

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**АНАЛИЗ СОБЛЮДЕНИЯ ПРАВИЛ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПРИ
ИНДИВИДУАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
(НА ПРИМЕРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА Г. БЕЛГОРОД)**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
очной формы обучения, группы 81001404
Гончаровой Татьяны Александровны

Научный руководитель
к.г.н., доцент
Полякова Т.А.

БЕЛГОРОД 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	7
ГЛАВА 1. ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА.....	9
1.1. Понятие и признаки индивидуального жилищного строительства.....	9
1.2. Краткий обзор нормативно-правовой базы.....	17
ГЛАВА 2. ОБЗОР ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫХ К ЗАСТРОЙКЕ ТЕРРИТОРИИ ПОД ИЖС.....	30
2.1. Нормирование градостроительной деятельности на участках, предназначенных для ИЖС.....	30
2.2. Санитарные нормы и нормы пожарной безопасности при ИЖС...	37
2.3. Основные требования при прокладке инженерных коммуникаций.....	40
ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ И ПРАВИЛ ИЖС БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	44
3.1. Развитие ИЖС в Белгородской области.....	44
3.2. Градостроительные нормы, регламентирующие строительство индивидуального жилья в Белгородской области.....	50
3.3. Анализ соблюдения градостроительных требований на участках для ИЖС в г.о. г. Белгороде.....	53
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	59
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	61
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	65

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

3. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

5. Российская Федерация. Законы. Водный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 03.06.2006 №74-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

6. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве: Федеральный закон от 18.06.2001 №78-ФЗ (ред. от 21.12.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

7. Российская Федерация. Законы. О содействии развитию жилищного строительства: Федеральный закон от 24.07.2008 №161 (ред. от 31.12.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

8. Российская Федерация. Законы. О водоснабжении и водоотведении: Федеральный закон от 07.12.2011 №416-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

9. Российская Федерация. Законы. О стандартизации в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.06.2015 №162-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

10. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

11. Российская Федерация. Указы. О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг: Указ Президента РФ от 07.05.2012 № 600 // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2018.

12. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О Федеральной целевой программе «Свой дом»: Постановление Правительства РФ от 27.06.1996 №753 (с изм. от 27.08.1999) // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2018.

13. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи»: Постановление Правительства РФ от т 05.05.2014 №404 (ред. от 10.02.2017)// Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2018.

14. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О порядке ведения государственного водного реестра: Постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2007 г. № 253 (ред. от 18.04.2014)// Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2018.

15. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов: Постановление правительства РФ от 10.01.2009 г. № 17// Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2018.

16. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы: Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 №1050 (ред. от 18.10.2014) // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2018.

17. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства:

Постановление Правительства РФ от 30.04.2014 №403// Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2018.

18. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О реализации мероприятий федеральных целевых программ, интегрируемых в отдельные государственные программы Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 12.10.2017 №1243 // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2018.

19. Российская Федерация. Правительство. Распоряжения. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: распоряжение Правительства РФ от 30.11.2012 № 2227-р // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

20. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков: Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 (ред. от 06.10.2017)// Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2018.

21. Российская Федерация. Санитарные правила и нормы. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов: Постановление от 25.09.2007 №74 (ред. от 25.04.2014) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

22. Российская Федерация. Строительные нормы и правила. СНиП 10-01-2003. Система нормативных документов в строительстве. Основные положения // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

23. Российская Федерация. Свод Правил. СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства (принят Постановлением Госстроя России от 30.12.1999 №94) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

24. Российская Федерация. Свод Правил. СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

25. Российская Федерация. Строительные нормы и правила. СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 №150) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

26. СССР. Постановление. Об индивидуальном жилищном строительстве: Постановление Совета Министров СССР от 05.10.1981 №973 // СП СССР, 1981. №29 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

27. СССР. Постановление. О жилищно-строительной кооперации: Постановление СМ СССР от 19.08.1982 №765 // СП СССР, 1982. №23 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

28. Белгородская область. Законы. Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района: закон Белгородской области от 20.12.2004 №159 (ред. от 29.04.2015 №353) // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации «Кодекс», 2018.

29. Белгородская область. Правила землепользования и застройки в городе Белгороде (с изм. 28.11.2017). – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.beladm.ru/deyatelnost/gradostroitelstvo-i-arhitektura/gradostroi_telnaya-dokumentaciya/gradostroitelnoe-zonirovanie/

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. В Белгородской области реализуется отлаженная эффективная система государственной помощи обеспечения жителей региона земельными участками для улучшения своих жилищных условий, одним из главных приоритетов которой является помощь в развитии сферы индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) в пригородных зонах. Строительная индустрия в нашем регионе успешно развивается.

Но в то же время, имеют место факторы, сдерживающие развитие ИЖС, среди которых особо необходимо отметить нарушение застройщиками требований законодательства, регламентирующей деятельность в сфере ИЖС.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в проведении анализа соблюдения правил землепользования и застройки при индивидуальном жилищном строительстве на территории Белгородской области.

Для достижения поставленной цели последовательно решались следующие **задачи**:

- 1) изучить действующее законодательство, регламентирующее деятельность ИЖС;
- 2) проанализировать градостроительные нормы строительства на участках, предназначенных для ИЖС;
- 3) выявить особенности развития ИЖС и специфику градостроительного нормирования ИЖС на территории Белгородской области;
- 4) выполнить анализ соблюдения градостроительных требований на участках для ИЖС в Белгородской области (на примере г. Белгорода).

Объектом исследования является индивидуальное жилищное строительство Белгородской области.

Предметом исследований является градостроительное нормирование индивидуального жилищного строительства.

Практическая значимость работы. Результаты исследования могут быть использованы в практике муниципального самоуправления, в том числе при разработке и реализации проектов развития ИЖС.

В данной работе использовались следующие **методы исследования**: анализ нормативных материалов и специальной литературы по исследуемой теме, метод математических расчётов, сравнительный метод, и др.

Структура выпускной квалификационной работы: нормативно-правовая база, введение, три главы, заключение, список использованных источников, приложения.

В первой главе выпускной квалификационной работы рассмотрены исторические предпосылки к развитию индивидуального жилищного строительства в России и порядок регламентирования данного явления методами действующего законодательства.

Во второй главе описываются градостроительные нормы застройки Санитарные нормы и нормы пожарной безопасности при ИЖС и требования к прокладыванию инженерных коммуникаций на данных объектах.

В третьей главе анализируется развитие и изменения ИЖС в Белгородской области, а также проводится анализ реализации установленных градостроительных норм для ИЖС на территории г. Белгород

ГЛАВА 1. ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА

1.1. Понятие и признаки индивидуального жилищного строительства

Индивидуальное жилищное строительство – одна из форм обеспечения граждан жилой площадью, которая застраивается на их средства и с учетом их пожеланий. Жилые многоквартирные дома, стоящие обособленно, предназначенные для проживания одной семьи, есть объекты ИЖС. По высоте такое строение не должно превышать трех этажей. Также на таких территориях разрешается возводить подсобные помещения. Незанятую землю ИЖС обычно используют для выращивания сельскохозяйственных культур в некоммерческих целях.

В доме, построенном на участке под ИЖС, можно прописаться и постоянно проживать. По сравнению с землями других ВРИ, участки под ИЖС обладают развитой инфраструктурой и всеми необходимыми коммуникациями [НПБ 4]. Данные участки всегда находятся в границах поселений. Дома, предназначенные для ИЖС, считаются более престижными и их кадастровая стоимость гораздо выше, чем у строений на территориях садовых некоммерческих товариществ (СНТ) или дачных некоммерческих партнерств (ДНП). Отношения с землями ИЖС регулируются Земельным [НПБ 2] и Градостроительным Кодексами [НПБ 4], Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» [НПБ 10], приказом «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [НПБ 20].

Рассматривая особенности индивидуального жилищного строительства, прежде всего, представляется необходимым дать трактовку категории «индивидуальное жилищное строительство». Анализ толкований данного термина, предложенных в научной и нормативной литературе, показал, что можно выделить три подхода.

В соответствии с первым подходом под индивидуальным жилищным строительством понимаются отдельно стоящие жилые здания. Так, согласно ст. 48 Градостроительного кодекса РФ «к объектам ИЖС относятся отдельно стоящие жилые здания, с числом этажей не более трех, которые предназначены для проживания одной семьей» [НПБ 4]. В отношении указанных объектов не требуется представление проектной документации для получения разрешения на строительство. В качестве участников строительства могут выступать только физические лица.

В рамках второго подхода под «индивидуальным жилищным строительством» понимается «форма обеспечения граждан жилищем». Например, согласно СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – это «форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет» [НПБ 23].

В прошлом, по законодательству СССР индивидуальный жилой дом мог быть многоквартирным и, следовательно, предназначаться для проживания нескольких семей [НПБ 26]. В настоящее время нередко две или несколько семей решаются построить один совместный дом, чтобы иметь минимум соседей, приусадебный участок и при этом сэкономить на проведении коммуникаций и строительных материалах. Однако в этом случае такой дом согласно п. 2 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ уже будет называться жилым домом блокированной застройки, что довольно существенно осложняет его возведение. Прежде всего, ГрК РФ для таких домов устанавливает необходимость подготовки проектной документации [НПБ 4]. Несмотря на то, что закон освобождает застройщиков в данном случае от необходимости проведения государственной экспертизы такой документации, на практике в случае возникновения судебного спора в отношении жилого дома бывает нелегко доказать его принадлежность к домам блокированной застройки.

Существует разделение правовых режимов объектов ИЖС и домов блокированной застройки, в то время как в реальности такие дома зачастую имеют лишь незначительные различия в составе субъектов застройки. Советское законодательство знало деление индивидуальных жилых домов на многоквартирные, одноквартирные и двухквартирные [НПБ 27]. Выходит, что необходимо на законодательном уровне четко определить правовой режим объектов ИЖС, подтвердив их признаки, в настоящий момент косвенно закрепленные в ГрК РФ и подзаконных актах.

В рамках третьего подхода, категория «индивидуальное жилищное строительство» определяется как «вид использования земельного участка». В частности, (А.Г. Пикалова) трактует ее как «вид разрешенного использования земельного участка, который определяет статус земли с юридической и правовой точки зрения [11].

Субъектом права на земельный участок для ведения ИЖС и, соответственно, на возведенный жилой дом могут быть любые дееспособные физические лица. При этом если в период реформ начала 90-х годов прошлого века Закон Российской Федерации от 23 декабря 1992 года № 4196-1 «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» одним названием запрещал иностранным гражданам получить такой участок в собственность, то ЗК РФ подобных ограничений не предусматривает (если только земельный участок не находится в приграничной полосе, размеры которой с момента вступления в силу ЗК РФ в октябре 2001 года и по сей день не определены).

