первоочередной задачей стала защита безопасности нашей Родины.

¹¹ URL: <https://национальные.проекты.рф>

¹² Она ведется учеными — представителями различных наук: Вдали от городов. Жизнь постсоветской деревни / под ред. О. Бредниковой, Е. Богдановой. СПб. : Алетей, 2013 ; Модернизация отечественной системы управления: анализ тенденций и прогноз развития. М. : Институт социологии РАН, 2014 ; Таболин В.В. Урбанизация в России: некоторые проблемы конституционно-правового регулирования и правоприменения // Правоприменение. 2017. № 4. С. 112–116 ; Лашенко С.В. «Городская деревня» («Urban village») как форма обитания в исторических центрах больших городов // Градостроительство и архитектура. 2020. Т. 10. № 3 (40). С. 45–51 ; Пшихачев С.М. Взаимосвязь города и села: история и современные тренды // Modern Economy Success. 2021. № 5. С. 259–263 ; Соколова А.И. Современные тенденции развития местных территорий: от урбанизации к рурализации // Градостроительное право. 2021. № 2. С. 44–48 и др.

Литература

1. Вдали от городов. Жизнь постсоветской деревни : сборник / под редакцией Е. Богдановой, О. Бредниковой. Санкт-Петербург : Алетей, 2014. 231 с.
2. Гатаулина Е.А. Город или село? Анализ законодательства субъектов Российской Федерации / Е.А. Гатаулина // Никоновские чтения. 2015. № 20. С. 291–297.
3. Герцберг Л.Я. Является ли мастер-план эффективным инструментом развития территорий в России / Л.Я. Герцберг // Academia. Архитектура и строительство. 2023. № 2. С. 5–14.
4. Гильтман М.А. В каких городах нам нравится жить? Эмпирический анализ отношения занятых к городам / М.А. Гильтман, В.В. Пить, Е.А. Сумик // Журнал Новой экономической ассоциации. 2020. № 1 (45). С. 111–130.
5. Евсеенкова С.В. Правовой статус мастер-плана в Российской Федерации / С.В. Евсеенкова, Т.Л. Комарова // Теория государства и права. 2022. № 4 (29). С. 142–147.
6. Корабельникова Ю.Л. Обеспечение безопасности человека в городе: современное состояние, проблемы и перспективы : монография / Ю.Л. Корабельникова. Москва : Русайнс, 2021. 219 с.
7. Лашенко С.В. «Городская деревня» («Urban village») как форма обитания в исторических центрах больших городов / С.В. Лашенко // Градостроительство и архитектура. 2020. Т. 10. № 3 (40). С. 45–51.
8. Модернизация отечественной системы управления: анализ тенденций и прогноз развития : материалы Всероссийской научно-практической конференции и XII–XIII Дридзевских чтений (г. Москва, 21–22 ноября 2013 г.) : сборник научных статей / ответственный редактор А.В. Тихонов. Москва : ИС РАН, 2014. 548 с.
9. Пациорковский В.В. Сельско-городская Россия / В.В. Пациорковский. Москва : ИСЭПН РАН, 2010. 390 с.
10. Пшихачев С.М. Взаимосвязь города и села: история и современные тренды / С.М. Пшихачев // Modern Economy Success. 2021. № 5. С. 259–263.
11. Сассен С. Глобальный город: введение понятия / С. Сассен // Глобальный город: теория и реальность / под редакцией Н.А. Случки. Москва : ООО «Аванглион», 2007. С. 9–27.

12. Соколова А.И. Современные тенденции развития местных территорий: от урбанизации к рурализации / А.И. Соколова // Градостроительное право. 2021. № 2. С. 44–48.
13. Стратегический мастер-план: инструмент управления будущим : исследование / авторы отдельных текстов и материалов: Л. Альбрехтс, А. Антонов [и др.]. Москва : [б. и.], 2014. 519 с.
14. Таболин В.В. Мигранты в городе: урбано-логические аспекты / В.В. Таболин // Общество. Доверие. Риски: Доверие к миграционным процессам. Риски нового общества : материалы Международного форума (г. Москва, 2 октября 2019 г.) : сборник научных статей / под общей редакцией П.В. Терелянского. Москва : Государственный университет управления, 2019. С. 282–287.
15. Таболин В.В. Урбанизация в России: некоторые проблемы конституционно-правового регулирования и правоприменения / В.В. Таболин // Правоприменение. 2017. № 4. С. 112–116.
16. Трейвиш А. Сельско-городской континуум: судьба представления и его связь с пространственной мобильностью населения / А. Трейвиш // Демографическое обозрение. 2016. № 1. С. 52–70.