В качестве субъектов ИЖС никогда не были юридические лица, однако нерешенной в течение многих лет проблемой являлся земельно-правовой статус индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица (далее – ИП), занимающих промежуточное положение между

гражданами и юридическими лицами, часто пытавшихся получить «как граждане» участок для ИЖС и по тем же правилам его приватизировать [1].

Активное строительство жилья в России можно связывать с обширным количеством домов на участках под ИЖС, которые возведены в рамках программы «Жилье для российской семьи». В состав программы попадают строящиеся жилые дома или часть в доме блокированной застройки предназначенные для проживания одной семьи в здании до 3-х этажей, согласно приказу Министерства Строительства России. Основная цель программы «Жилье для российской семьи» это улучшение жилищных условий всем семьям, которые не имеют возможности приобрести недвижимость по рыночным ценам [НПБ 13].

Минстрой РФ при этом рассматривает проект федерального закона, предусматривающего создание новых возможностей для жилищной кооперации. Согласно законопроекту, у граждан появится возможность создавать жилищные некоммерческие объединения, которые будут предназначены для обеспечения жильем. Проводится это при помощи органов местного самоуправления и государственной власти. Входить в подобные объединения смогут многодетные семьи, семьи работников бюджетных организаций и государственных служащих. Большую роль в процессе сокращения количества процедур и сроков при индивидуальном жилищном строительстве сыграло постановление «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства». Это также плодотворно сказалось на росте площадей под ИЖС [НПБ 16].

Действующая с 1996 года Федеральная целевая программа «Свой дом», направлена на обеспечение всех нуждающихся граждан РФ жильем и уменьшение его стоимости. Стоимость 1 м² в доме, где установлены автономные источники жизнеобеспечения, согласно этому постановлению, не должна быть выше среднего двухмесячного заработка среднестатистического гражданина РФ. Благодаря ФЦП «Свой дом»; застройщики за счет бюджетных средств получили финансовую помощь

[НПБ 12]. Для рационализации строительства и уменьшение затрат, органы исполнительной власти рекомендуют использовать местные материалы и современные технологии, в процессе новой застройки.

Чтобы на участке под ИЖС правильно были расположены все строения, рекомендуется заранее составить планировочную схему (СПОЗУ) и заказать градостроительный план в отделе архитектуры местного муниципалитета. Также требуется подать пакет документов для получения разрешения на строительство в этот же орган, после одобрения схемы. Данный документ выдается на 10 лет. После прохождения всех этапов, необходимо зарегистрировать дом и получить свидетельство права собственности. Предоставить данные документы должно территориальное управление Росреестра. После 20 дней со дня подачи заявления о регистрации права собственности, также выдается соответствующее свидетельство [НПБ 17].

Существенным преимуществом земельного участка под ИЖС является то, что он имеет юридический адрес, что позволяет прописаться на таком участке, а также собственник получает дополнительные возможности обслуживания в поликлиниках, постановке на очередь в детский сад, школу и многое другое. Кроме этого, подобные участки обладают развитой инфраструктурой, включающую пассажирский транспорт, обустроенные дороги, торговые точки и магазины. Дом, построенный на земле под ИЖС, имеет более высокую кадастровую стоимость, что дает возможность использовать его в качестве залога. Но наравне с этим, такие участки имеют несколько недостатков:

- возводить дом на участке под ИЖС можно лишь после согласования с архитектурными бюро: необходимо учитывать все нормы СНиПа и ГОСТы. А если строительство незаконно, оно будет преследоваться законом;
- земельный налог будет сравнительно высоким.

Существуют ограничения по минимальному и максимальному размеру: от 4 до 30 соток, в зависимости от региона РФ [НПБ 13].

Вопрос застройки и развития ИЖС в России и в конкретных субъектах волновали многих ученых, например, Е.В. Синякова [15-21] в своих научных работах рассматривала доступность объектов рынка индивидуального жилищного строительства для населения территории исследования; изучала основные методы расчета коэффициента доступности индивидуального жилья, приобретаемого домохозяйством разными путями финансирования. Также автор проводила расчеты коэффициентов на примере данных населения юга Тюменской области и определены доминирующего фактора потребительского спрос, а на рынке индивидуального жилищного строительства.

В свои работах Е.В. Синякова рассматривала и динамику рынка индивидуального жилищного строительства на территории РФ. По ее мнению, в целях адекватного прогнозирования состояния данного рынка на средне- и долгосрочную перспективы, в первую очередь необходимо выделить возможные сценарии развития. В результате определения сценариев установлено, что на развитие рынка исключительное влияние оказывает государство, как ключевой участник всех стадий жизненного цикла объекта строительства: от законодательного сопровождения до обеспечения безопасности при строительстве и эксплуатации, а также создании инфраструктуры, необходимой для комфортной реализации конечного продукта. Немаловажное значение, по мнению автора, для развития указанного рынка имеет степень проработанности системы управления земельными ресурсами на государственном уровне в силу наличия и особых свойств земли как объекта рыночных отношений, а также взаимосвязи земли и объекта строительства.

Эти выводы подтверждаются существующими дефектами в законодательстве в виде пробелов, противоречий, недостаточной четкости и некорректной правоприменительной практики. Другие работы

Синяковой посвящены рассмотрению термина «объект индивидуального жилищного строительства» в экономическом плане. Основное внимание сосредоточено на несогласованности существующих в российском законодательстве нормативных документов, регламентирующих деятельность на рынке индивидуального жилищного строительства. Рассматриваются два подхода к определению объекта рынка индивидуального жилищного строительства – юридический и строительный, предлагается выделить экономический подход.

Работы данного ученого сосредоточены на многофакторной природе потребительского спроса на объекты индивидуального жилищного строительства и необходимости выявления фактора, имеющего наибольший вес, в целях использования такого знания в процессе дальнейшего развития рынка. По мнению автора, основополагающим фактором потребительского спроса на этом рынке является земля или земельный участок, на котором располагается объект строительства.

Ю.А. Медведева и Р.Г. Абакумов [10-11] изучали основные проблемы развития ИЖС в сельской местности, анализировали зависимость интенсивности строительства, развития инфраструктуры от состояния местного агропромышленного комплекса, предлагали подход для определения условных коэффициентов вариации и устойчивости развития социально-значимых сфер (в частности, ИЖС).

Выявлением исторических, идеологических закономерностей в двух подходах к строительству жилья – в России и на Западе занимались В.Г. Кутырева, А.М. Стеклова [8-9]; Они сравнивали отечественный и зарубежный опыт проектирования и строительства индивидуальных жилых домов; анализировали каркасные технологии строительства, как наиболее успешные и перспективные по экономичности и функционально-эстетическому потенциалу. Помимо этого они описывали современный опыт проектирования и строительства индивидуальных жилых домов в провинциальных городах России; выявляли закономерность

трансформаций заимствованных архитектурных прототипов как следствие национальной ментальности и целенаправленной градостроительной политики; авторы рассматривают особенности и перспективы строительства отечественных таунхаусов и коттеджей.

С.А. Бесклубова, совместно с О.А. Коробовой и Г.И. Швецова [2] рассматривала статистические данные рынка жилищного строительства Алтайского края, процесс ввода в действие жилых площадей, государственную поддержку региона: программно-целевой подход, стоимостные показатели индивидуального жилищного строительства, а также подводили итоги развития рынка жилищного строительства края.

Совместно с М.А. Осиповой С.А. Бесклубова [3] анализировала материально-сырьевая база строительной отрасли Алтайского края, выявлялись наиболее экономически выгодные технологии индивидуального жилищного строительства для каждого района края с учетом распределения ресурсов; ими выдвинуты предложения по оптимизации использования ресурсной базы для получения экономической эффективности при развитии малоэтажной застройки Алтайского края.

П.Н. Тарасюк, П.А. Трубаева и В.В. Сухорослова [24] проводили технико-экономическая оценка мероприятия по снижению теплопотерь и энергопотребления для отопления индивидуальных жилых домов в Белгородской области. В работе предлагается снижать суммарные затраты на сооружение дома и отопление; по полученной максимальной отопительной нагрузке определялся график отопительной мощности и годовые затраты на отопление; рассматривались строительные и теплоизоляционные материалы, имеющиеся в Белгородской области.

Работы Г.А. Животова и Л.И. Поповой [6] посвящены вопросу рассмотрения факторов, влияющих на стоимость строительства индивидуальных жилых домов в городе Хабаровске, так же анализу рынка жилой недвижимости Хабаровского края и его столицы.

Вопросы современного состояния получения земельных участков для индивидуального жилищного строительства рассмотрены в работах Л.И. Поповой и С.А. Лукашевича [14].

В работе Я.Ю. Михайлюковой, А.Е. Наумова и А.Г. Козлюка [12] рассмотрены проблемы индивидуального жилищного строительства Белгородской области, достоинства мультiformатных поселков, предложен метод определения его оптимального состава и представлен наиболее эффективный состав мультiformатного поселка, в соответствии с условиями, которые для этого были созданы в Белгородской области.

В вопросе ИЖС подходы ученых многогранны и разнообразны, однако на данный момент правила соблюдения землепользования и застройки при ИЖС для Белгородской области проанализированы слабо. В этой работе будет восполнен существующий недостаток аналитических данных, что в последствии позволит выработать методические рекомендации по совершенствованию системы ИЖС в нашей области.

1.2. Краткий обзор нормативно-правовой базы

Современная нормативно-правовая база, на основании которой осуществляется деятельность в сфере индивидуального жилищного строительства преимущественно опирается на Градостроительный Кодекс Российской Федерации [НПБ 4]. Но в ряде случаев деятельность по застройке и эксплуатации участков для ИЖС регламентируются Земельным Кодексом РФ [НПБ 2].

Это обусловлено проверкой совпадения статуса земельного участка – определения правомерности выделения земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в данном месте.

Рассмотрим особенности взаимодействия норм различной отраслевой принадлежности в механизме правового регулирования земельных отношений по ИЖС.

1. *Субъектом права* на земельный участок для ведения ИЖС и, соответственно, на возведенный жилой дом могут быть любые дееспособные физические лица. В качестве субъектов ИЖС никогда не были юридические лица, однако нерешенной в течение многих лет проблемой являлся земельно-правовой статус индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица (далее – ИП), занимающих промежуточное положение между гражданами и юридическими лицами, часто пытавшихся получить «как граждане» участок для ИЖС и по тем же правилам его приватизировать.

Другая группа специальных субъектов прав на земельный участок для ведения ИЖС – лица, обладающие особыми льготами. Так, пунктом 4 статьи 5 Закона Российской Федерации от 15 января 1993 года № 4301-1 «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы» (в редакции от 14 июля 2008 года) предусматривается бесплатное предоставление в собственность земельных участков для ИЖС, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества в размерах, устанавливаемых в соответствии с ЗК РФ, но не менее чем 0,20 гектара в городах и поселках городского типа и 0,40 гектара в сельской местности.

В отношении других категорий льготников их права сформулированы менее четко. Например, согласно пункту 12 статьи 15 Федерального закона от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» (в редакции от 23 июля 2008 года) отдельным категориям военнослужащих органы местного самоуправления вправе (следовательно, не обязаны) в первоочередном порядке выделять земельные участки для строительства индивидуальных жилых домов. Реализовать это право рассматриваемым категориям гражданам

затруднительно, поскольку у органов местного самоуправления нет в наличии сформированных земельных участков, которые пустовали бы в ожидании, когда гражданин, имеющий особую льготу, обратится с заявлением о бесплатном получении такого участка. Вследствие этого возникают такие сложности, как поиск подходящего участка, составление проекта границ и получение постановления органа местного самоуправления о его предоставлении.

2. *Объектом права* в нашем случае является земельный участок, целевое назначение и разрешенное использование которого позволяют использовать его для возведения индивидуального жилого дома. Согласно пункту 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым домом признается индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Жилой дом может быть построен гражданином на нескольких разновидностях земельных участков: земельные участки для ИЖС, участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), садоводства, и дачных земельных участков. На всех четырех видах земельных участков может быть построен жилой дом, в котором можно постоянно проживать (и зарегистрировать проживание).

Параметры этих жилых домов (этажность, высота, наличие вспомогательных строений и сооружений и т. д.) определяются градостроительными регламентами, которые в нашем случае будут устанавливаться для территориальной жилой зоны (подзоны застройки индивидуальными жилыми домами). В части 3 статьи 35 ГрадК РФ подчеркивается, что в состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства; при этом несколько нелогично выглядит часть 9 статьи 35 ГрадК РФ, предусматривающая включение в территориальную зону

сельскохозяйственного использования участков, предназначенных для ведения дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства [НПБ 4].

В этом случае строительство новых жилых домов на этой территории будет запрещено; существующие дома сохраняются в прежнем состоянии (площадь, этажность), поскольку в силу частей 8 и 9 статьи 36 ГрадК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и параметры которых не соответствуют регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с ним, кроме случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия [НПБ 4].

Реконструкция таких объектов капитального строительства может осуществляться только путем их приведения в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Таким образом, если в муниципальном образовании приняты Правила землепользования и застройки (далее – Правила), то попавшие в одну территориальную зону (подзону) земельные участки и расположенные на них жилые дома подпадают под один правовой режим использования, строительства и реконструкции (неважно, дачные они, садовые, для личных подсобных хозяйств (ЛПХ) или ИЖС). Там, где Правила до сих пор не приняты, указанные параметры для ИЖС и ЛПХ определяются муниципальными чиновниками, выдающими разрешение на строительство, руководствуясь при этом десятками разрозненных нормативных правовых актов различной юридической силы и отраслевой принадлежности, а также соображениями, не имеющими отношения к праву.

Таким образом, сравнение земельного, градостроительного и налогового законодательства показывает, что одинаковые с точки зрения

разрешенного использования (для постройки жилого дома) земельные участки подпадают под разные отраслевые правовые режимы [15].

Жилые дома, предназначенные для постоянного проживания (и зарегистрировать проживание) могут возводиться на следующих земельных участках:

- участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства,
- дачных земельных участках,
- земельных участках для ИЖС,
- участках, предназначенных для садоводства.

Характеристики жилых домов (высота, этажность, наличие вспомогательных строений и сооружений и т.д.) определены градостроительными регламентами, которые устанавливаются для границ территорий жилой зоны (подзоны застройки индивидуальными жилыми домами). В 3-ей части статьи 35 Градостроительного Кодекса РФ выделяется, что территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства так же могут включаться в состав жилых зон. [НПБ 4] Лишь после получения разрешения на строительство (реконструкцию) от администрации муниципального образования, на территории которого находится земельный участок, можно осуществлять строительство жилого дома [5].

Разрешение на строительство, это официальный документ, который позволяет вести свободное возведение объектов капитального строительства, к которым, так же, относится и жилой дом, а соответственно, и обеспечивающий в последствие её обязательную государственную регистрацию и возможность получения разрешения на ввод постройки в эксплуатацию.

Градостроительный кодекс РФ также устанавливает четкий порядок получения разрешения на строительство ИЖС либо реконструкцию данного объекта. В статье 51 Кодекса перечислены главные пункты

решения вопроса о получении разрешения на строительство, возведение жилого дома будет считаться несанкционированным, а сама постройка попадает в разряд самовольных без него. [НПБ 4] Выдается разрешение на строительство только если предоставленная застройщиком проектная документация соответствует требованиям, установленным:

- градостроительным регламентом,
- проектом планировки территории,
- проектом межевания территории.

Данные требования установлены не только в градостроительном кодексе, но и в нормативно-технических актах, например, в СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [НПБ 24] и СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства [НПБ 23], и четко прописаны в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ).

В процессе анализа законодательства Российской Федерации находятся нестыковки правовых норм Градостроительного кодекса РФ в части контроля возведения индивидуального жилищного строительства и малоэтажных многоквартирных домов. Для указанных выше объектов законодательством не предусматривается проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, в результате не осуществляется и государственный строительный надзор за данными объектами.

Нарушение настоящего законодательства в сфере строительства, а также нарушение строительных норм и правил владельцами земельных участков с разрешённым видом использования под «индивидуальное жилищное строительство» приводит к судебным тяжбам. В частности, отказ в разрешении на строительство, дом может считаться самовольной постройкой и по решению суда власти в праве снести его.

Землевладельцы, землепользователи, собственники земельных участков, и арендаторы обязаны соблюдать предписанные законом

ограничения в процессе эксплуатации земельных участков. Ограничения могут быть установлены Земельным кодексом РФ и иными федеральными законами.

Ограничения, чаще, вводятся:

– предписаниями о специальных условиях охраны окружающей среды, памятников природы, археологических объектов, истории и культуры;

– установлением особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

– введением прочих ограничений использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом РФ и федеральными законами.

Ограничения устанавливаются на определенный срок или бессрочно актами органов исполнительной государственной власти, органов муниципального самоуправления либо судебными решениями. В порядке, установленном Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [НПБ 10] права на землю и их ограничения подлежат государственной регистрации.

На хозяйственную и иную деятельность в пределах водоохранных зон меры контроля вводятся в Водном кодексе. Согласно новому Водному кодексу земельные участки в пределах водоохранных зон не входят в земли водного фонда и могут относиться к землям других категорий [НПБ 5].

К водоохранным зонам относятся территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, озер, каналов, водохранилищ, так же на них должен быть установлен специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

В пределах водоохранных зон вводятся прибрежные защитные полосы, на их территории устанавливаются более строгие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах водоохранных зон запрещается:

1) стоянка и движение транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), как исключение движение по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

2) борьба с вредителями и болезнями растений с помощью авиационных мер;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, взрывчатых, химических, ядовитых, радиоактивных, отравляющих и токсичных веществ;

4) удобрения почв сточными водами;

Дополнительно в пределах прибрежных защитных полос запрещаются:

1) размещение отвалов размываемых грунтов;

2) распашка земель;

3) выпас сельскохозяйственных животных и установление для них летних лагерей, ванн.

Водный кодекс РФ в обновленном виде отменил запрет на строительство объектов в водоохранных зонах. Теперь в границах водоохранных зон можно производить реконструкцию, проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию, разрешена эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии наличия на таких объектах сооружений, обеспечивающими охрану водных объектов от засорения, загрязнения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Ширина водоохранных зон так же регламентируется Водным кодексом РФ. Проект водоохраной зоны разрабатывается и утверждается для всех водных

объектов. Правила закрепления на местности границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов утверждены в Постановлении правительства РФ от 10.01.2009 г. № 17. [НПБ 15] Вся информация, касающаяся границ прибрежных защитных полос, водоохранных зон водных объектов и картографические материалы, должна быть направлена в Федеральное агентство водных ресурсов для внесения сведений из этих документов в государственный водный реестр в соответствии с Положением о ведении государственного водного реестра, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2007 г. № 253 [НПБ 14].

Зоны санитарной охраны (ЗСО) устанавливаются исключительно для охраны источников хозяйственно-бытового и питьевого водоснабжения. В ЗСО источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, объектов сельскохозяйственного назначения и строительства промышленных объектов запрещаются или ограничиваются в случаях, установленных санитарными нормами и правилами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Зоны санитарной охраны устанавливаются в составе трех поясов: первый пояс он же пояс строго режима охраны включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Он необходим для защиты места водозабора и водозаборных сооружений от всевозможных загрязнений либо повреждений. По правилам, граница первого пояса ЗСО подземного источника должна находиться более чем на 30 м от водозабора при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м, если подземные воды имеют недостаточную защиту. Второй и третий пояса (пояса ограничений) содержат территорию, необходимую для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Границы второго и третьего поясов рассчитывают с учетом типа, величины

водозабора, гидрологических особенностей водоносного пласта, условий его питания и дренирования.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой [НПБ 8].

Ширина санитарно-защитной полосы водопровода устанавливается по обе стороны от крайних линий водопровода:

а) при наличии грунтовых вод – более 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

б) при отсутствии грунтовых вод более 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и более 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

При необходимости можно уменьшить ширину санитарно-защитной полосы для водоводов, которые протекают по застроенной территории, но необходимо согласование с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. В пределах санитарно-защитной полосы и в границах трех указанных поясов, устанавливается специальный режим и комплекс мероприятий, направленных на предотвращение снижения качества воды.

Санитарно-защитные зоны (далее СЗЗ) расположены возле объектов с повышенным уровнем шума, ультразвука, электромагнитных волн радиочастот, вибрации, статического электричества, ионизирующего излучения и возле объектов, которые являются источниками выделения вредных веществ, запаха. СЗЗ устанавливаются, и вдоль линейных объектов. В населенных пунктах в пределах территории СЗЗ запрещается размещать объекты, предназначенные для проживания людей, а также детские учреждения, школы, стадионы и спортивные площадки, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждения и т. д. Использование площадей СЗЗ производится с учетом требований, установленных действующим законодательством РФ.

Территории СЗЗ устанавливаются с учетом соответствующих нормативных документов, например, СанПиН «Санитарно-защитные зоны

и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Объекты, относящиеся к промышленности и производству, в зависимости от количества выбросов опасных веществ подразделяются на пять классов.