References

1. Hall P. The World Cities / P. Hall. London : Weidenfeld & Nicholson, 1966. 256 p.

DOI: 10.18572/2500-0292-2023-4-6-9

Актуальные проблемы в сфере противодействия мошенническим действиям при совершении сделок с недвижимым имуществом

Лепехин Илья Александрович,

доцент кафедры геодезии и кадастра Тверского государственного технического университета,
кандидат юридических наук
ilja-lepehin@rambler.ru

Пляскина Олеся Алексеевна,

инженер-проектировщик ООО «Проектно-изыскательная компания “Перспектива”»
plyaskina2015@mail.ru

Статья посвящена исследованию вопросов мошенничества в сфере недвижимости и противодействия такого рода общественно опасным деяниям. Дана общая характеристика мошенничества в исследуемой сфере. Рассмотрены основные виды мошенничества с недвижимым имуществом. Особое внимание уделено мошенничеству при совершении сделок об отчуждении имущества (переходе прав собственности на недвижимость) и мошенничеству с земельными участками. Проведена классификация основных видов соответствующих правонарушений. Рассмотрены наиболее острые проблемы в сфере противодействия мошенническим действиям при совершении сделок с недвижимым имуществом. Приведены современные способы защиты от мошенничества при совершении сделок с недвижимостью.

Ключевые слова: недвижимость, мошенничество, правонарушение, преступление, земельный участок, сделка, собственность, купля-продажа, земельные правоотношения, подделка документов, доверенность, обман, злоупотребление доверием, объект капитального строительства, защита сделок.

Условия современного свободного рынка недвижимости таковы, что никто, к сожалению, не может быть полностью застрахован от того, чтобы не стать жертвой мошенников. В связи с этим мошенничество в сфере недвижимости на сегодняшний день получило широкое распространение как в России, так и в мире в целом. Но, прежде чем приступать к исследованию актуальных вопросов мошенничества в сфере недвижимости, а тем более к их проблематике, необходимо в первую очередь разобраться с понятием и сутью мошенничества. В соответствии со ст. 159 Уголовного кодекса РФ (УК РФ¹) мошенничеством называется хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием.

На сегодняшний день мошенничество является одним из наиболее распространенных видов преступлений. Анализ информации по пострадавшим от различных видов мошенничества на рынке недвижимости позволяет сделать однозначный вывод, что различных незаконных схем мошенничества в этой сфере существует достаточно много. Условно их можно разделить на три большие группы, представленные в таблице.

Стоит отметить, что на практике довольно часто также используются мошеннические схемы, сопряженные с передачей задатка или обеспечительного платежа, появлением несуществующих наследников, несовершеннолетних родственников, незаконным использованием материнского капитала, продажей объектов недвижимости недееспособным, занижением реальной стоимости объекта в договоре, продажей недвижимости, обремененной долгами, и т.п.

¹ Уголовный кодекс РФ от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

Town-Planning Law

Registered in the Federal service for supervision in the sphere of mass communications, communications and protection of cultural heritage. PI No. FC77-81526 of August 6, 2021. Published since 2016. Published twice half-yearly.

№ 4 / 2023

FOUNDERS: JURIST PUBLISHING GROUP, A.S. GRIBOYEDOV MOSCOW UNIVERSITY

Contents

RELEVANT ISSUES OF LEGAL REGULATION IN THE CONSTRUCTION SECTOR

- V.V. Tabolin.** Cities First in the Far East Development 2
- I.A. Lepikhin. O.A. Plyaskina.** Current Problems
in Combating Fraud in Real Estate Transactions 6
- T.N. Modnikova.** The Institution of the Head
of Municipal Education in Modern Russia 10