В соответствии с действующей нормативной документацией приняты следующие ориентировочные участки санитарно-защитных зон промышленных объектов и производств, метров [НПБ 24]:

первого класса – 1000 м.

второго класса – 500 м.

третьего класса – 300 м.

четвертого класса – 100 м.

пятого класса – 50 м.

СЗЗ промышленных объектов и производств разрабатываются и принимаются последовательно: начинается с расчетной (предварительной) санитарно-защитная зона устанавливается на основании проекта, в котором есть расчеты рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и расчёты физического воздействия на атмосферный воздух, таких как вибрация, шум, электро-магнитное поле и др., заканчивается установленной (окончательной) результаты которой берутся из наблюдений и измерений на местности для подтверждения расчетных параметров. Основным параметром для определения размера СЗЗ, является норма предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ для атмосферного воздуха населенных мест, предельно допустимых уровней физического воздействия на атмосферный воздух на ее внешней границе и за ее пределами [НПБ 21].

Зоны охраны устанавливаются вдоль трубопроводов, линий электропередач, транспортных объектов для создания нормальных условий эксплуатации и создания препятствий их повреждения. Территории охранных зон располагаются в соответствии с правилами установления охранных зон определенных объектов, которые утверждаются Правительством РФ.

Для использования земельного участка с целью ремонта инженерных, коммунальных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, в Земельном кодексе предусмотрена возможность установления публичного сервитута.

Территория, на которой действуют публичные сервитуты выделяется на градостроительных планах земельных участков и отображаются в документах технического и кадастрового учета недвижимости.

Санитарно-защитные и охранные зоны устанавливаются вокруг объектов энергетики, особо ядерно-опасных и радиационно-опасных объектов, пунктов хранения радиоактивных веществ и ядерных материалов, а так же других пунктов для обеспечения безопасности населения.

Санитарный разрыв имеет режим СЗЗ, но для его организации не требуется разработки проекта. Размеры разрыва определяются в каждом случае по-разному, на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов, таких как вибрация, шум, электромагнитные поля и др., с обязательными натурными и измерениями исследованиями. Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок тоже организуются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) – расстояния до сооружений, зданий населенного пункта. Для таких объектов, как автомагистрали, метрополитен, линии железнодорожного транспорта, гаражи, автостоянки, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливаются расстояния от источника воздействия, не превышающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов, то есть санитарные разрывы.

Земельные участки, в границах которых находятся объекты, не являющиеся памятниками культуры и истории, но расположенные на территории зон охраны памятников истории и культуры, используются по правилам, установленным в градостроительных регламентах,

определенных по требованиям охраны памятников истории и культуры. В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, эстетическое, историко-культурное, оздоровительное, рекреационное и другие особо ценное значение. Земельные участки, которые входят в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94–100 (земли особо охраняемых территорий и объектов) Земельного кодекса.

Чтобы защитить земли особо охраняемых природных территорий от всевозможных антропогенных воздействий на близко расположенных земельных участках обычно создаются охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. Зоны охраны природных территорий нужны для защиты данных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия. Охранные зоны не полностью ограничиваются от хозяйственного использования. Зачастую в границах этих зон ограничиваются те виды деятельности, которые с большой долей вероятности могут нанести ущерб прилегающим территориям – например, сплошные рубки, застройка, осушение болот и т.д.

В федеральных законах РФ устанавливаются и другие основания ограничения (обременения) прав на недвижимость, в том числе на земельные участки [НПБ 4].

ГЛАВА 2. ОБЗОР ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫХ К ЗАСТРОЙКЕ ТЕРРИТОРИИ ПОД ИЖС

2.1. Нормирование градостроительной деятельности на участках, предназначенных для ИЖС

В силу статьи 2 Градостроительного кодекса РФ, строительство должно осуществляться на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории.

В соответствии с пунктом 8 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки – это документ градостроительного зонирования, который утверждается правовыми нормативными актами органов местного самоуправления, в котором устанавливаются, так же градостроительные регламенты и территориальные зоны [НПБ 4]

Градостроительным регламентом называют устанавливаемые в пределах границ определенной территориальной зоны земельных участков виды разрешённого использования, а так же то, что находится под и над поверхностью земельных участков и используется в процессе эксплуатации объектов капитального строительства и последующей их застройки, предельные (максимальные и (или) минимальные) территории земельных участков и специальные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 9 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ) [НПБ 4]. Формирование правового режима земельного участка и градостроительного регламента представлено на рисунке 2.1.

При строительстве жилых зданий, сооружений и строений необходимо следовать требованиям градостроительных регламентов,

строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и т.д. правил и нормативов.



Рис. 2.1. Формирование правового режима земельного участка и градостроительного регламента

Соответственно, утвержденные органом местного самоуправления правила землепользования и застройки необходимо соблюдать в процессе строительства здания, сооружения либо строения на территории определенного муниципального образования, с учетом правил застройки городского округа и землепользования в указанном регионе.

В СНиП 30-102-99 [НПБ 23] и СП 42.13330.2011 [НПБ 24] содержатся главные нормативы, применяемые к отведенным для малоэтажной застройки участкам.

На данных участках кроме собственно жилого коттеджа могут возводиться наземные хозяйственные постройки, проложены подземные коммуникации, высажены многолетние насаждения. Расположение этих объектов регламентируется санитарными и противопожарными нормами.

Действующие нормы могут носить, как рекомендательный, так и обязательный характер.

Планирование участков производят, учитывая:

- площади объектов;
- расстояния между объектами, красной линией, границей участка и тд.

При этом не малую роль играет взаимное расположение объектов на конкретном участке и расстояние от объектов аналогов, размещенных на прилегающих территориях.

Правилами, регламентирующими землепользование и застройку, устанавливаются градостроительные требования к каждой индивидуальной территориальной зоне, с учетом особых характеристик в расположении и развитии, а также перспектив территориальной взаимосвязи различных видов использования земельных участков (общественно-делового, жилого, рекреационного, производственного и других типов использования земельных участков).

Градостроительный регламент территориальной зоны устанавливает правила правового режима земельных участков, как и того, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений, строений. Для земельных участков, которые находятся в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Касаемо земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах определенной территориальной зоны, в градостроительном регламенте, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) площади земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) правила эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации [8].

Градостроительные регламенты определяются с учетом:

1) реального использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны.

2) расположения функциональных зон и характеристик их планируемого развития, установленных документацией территориального планирования муниципальных образований;

3) установленных видов территориальных зон;

4) перспектив соотношения в рамках одной территориальной зоны всевозможных видов существующего и планируемого эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства;

5) требований охраны объектов особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия и других охраняемых природных объектов.

В полномочия градостроительного регламента не входят земельные участки:

1) находящиеся в границах особых экономических зон.

2) используемые для добычи полезных ископаемых;

3) находящихся на территориях памятников и ансамблей, состоящих в едином Государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, и в границах памятных объектов или ансамблей, которые относятся к вновь выявленным объектам культурного наследия и объекты, режим содержания, параметры реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых определяются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

4) под линейными объектами;

5) в границах территорий, пользование которыми является общим;

Объекты капитального строительства или земельные участки, виды разрешенного использования, предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры и параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, часто используются без рассмотрения срока соответствия их к правовым рамкам градостроительного регламента, исключая особые случаи, когда эксплуатация этих земельных участков и объектов капитального строительства чревата опасностью для жизни или здоровья человека, окружающей среды либо объектов культурного наследия. Но изменение таких строений может осуществляться лишь путем уменьшения их несоответствия параметрам установленного строительства, либо путем реконструкции этих объектов в соответствии с градостроительным регламентом [8].

Замена видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства чаще осуществляется методом создания их связи с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства с установленными пунктами градостроительного регламента. Когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, необходимо действовать по установленным в федеральных законах правилам, то есть землепользователь или арендатор облагается штрафом, либо получает запрет на использование земельных объектов и участков [НПБ 22; НПБ 24].

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства бывают трех видов:

- 1) условно разрешенные;
- 2) основные;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, которые допускаются лишь в роли вспомогательных по отношению к основным

видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними [НПБ 20].

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий [13].

Что касается условно разрешенного вида использования, то физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию [НПБ 20].

Вопрос о выдаче разрешения необходимо обсуждать на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся с участием граждан, которые проживают в границах территориальной зоны, в пределах которых расположен земельный участок или объект капитального строительства, запрашивается разрешение именно относительно их. Основываясь на заключении об итогах публичных слушаний, комиссия подготавливает рекомендаций о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении этого разрешения, указав причины вынесенного решения, после чего направляет решение главе местной администрации. На протяжении трех дней глава местной администрации со дня получения рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе на выдачу такого разрешения [НПБ 3]. Указанное решение должно быть опубликовано, и размещаться на официальном сайте муниципального

образования, если в сети Интернет официальный сайт имеется у муниципального образования [27].

Предельные (минимальные и (или) максимальные) площади земельных участков и установленные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства состоят из:

1) минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест разрешенного возведения зданий, сооружений, строений, за пределами которых не разрешается строительство зданий, строений, сооружений;

2) застройки в границах земельного участка, максимальный процент которой находится, как отношение всей площади земельного участка, которая может быть застроена, к суммарной площади земельного участка;

3) предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, так же и их площадь;

4) максимального количества этажей или максимальной высоты зданий, сооружений, строений;

5) других показателей.

В пределах территориальных зон могут образовываться подзоны со схожими видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с разными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

2.2. Санитарные нормы и нормы пожарной безопасности при ИЖС

Более 0,06 гектара должна составлять минимальная площадь участка по законодательным нормам. По сложившейся при застройке традиции, участок необходимо обнести забором, по нормам ИЖС, забор не должен превышать полуметра в высоту, при этом его необходимо сделать из сетки. Построить забор большей высоты можно лишь в местах общественного проезда, и только если соответствующие органы власти дадут на это разрешение.

Если на участке нет центральной канализации, в соответствии с нормативно-правовыми актами, владельцу или арендатору участка нужно построить уборную и оборудовать компостную яму. Следует обратить внимание на соответствие правилам пожарной инспекции, чтобы удовлетворить требования ИЖС в области пожарной безопасности при застройке дома или других необходимых строений. Как таковых правил пожарной инспекции, регламентирующих четкие расстояния между зданиями нет, но имеются регламенты расстояний, которые расположены по соседству, с учетом времени и интенсивности горения материалов, из которых здания и сооружения построены. Требования по расстояниям в зависимости от горючести материалов, используемых при застройке и реконструкции: каменные сооружения – 6 метровое расстояние; бетонные постройки – расстояние 8 метров; строения из железобетона – 10 метров [НПБ 24].