URBAN DEVELOPMENT AND ECONOMY

- G.S. Batalov.** Legal Problems of Using Water Bodies
for Wastewater Discharge 14
- N.N. Melnikov.** The Concept, Characteristics
and Legal Regime of Neighbouring Territories
as Objects of Public Relations 16
- N.V. Postovoy.** Urban Planning: Theoretical and Methodical,
Practical and Legal Aspects 23

LEGAL URBANOLOGY

- S.E. Martynova, R.R. Bayazitov, A.A. Ryazantseva.**
The Middle Class in Russian Provinces: The Modern Portrait
and the Role in the Development of the Territory 26
- S.V. Sokolova.** Russian Metropolises: Growth Dynamics
and Locational Peculiarities 30
- A.N. Chertkov.** The Unity of Public Authorities
as a Condition for “Smart” and “Eco-Friendly”
Spatial Development of Russia 34

Recommended by the Supreme Attestation Commission under the Ministry of Science and Higher Education of the Russian Federation for publications of results of doctoral theses (5.1.2. public law (state law) sciences (law sciences).

Journal is included in the database of the Russian Science Citation Index **eLIBRARY.RU**

Complete or partial reproduction of materials without written permission of authors of the articles or the editorial office shall be prosecuted in accordance with law.

Materials are available in the electronic directory of the magazine and the ConsultantPlus.

EDITOR IN CHIEF OF THE JOURNAL:

Tabolin Vladimir V., LL.D., Professor

CHAIRMAN OF THE EDITORIAL BOARD:

Speranskiy Oleg V., PhD (Law)

EDITORIAL BOARD:

Abbasov Ibad M., LL.D., Professor (Azerbaijan);
Anisimov Valeriy F., LL.D., Associate Professor;
Astafichev Pavel A., LL.D., Professor;
Volokh Vladimir A., Doctor of Political Sciences,
Associate Professor;
Grischenko Leonid L., LL.D., Professor;
Zabelina Elena P., PhD (Law);
Zubarev Sergey M., LL.D., Professor;
Kasatkina Svetlana S.,
Doctor in Philosophical Sciences,
Associate Professor;
Koval Vladimir N., LL.D.;
Larichev Aleksandr A., LL.D., Associate Professor;
Latfullin Gabelakh R.,
Doctor of Economic Sciences, Professor;
Markhgeym Marina V., LL.D., Professor;
Martynova Svetlana E., PhD (Philosophy),
Associate Professor;
Rasikhina Larisa F., PhD in Economic Sciences,
Associate Professor;
Uporov Ivan V., Doctor of Historical Sciences,
PhD (Law), Professor

EDITOR IN CHIEF

OF JURIST PUBLISHING GROUP:

Grib V.V., LL.D., Professor, academician of the RAE,
Honored Lawyer of the Russian Federation

DEPUTY EDITORS IN CHIEF

OF JURIST PUBLISHING GROUP:

Babkin A.I., Bely'kh V.S., Renov E'N.,
Platonova O.F., Truntsevskij Yu.V.

Proofreading: Sheshenya N.M.

Layout: Kalinina E.S.

Editorial Office:

Lapteva E.A., Solovyova D.V.

Editorial Office's Address:

Bldg. 7, 26/55, Kosmodamianskaya Emb.,
Moscow, 115035.

Tel.: (495) 953-91-08.

E-mail: avtor@lawinfo.ru

Editorial Subscription Centre:

(495) 617-18-88 (multichannel).

Subscription in Russia:

Post of Russia. Digital Catalogue — П1760;

Ural-Press Agency — 93625.

Free market price.

Size 60x90/8.

Offset printing. Printer's sheet 5.

Circulation 1000 copies.

Printed by National Polygraphic Group Ltd.

Bldg. 2, street Svetlaya, Kaluga, 248031.

Tel.: (4842) 70-03-37.

ISSN 2071-1182.

Passed for printing: 18.10.2023.

Issue was published: 02.11.2023.

Cities First in the Far East Development

Vladimir V. Tabolin, Professor of the National Research University Higher School of Economics, Editor in Chief of the City Planning Law Journal, LL.D.