Если для строительства дома или гаража на дачном участке будут использоваться перекрытия из дерева, то заданные расстояния необходимо увеличить на 2 м, соответственно каждой категории. Требования ИЖС по санитарным нормам не ограничиваются нормами пожарной безопасности, важную роль играют санитарные нормы ИЖС. По требованиям санитарных нормам расстояние от дома до границы участка соседей должно быть больше трех метров; расстояние от загона для животных или сарая – больше четырех

метров; не более одного метра должно быть между хозяйственной постройкой и границей соседнего участка; высокорослые деревья не должны быть ближе четырех метров; а расстояние от средних деревьев до соседнего участка должно составлять два метра; кустарники необходимо убрать на один метр. Нормы, регламентирующие постройку ИЖС в отношении соседнего участка и в границах участка наглядно представлены на рисунке 2.2. Особое внимание стоит уделить правильному замеру расстояния. Расстояние от дома измеряется по проекции выступающих его частей или цоколя. Если, хозяйственные постройки на земельном участке расположены на расстоянии менее одного метра от участка соседей, по каким-либо причинам, то скат крыши необходимо сделать в противоположную от соседней сторону.

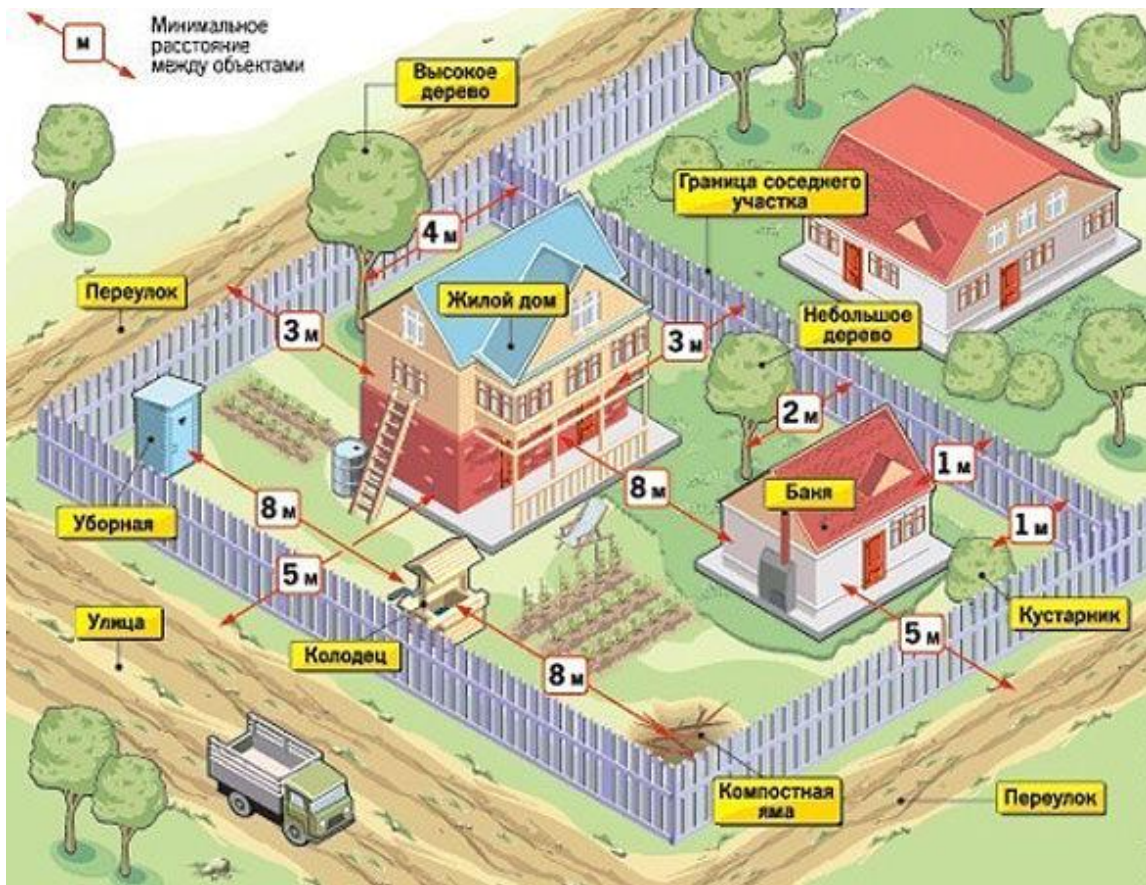


Рис. 2.2. Нормы регламентирующие постройку ИЖС в отношении соседнего участка и в границах участка

Согласно нормам ИЖС хозяйственные постройки для животных должны находиться на расстоянии не менее 12 м от дома, а баня более чем 7 м. Если, хозяйственные постройки расположены очень близко к жилым помещениям на дачном участке, то важно соблюдать следующие нормы – на расстоянии семи метров друг от друга должен быть отдельный вход в каждое помещение.

Нормативно-техническим актам при строительстве индивидуального жилого дома устанавливаются правила соблюдения обязательных санитарных требований. Например, дом должен располагаться от других строений на участке не менее, чем на расстояниях, указанных ниже [НПБ 24]:

- от хозпостроек – 15 м.;
- от отдельно стоящих уборных, мест сбора мусора – 15 м.;
- от бани/душевой – 5-8 м.;
- от фильтрующего колодца – 8-10 м.

Если на участке имеются питьевая скважина и мусоросборник/дворовой туалет или сарай для скота (площадью до 50 м. кв.), то расстояние между ними должно быть более 20 м.

Не мало важно соблюдение дистанции между индивидуальным жилым домом и центральной улицей. Данное расстояние должно быть более 6 м, а приближение постройки к жилому проезду – 3 м.

Перечисленные ниже элементы нужно возводить на следующих расстояниях от границы прилегающего участка:

- кустарник – 1 м.;
- среднерослые деревья (замеры по стволам) – 2 м., высокорослые – 3 м.;
- сооружения для содержания птицы и скота – 4 м.;
- жилой дом – 3 м.;
- прочие строения – 1 м.;

При этом важно учитывать, что согласно санитарным нормам расстояние от индивидуального жилого дома, до границы участка соседей

должно быть больше трех метров, а расстояние от сарая или загона для животных больше четырех метров. Максимумом в расположении хозяйственных построек до границы соседнего участка, является 1 метр от высокорослых деревьев – 4 метра, от средних деревьев до соседнего участка, расстояние должно превышать 2 метра, от кустарников – 1 метр.

Существуют нормы ИЖС, регламентирующие возведение жилого дома. Жилое помещение, должно быть больше 2,2 м., хозяйственные постройки 2 м., а погреб – 1,6 м. в высоту [НПБ 22- 24].

2.3. Основные требования при прокладке инженерных коммуникаций

Нормативы строительства на участке ИЖС, регламентируют не только застройку зданий и сооружений, но и проведения водных, газовых и тепловых коммуникаций.

Жилой дом необходимо подключить к центральным коммуникационным системам, либо обеспечить его своей, автономной системой инженерных сетей [13]. Если подключение производится к центральным системам, с застройщик не несет ответственности за правильность планировки и расположение данных сетей. За это будут отвечать поставщики, которые осуществляют подключение. Но при обустройстве автономной инженерной сети необходимо следовать определенным правилам.

Выгребная яма и фильтрующий колодец нужно расположить на расстоянии более чем 8 метров от жилого дома. Все ведущие трубы канализации должны иметь диаметр не менее 150 мм. Прокладывать эти трубы необходимо глубже 30 сантиметров. И с углом наклона трубы не менее 0,007 мм. Угол наклона зависит от диаметра трубы, данная зависимость представлена на рисунке 2.3.

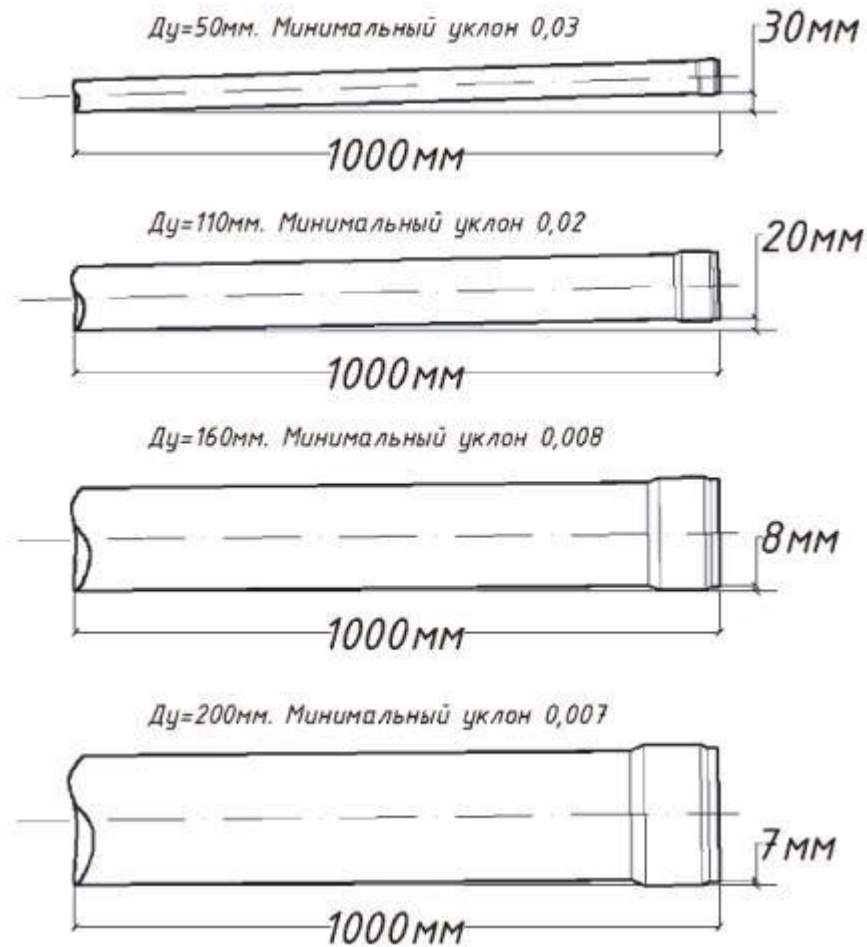


Рис. 2.3. Требования к проведению канализационных труб на участках ИЖС

Коммунально-бытовые стоки, в том числе и вода из бани и летнего душа должны собираться в траншее с фильтрующей основой, при этом сток не должен выходить на соседский участок.

Подключение к канализации необходимо согласовать с санэпидемстанцией и коммунальной службой [26].

Газовый трубопровод прокладывается только со стороны котла или кухни – тянуть его через всю площадь дома к месту использования либо сквозь фундамент запрещено. Установка в комнате запорного крана может служить исключением. Как соединение используются резьбовые вставки либо сварные элементы. Газоснабжение домов может осуществляться от газовых сетей, от резервуарных установок со сжиженным газом либо от

газобаллонных установок сжиженного газа. При эксплуатации газовых баллонов вместимостью более 12 л., их помещают в металлические ящики вне жилого помещения на расстоянии более 5 метров от входа в здание.

С помощью воздушных линий электропередачи помещения обеспечиваются электричеством, их минимальная высота, то есть высота кабеля не менее 2,75 м., при отсутствии движения на улице. В ином варианте провод необходимо проложить на высоте не менее 6 м., чтобы исключить угрозу для жизни и не препятствовать оживленному движению. На расстоянии 25 м. располагаются опоры для линий электропередач, провода – друг от друга через 20 см. Стоит исключить прокладку электросети над всей площадью участка. Она должна проходить в стороне. Электросчетчики располагают в специальных коробках внутри либо снаружи дома, для монтажа проводки используются изолирующие материалы.

Существуют определенные нормы как к частным домовладениям, так и к поселкам:

- увеличивается норма потребления воды на 35 л., при использовании центрального водопровода и канализации;
- суточная норма составляет от 3 л. до 15 л. на метр квадратный в сутки при поливе растений в дачном поселке;
- система пожарной безопасности находится в зависимости от водоснабжения, и если нет подключения к централизованному снабжению, где каждые 100 м должны стоять соединительные колонки, по требованиям нужно создать специальный водоем;
- человек за сутки, по нормам законодательства, не может использовать более 50 л. воды, если он потребляет воду из скважины для общего пользования. В поселке также существуют нормы потребления воды;
- в поселке необходимо установить доступный источник питьевой воды и оборудовать вокруг него зону, с учетом требований санитарных норм [НПБ 8].

Таким образом при планировании строительства на участках, предназначенных для ИЖС необходимо соблюдать ряд нормативных требований, в том числе учитывать расположение красной линии, за которую не должны выступать постройки. При нарушении данного требования, суд в праве обязать снести постройку, находящуюся за границей красной линии [1]. Пренебрежение этих требований может грозить штрафом.

ГЛАВА 3. РАЗВИТИЕ И СПЕЦИФИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО НОРМИРОВАНИЯ ИЖС БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1. Развитие ИЖС в Белгородской области

Белгородская область находится на первых позициях среди России в сфере жилищного строительства, не только в сельской, но и в городской местности. Уже в 1998 году было замечено опережение таких регионов, как Москва (364 м²), Воронежская область (211 м²) и соседняя Курская область (164 м²) по вводу в эксплуатацию жилья (на 1000 жителей 513 м² общей площади). Лидерство в этом вопросе наша область все еще сохраняет.

В бюллетенях о текущих тенденциях российской экономики последние годы аналитический центр при правительстве РФ предоставляет информацию о том, что площади ИЖС зависят от количества сельского населения.

За исключением 2014 года, по среднедушевому показателю введенной площади ИЖД во всей стране, является лидером Белгородская область [7].

Чтобы реализовать новые подходы в жилищном строительстве, создать комфортные условия для проживания людей, увеличить рост строительства и привести его структуру и технические характеристики к современным требованиям, постановлением губернатора Белгородской области от 31.12.2003 г. №231 установлены до 2010 года стратегические направления в развитии жилищного строительства. Данное строительство индивидуального жилья и создание всех условий для увеличения количества до 1 млн м² в год реализовывалось в 2 этапа:

I этап (2004-2007 гг.) — увеличение количества общей площади вводимых в эксплуатацию индивидуальных жилых домов до 1 млн м² (с учетом 500 тыс. м², которые обеспечены Фондом поддержки ИЖС и 500 тыс. м² — корпоративными и индивидуальными застройщиками-инвесторами);

II этап (2007-2010 гг.) — сохранение имеющегося уровня жилищного строительства.

За период данных этапов установлены важнейшие требования к типам застройки. В городах и районных центрах это многоэтажные жилые дома повышенной комфортности (20 %), низкоэтажное высокоплотное жилье (30 %) и коттеджная застройка (50 %). Среди особенностей коттеджной застройки считается размещение отдельно стоящими домами площадью 130-150 м², площадь участка которых не превышает 0,25 га.

Опыт в развитии ИЖС Белгородской области широко применяется в России и на данный момент. Структуры схожие с Белгородским Фондом поддержки индивидуального жилищного строительства, успешно развиваются более чем в 25 субъектах Российской Федерации.

За прошедший 2017 год в Белгородской области введено более 1,3 млн кв. метров жилья в эксплуатацию, построено свыше 8 тыс. индивидуальных жилых домов площадью почти 1,1 млн кв. метров.

С 20 апреля 2018 г. корпорация предлагает 21 земельный участок для ИЖС в следующих микрорайонах:

Доля индивидуального жилья в общем количестве застройки составила 82 %. Губернатор Евгений Савченко назвал ИЖС «белгородской философией на годы вперед», «белгородской мечтой» [15]. По этому в нашем регионе реализуется комплекс мер по поддержке индивидуальных застройщиков.

Для тех, кто получил участки в Белгородской ипотечной корпорации, увеличен срок строительства индивидуального дома на два года и на данный момент составляет семь лет. За это время застройщикам не предъявляются никакие юридические претензии. Это коснулось почти 25 тыс. семей.

Количество потенциальных участков для ИЖС в микрорайонах Белгородского района по данным на 20.04.2018 г. представлено в таблице 3.1.

Таблица 3.1

**Количество потенциальных участков для ИЖС в микрорайонах
Белгородского района по данным на 20.04.2018 г.**

Наименование микрорайона	Кол-во участков, шт.
Драгунское 75	1
Майский 80	1
Новая Нелидовка 62,17	1
Разумное 22а	2
Разумное 22б	2
Разумное 71	4
Разумное 81	3
Стрелецкое 59	1
Стрелецкое 72	1
Стрелецкое 73/1	4
Таврово 18	1
Итого	21

Более десяти лет ОАО «Белгородская ипотечная корпорация» является основной фирмой, развивающей индивидуальное жилищное строительство в Белгородской области. На данный момент «Белгородская ипотечная корпорация» включает в себя ГУП «Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства» и строительно-сберегательный потребительский кооператив граждан «Свой дом».

Основной успех данной компании, это помощь белгородцам со средними доходами решить жилищный вопрос. Развивается программа ИЖС в области по трем направлениям, это ускоренное строительство инженерных коммуникаций в застраиваемых районах, реализация упрощенного (без

аукциона) получения гражданами участков, и создание благоприятной финансовой среды для граждан-застройщиков.

В Белгородском районе уже застраивается более 50 микрорайонов ИЖС. Группируются новые жилые районы вокруг следующих поселков: Майский, Разумное, Северный, Новосадовый, Таврово, Никольское. Подобная ситуация характерна для иных городов и муниципальных районов области – в них ведется застройка еще 24 микрорайонов, общей площадью свыше 15 тыс. га.

Присоединиться к региональной программе может любой желающий, проживающий в области не менее трех лет, имеющий постоянные доходы и место работы, которые позволят построить дом в срок. Потому основные категории граждан, которые чаще приобретают участки – это рабочие и служащие промышленных предприятий, работники индивидуальных предприятий, бюджетных организаций и учреждений разных уровней, пенсионеры. Молодежь до 35 лет, это основные застройщики ИЖС в последние годы.

Одно из важнейших условий, которые должен соблюсти застройщик – это завершить стройку в пятилетний период. В противном случае, придется возместить стоимость коммуникаций и земельного участка по рыночным расценкам.

В целом, необходимо отметить, что в Белгородской области акцент в строительной отрасли всё сильнее смещается в сторону ИЖС, так если в 2000 на долю ИЖС приходилось 57 % от общего объема построенного жилья, то на первый квартал 2017 г. уже 93 % (рис. 3.1-3.2).

Данная ситуация является результатом мер государственной поддержки региональными властями строительной отрасли, в том числе эффективному и рациональному регулированию сферы обеспечения населения земельными участками для индивидуального жилищного строительства [22].

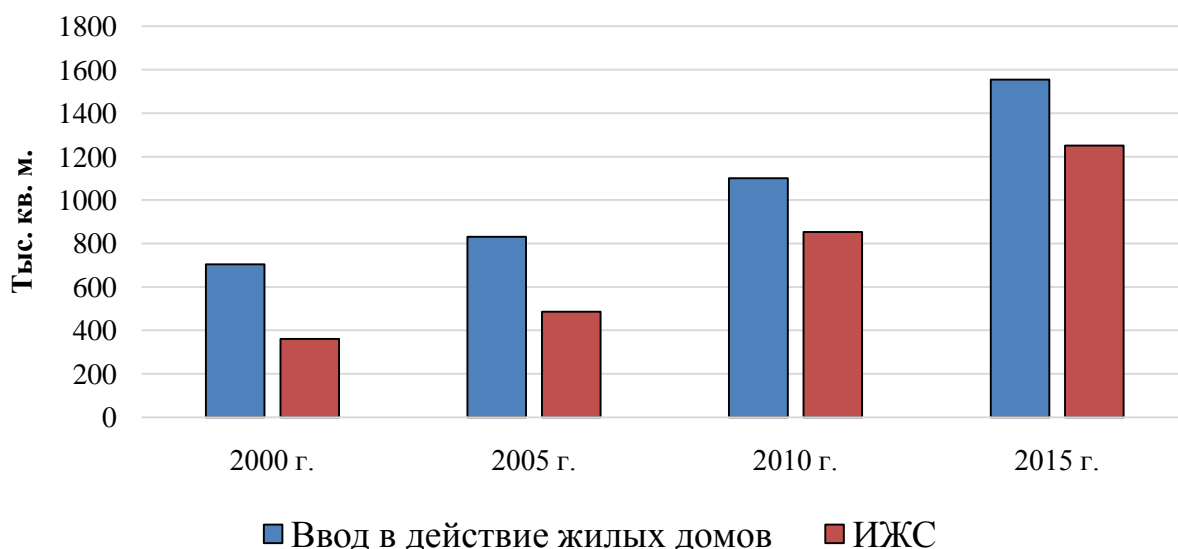


Рис. 3.1. Динамика ввода жилых домов (всего) и индивидуальных жилых домов Белгородской области