The article is devoted to the analysis of various interdisciplinary approaches and the concept of master plans for the development of cities and territories of the Far East based on materials from the meeting of the President of the Russian Federation on the implementation of the development program for Far Eastern cities. An interpretation of the concept of “quality of life” and the structural elements of the system for ensuring it are proposed, obvious problems of the current situation of the population of the cities of the North and the Far East are highlighted, and a cluster model for the formation of rural-urban complexes is proposed.

Keywords: city, master plan, development of the Far East, quality of life, rural-urban complex.

Current Problems in Combating Fraud in Real Estate Transactions

Ilya A. Lepekhin, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre of the Tver State Technical University, PhD (Law)

Olesya A. Plyaskina, Design Engineer of Perspektiva Design and Survey Company, LLC

The article is devoted to the study of fraud in the field of real estate and countering such socially dangerous acts. The main types of real estate fraud were considered. Particular attention is paid to fraud in the execution of transactions on the alienation of property (transfer of ownership of real estate) and fraud with land plots. The main types of relevant offenses were classified. The most urgent problems in the field of countering fraudulent actions in the execution of transactions with real estate are considered. Modern methods of protection against fraud when making real estate transactions are given.

Keywords: real estate, fraud, offense, crime, land plot, transaction, property, purchase and sale, land legal relations, forgery of documents, power of attorney, deception, breach of trust, capital construction object, protection of transactions.

The Institution of the Head of Municipal Education in Modern Russia

Tatyana N. Modnikova, Associate Professor of the Department of Constitutional, Administrative and Criminal Law of the Central Russian Institute of Management, Branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, PhD (Law), Associate Professor

The article attempts to analyze the legal status and place of the head of a municipality in the system of local self-government. Its role in the implementation of issues of local significance of the municipality as well as the interaction with the representative body of the municipality and civil society institutions.

Keywords: head of municipality, local self-government, issues of local significance.

Legal Problems of Using Water Bodies for Wastewater Discharge

Gadzhidada S. Batalov, Head of the Department of Analytical and Legal Studies of the Research and Project Institute of General Planning for the City of Moscow

The author analyzes the provisions of Article 44 of the Water Code of the Russian Federation regarding the use of water bodies for the purpose for discharging wastewater, including drainage water. It is concluded that the increasing of norms-permissions, which allow the discharge of wastewater into water bodies located within the boundaries of the sanitary protection zones of water supply sources, may have an unfavorable environmental and sanitary and epidemiological impact on the water bodies which use for the purpose of drinking and public water supply. The author gives recommendations for amendment the legislation to ensure the protection of water bodies and the quality of fresh water in them.

Keywords: the Water Code of the Russian Federation, drinking water source protection zones (sanitary protection zones of water supply), protection of the water supply source, water sources contamination, discharge of wastewaters.

The Concept, Characteristics and Legal Regime of Neighbouring Territories as Objects of Public Relations

Nikolay N. Melnikov, Head of the Department of Civil Law and Process of the Orel State University named after I.S. Turgenev, Leading Research Scientist of the Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences, LL.D., Associate Professor

This article examines the problems associated with determining the location of adjacent territories in a number of objects of public relations. The author draws attention to the fact that despite the active involvement of these territories in the sphere of economy and law enforcement, the concept and features of these objects are regulated in the current legislation in fragments. The article analyzes the issues of the formation of territories and the placement of landscaping objects on them. The nature of the adjacent territories is considered from the standpoint of the legal construction “the main thing and belonging”, attention is drawn to the fact that the adjacent territories are characterized by a sign of adjacency. Adjacent territories are investigated as objects of private and public relations. Based on the results of the study, the author made proposals aimed at developing the current legislation.

Keywords: adjacent territories, landscaping, land plot, part of a land plot, an apartment building, the right of common use, the main thing and belonging, a sign of adjacency, a sign of belonging, zones with special conditions for the use of territories.

Urban Planning: Theoretical and Methodical, Practical and Legal Aspects

Nikolay V. Postovoy, Professor of the Department of the Legal Framework of Administration of the Faculty of Public Administration of the Lomonosov Moscow State University, LL.D.

The publication offers a scientific methodology for the formation of all types of city plans, identifies types of plans, their mutual conditionality as a basis for exercising power and management; principles of planning; formulates conclusions and proposals for urban planning.

Keywords: city, plan, planning, life philosophy, school philosophy, legislation.