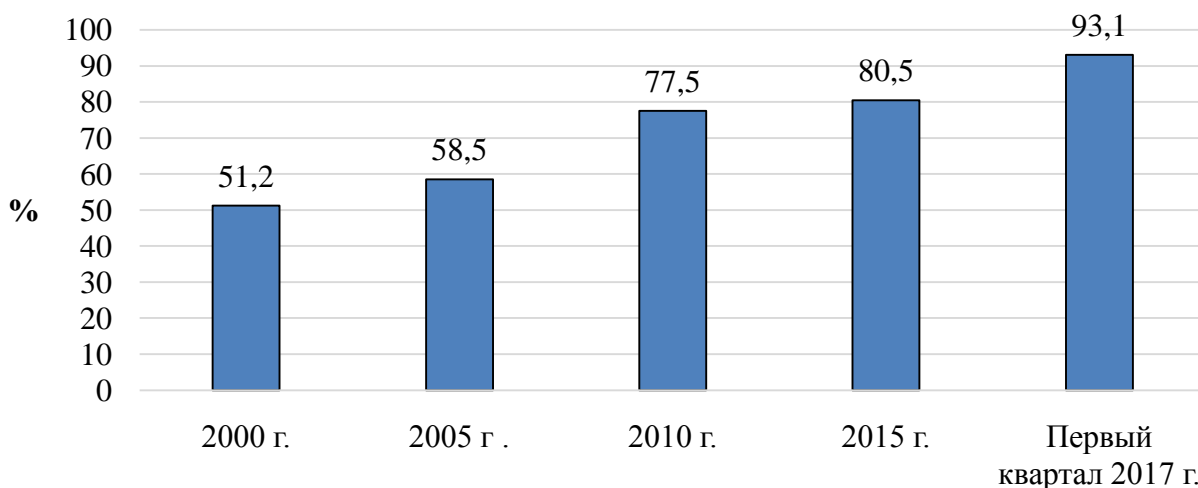


Рис. 3.2. Удельный вес индивидуальных жилых домов в общем объеме введенного жилья Белгородской области

Анализ пространственного развития ИЖС, показал, что безусловным лидером по предоставлению земельных участков под ИЖС является Белгородский муниципальный район, на долю которого приходится 49 % всех выданных участков по области. Из которых 97 % – земельные участки, выданные БИК.

На втором месте Старооскольский городской округ на его долю приходится 14 % выданных участков. Замыкает тройку лидеров Яковлевский муниципальный район – 8 % выданных участков.

Таблица 3.2

Предоставление земельных участков под индивидуальное жилищное строительство органами местного самоуправления на территории Белгородской области в 2008 – 2015 гг. [25]

п/п	Наименование муниципальных районов и городских округов	Выдано участков, шт.		
		Органами местного самоуправления	АО «БИК»	Всего
1	Алексеевский	309	451	760
2	Белгородский	709	21146	21855
3	Борисовский	510	-	510
4	Валуйский	392	289	681
5	Вейделевский	439	-	439
6	Волоконовский	153	7	160
7	Грайворонский	664	15	679
8	Губкинский г/о	1206	64	1270
9	Ивнянский	355	-	355
10	Корочанский	823	1194	2017
11	Красненский	27	-	27
12	Красногвардейский	307	22	329
13	Краснояржский	316	-	316
14	Новооскольский	807	-	807
15	Прохоровский	675	52	727
16	Ракитянский	446	23	469
17	Ровеньский	236	-	236
18	Старооскольский г/о	1031	4944	5975
19	Чернянский	454	53	507
20	Шебекинский	471	778	1249
21	Яковлевский	1673	1663	3336
22	г. Белгород	337	1192	1529
	Итого	12340	31893	44233

Менее всего земельных участков под ИЖС предоставлено в Красненском муниципальном районе. За рассматриваемый период там выдано до 30 ЗУ. Это объясняется тем, что данный район характеризуется

сложной социально-экономической ситуацией, в связи с чем, спрос на земельные участки под ИЖС там минимален.

3.2. Градостроительные нормы, регламентирующие строительство индивидуального жилья в Белгородской области

Настоящие «Региональные нормативы градостроительного проектирования Белгородской области» (далее – РНГП) разработаны в целях реализации полномочий органов государственной власти Белгородской области в сфере градостроительной деятельности.

РНГП разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации и Белгородской области, нормативно-правовыми и нормативно-техническими документами.

РНГП направлены на конкретизацию и развитие норм действующего федерального законодательства в сфере градостроительной деятельности, на повышение благоприятных условий жизни населения Белгородской области, на устойчивое развитие территорий Белгородской области с учетом социально-экономических, территориальных и иных особенностей муниципальных образований и населенных пунктов области.

РНГП разработаны с учетом административно-территориального устройства Белгородской области, социально-демографического состава и плотности населения муниципальных образований Белгородской области, природно-климатических и иных особенностей Белгородской области, стратегий, программ и планов социально-экономического развития Белгородской области, предложений органов местного самоуправления и заинтересованных лиц, а также с учетом утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований и населенных пунктов Белгородской области.

Как мы указывали в главе 2 данной работы при строительстве любого здания, строения и сооружения на территории муниципального образования необходимо соблюдать Правила землепользования и застройки муниципального образования, принятые органом местного самоуправления.

Правила землепользования и застройки г. Белгорода были утверждены решением Совета депутатов города Белгорода от 27.02.2007 г. №429 [НПБ 27]

Анализ Правил показал, что они соответствуют градостроительным требованиям, указанным в Градостроительном кодексе РФ, а также иным нормативно-правовым актам. Однако, они имеют свою специфику, которая характеризуется большим ужесточением требований.

Следуя п. 2 статьи 6. Правил [НПБ 29] минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами должны быть следующие:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 м, не зависимо от материала постройки индивидуального жилого дома (рис. 3.3);

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 м.

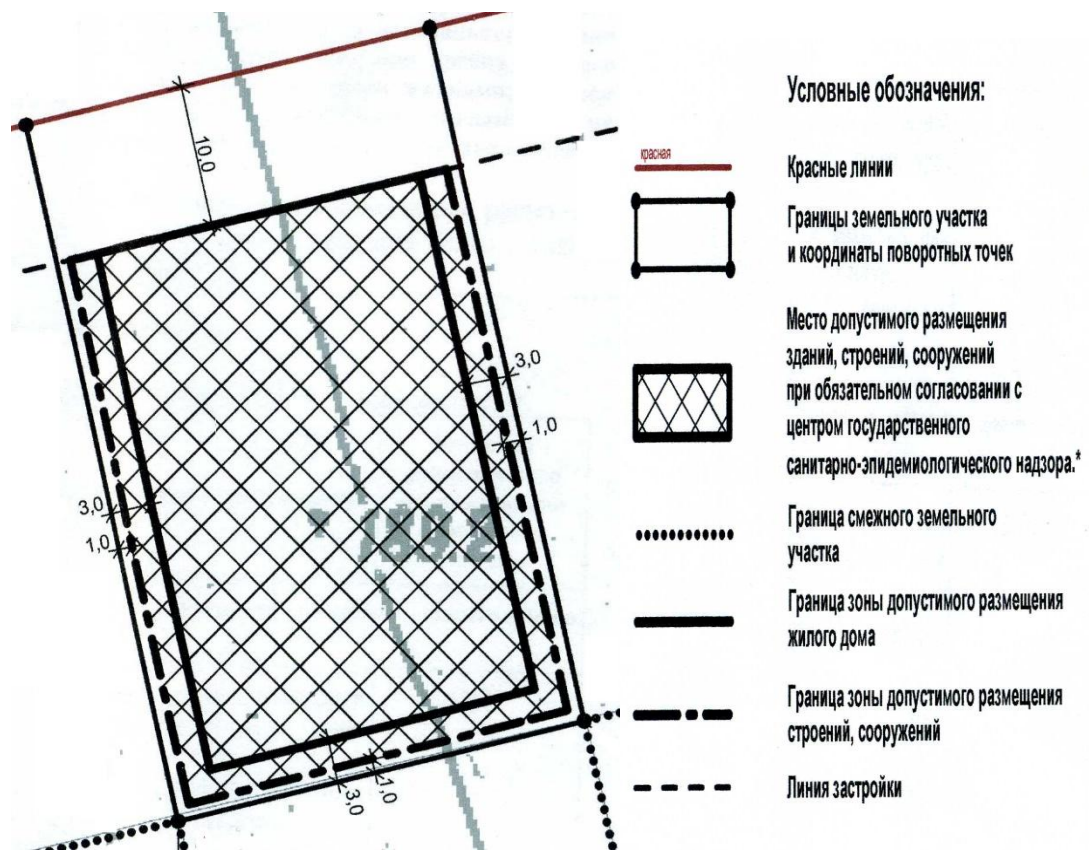


Рис. 3.3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений

Предельное максимальное значение коэффициента использования территории, рассчитываемый как отношение застраиваемой территории к общей площади территории, для участков жилой застройки индивидуальными домами коттеджного типа с приусадебными участками составляет 0,5.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков для ИЖС – 40 % территории земельного участка.

3.3. Анализ соблюдения градостроительных требований на участках для ИЖС в г.о. г. Белгороде

Анализ индивидуального жилищного строительства на территории города Белгород показал, что кварталы индивидуальной застройки города разделены на две подзоны, в зависимости от типа застройки [НПБ 29]:

1) зоны сблокированной коттеджной застройки – кварталы многоквартирных жилых домов, в 2-3 этажа.

2) зоны жилой застройки индивидуальными домами коттеджного типа с приусадебными участками.

В свою очередь второй тип застройки можно разделить также на два подтипа:

– зоны (кварталы) нового типа застройки, предназначенные для индивидуальных жилых домов с приусадебными участками;

– зоны индивидуальной застройки старого типа, дореволюционного, советского и раннего постсоветского периодов строительства.

Анализ соблюдения градостроительных требований показал, что для кварталов нового типа застройки в основном характерно четкое соблюдение всех нормативно-технических регламентов (рис. 3.4).

Для зоны индивидуальной застройки старого типа, дореволюционного, советского и раннего постсоветского периодов строительства, наоборот, характерно несоблюдение градостроительных требований, как это ярко отображено на рисунке 3.5.

Несоблюдение нормативов привело к тому, что жилые дома зачастую находятся в санитарно-защитных зонах как автодорог, так и промышленных объектов. Для данных районов также характерно переуплотненная застройка.

Данная ситуация сложилась в результате несовершенной градостроительной политики прошлых лет.



Рис. 3.4. Район новой застройки (ул. Зуева, Аврора парк)



Рис. 3.5. Район старой застройки (пер. Непроезжий)

В то же время необходимо отметить, что все предусмотренные для ИЖС требования должны неукоснительно соблюдаться. Их нарушение может создать опасную ситуацию, как для самих владельцев участка, так и для их соседей. Поэтому за выполнением этих правил осуществляется строгий контроль, а за нарушения устанавливается ответственность. Заявить об имеющихся нарушениях могут любые заинтересованные лица. Отдельные недочеты могут повлечь наложение штрафов. Однако, при серьезных нарушениях может встать вопрос о сносе возведенных объектов.

Проблемы переуплотнения застройки характерны не только для жилых строений возведенных 15-20 лет назад. Игнорирование определенных градостроительных требований заметны и в районах с относительно недавней застройкой, до 5 лет назад.

Севернее микрорайона «Улитка» расположен недавно возведенный массив объектов ИЖС. По улице Городская дома расположены менее чем в 5 метрах друг от друга (рис. 3.6).



Рис. 3.6. Район новой застройки (ул. Городская)

Кроме проблемы уплотненной застройки есть и другие проблемы, например, на Юго-Западной окраине Белгорода существует серьезный недостаток инфраструктуры. Данное положение не меняется уже около 10 лет в микрорайонах «Юго-Западный 2» и «Юго-Западный 2.2». На данный момент тут проживают более 1000 человек, введено в эксплуатацию около 500 жилых индивидуальных домов.

На территории данных микрорайонов нет дорог с твердым покрытием, а лишь грунтовые. Соответственно, довольно сложно оценить нарушения градостроительных регламентов, когда территория для ИЖС, попросту не оборудована должного уровня инфраструктурой.

В данных микрорайонах не осуществляются маршруты общественного транспорта. Также эти микрорайоны близко расположены к полигону ТКО, обещания его убрать власти не сдержали, что на данный момент можно интерпретировать, как застройка нарушающая условия для возведения ИЖС. Это не единственный случай нарушения обещаний ипотечной корпорации нашего города.

Стоит отметить, что зачастую, особенно при современной застройке возведение ИЖС планируется с учетом всех градостроительных регламентов и пожеланий застройщиков, например, как в приложении 1.

С северной стороны микрорайона Майский 6,7 на пологом склоне, спускающемся к пруду, образовано два ряда земельных участков для ИЖС. На противоположной стороне через пруд, расположен поселок Майский.

Участки для строительства жилья близко примыкают к водоему, что встречается редко. Около 20 участков, огородами выходящих к пруду, лишь одна улица ведет в тупик. Данные участки окружены поселковым прудом сквозной проезд отсутствует. Проезд от дороги Новая Деревня – Белгород проходит через микрорайон Майский 6,7.

Однако, даже при такой планировке, владельцы участков для ИЖС могут вести застройку с нарушениями норм существующих в сфере контроля застройки участков для ИЖС (рис. 3.7).



Рис. 3.7. Спутниковый снимок территории проекта планировки селитебной территории в пос. Майский Белгородского района

Необходимость изменения планировки, связанной с привязкой застройки к местности и желания самих владельцев по возведению зданий и сооружений на своем участке, могут допускаться не существенные нарушения, которые в последствии могут влиять на комфортность проживания и прокладку инженерных коммуникаций в данном районе.

В новых районах предназначенных для ИЖС проектировщики и власти стараются учитывать не только экономическую составляющую, направленную на доступность покупки земельных участков более широкому кругу жителей области, но и технические характеристики, которые влияют на качество и скорость прокладки инженерных коммуникаций. Не остается без учета и эстетические условия. Участки для застройки подбираются с учетом минимального расчленения рельефа и на территориях соседствующих и водными и лесными массивами.

Таким образом, новые застройки ИЖС в ближайшее время должны вестись с учетом ошибок допущенных при застройке в прошлом. Основная задача, которая стоит перед застройщиками и градостроителями на данный момент, это исправление всех ошибок и недочетов, допущенных при застройке прошлых лет. Или минимизировать негативный эффект, который испытывают жители данных районов в настоящее время.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Действующая нормативно-правовая база, на основании которой осуществляется деятельность в сфере индивидуального жилищного строительства опирается в основном на Градостроительный Кодекс Российской Федерации.

При анализе законодательства Российской Федерации в сфере темы исследования выявлено, что существует несовершенство правовых норм Градостроительного кодекса РФ в части регулирования индивидуального жилищного строительства и малоэтажных многоквартирных домов. В отношении указанных объектов законодательством не установлено проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, следовательно, государственный строительный надзор за такими объектами не осуществляется.

Однако, при возведении жилых зданий, строений и сооружений необходимо соблюдать требования градостроительных регламентов, санитарно-гигиенических, экологических, строительных, противопожарных и иных правил и нормативов.

В то же время при строительстве любого здания, строения и сооружения на территории муниципального образования необходимо соблюдать правила землепользования и застройки муниципального образования, принятые органом местного самоуправления.

Анализ данных Правил показал соответствие градостроительным требованиям, указанным в Градостроительном кодексе РФ, и другим нормативно-правовым актам, но они обладают собственной спецификой, которая характеризуется большим ужесточением требований.

В Белгородской области строительство новых индивидуальных жилых домов является основным направлением в сфере жилищного строительства. Быстрый рост темпов данного направления осуществляется благодаря

государственной поддержке, направление которой осуществлено тремя направлениями: земельные участки предоставляются застройщиками; микрорайоны обеспечены инженерными сетями и подъездными путями; кредитная и финансовая поддержка застройщиков.

Анализ соблюдения градостроительных требований показал, что для кварталов нового типа застройки в основном характерно четкое соблюдение всех нормативно-технических регламентов.

Для зоны индивидуальной застройки старого типа, дореволюционного, советского и раннего постсоветского периодов строительства, наоборот, характерно несоблюдение градостроительных требований. Это привело к тому, что жилые дома зачастую находятся в санитарно-защитных зонах как автодорог, так и промышленных объектов. Для данных районов также характерно переуплотненная застройка. Сложилась эта ситуация в результате несовершенной градостроительной политики прошлых лет.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Анисимов, А.П. Земельные участки для индивидуального жилищного строительства: проблемы и парадоксы современного законодательства / А.П. Анисимов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2009. – № 3. – С. 53-62.
2. Бесклубова, С.А. Анализ рынка индивидуального жилищного строительства Алтайского края / С.А. Бесклубова, О.А. Коробова, Г.И. Швецов // Ползуновский вестник. – 2013. – № 4-1. – С.: 5-9.
3. Бесклубова, С.А. Рациональное распределение альтернативных вариантов индивидуального жилищного строительства с учетом ресурсного потенциала Алтайского края / С.А. Бесклубова, М.А. Осипова // Ползуновский вестник. – 2013. – № 4-1. – С.: 10-13.
4. Вискалин, А.А. Жилищная политика в области индивидуального жилищного строительства в начале XX в. (до 1917 года) и XXI в. / А.В. Вискалин, О.В. Максимчук // материалы Международной научно-практической конференции «Научный потенциал молодых ученых для инновационного развития строительного комплекса Нижнего Поволжья». – Волгоград: ВолгГАСУ, 2011. – С.27-30.
5. Григорьев, Л. Динамика индивидуального жилищного строительства / Л. Григорьев, А. Голяшев, В. Павлюшина и др. // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. – М.: Аналитический центр при Правительстве РФ, 2017. – 12 с.
6. Животова, Г.А. Основные факторы, влияющие на стоимость строительства жилых домов на примере города Хабаровск / Г.А. Животова, Попова Л.И. // Ученые заметки ТОГУ. – 2015. – Т. 6. – № 4. – С. 465-480.
7. Жилищное хозяйство в России. 2016: Стат. сб./ Росстат. – М., 2016. – 63 с.

8. Кутырев, В.Г. К проблеме индивидуального жилищного строительства в России / В.Г. Кутырев, А.М. Стеклов // Теория и практика общественного развития. – 2013. – № 12. – С. 90.
9. Кутырев, В.Г. Перспективы индивидуального жилищного строительства в России / В.Г. Кутырев, А.М. Стеклов // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3. – 821 с.
10. Медведева, Ю.А. Ключевые проблемы развития индивидуального жилищного строительства в сельской местности / Ю.А. Медведева, Р.Г. Абакумов.// Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2015. – № 1(6). – С. 120-125.
11. Медведева, Ю.А. Особенности и тенденции развития регионального рынка малоэтажного домостроения / Ю.А. Медведева, Р.Г. Абакумов // Актуальные проблемы развития хозяйствующих субъектов, территорий и систем регионального и муниципального управления. Материалы X международной научно-практической конференции. – Курск, 2015. – С. 241-245.
12. Михайлюкова, Я.Ю. Принципы формирования состава недвижимости мультиформатных жилых поселков / Я.Ю. Михайлюкова, А.Е. Наумов, А.Г. Козлюк // Научные труды SWorld. – 2014. – Т. 24. – № 2. – С. 72-74.
13. Петрухин, А.Б. Процессы строительства малоэтажного жилья: современный аспект / А.Б. Петрухин, Ю.Е. Острякова, Ю.А. Чистякова и др. – Иваново: изд-во «ЛИТОС», 2014. – 216 с.
14. Попова, Л.И. Формирование рынка земельных участков как одно из условий развития жилищного строительства / Л.И. Попова, С.А. Лукашевич // Дальний Восток: проблемы развития архитектурно-строительного комплекса. – 2013. – № 1. – С. 036-041.
15. Савченко, Е.С. Реализуем программу «Свой дом» / Е.С. Савченко // Экономика сельского хозяйства России. – 2007. – № 2. – С. 9-10.

16. Синякова, Е.В. Земля как основной фактор потребительского спроса на объекты индивидуального жилищного строительства / Е.В. Синякова // Журнал экономической теории. – 2013. – № 3. – С. 281-283.
17. Синякова, Е.В. Исключительные свойства земли как объекта рыночных отношений в сфере индивидуального жилищного строительства / Е.В. Синякова // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2014. – № 11-2. – С. 95-97.
18. Синякова, Е.В. Исключительные свойства земли как объекта рыночных отношений в сфере индивидуального жилищного строительства / Е.В. Синякова // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2014. – № 11-2. – С. 95-97.
19. Синякова, Е.В. Оценка доступности объектов рынка индивидуального жилищного строительства для населения юга Тюменской области / Е.В. Синякова // Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития. – 2015. – № 19. – С. 53-58.
20. Синякова, Е.В. Подходы к определению объекта рынка индивидуального жилищного строительства / Е.В. Синякова // Статистика и экономика. – 2013. – № 3. – С. 87-90.
21. Синякова, Е.В. Сценарии развития рынка индивидуального жилищного строительства и роль государства в их реализации / Е.В. Синякова // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. – 2014. – № 29. – С. 190-194.
22. Соловьев, А.Б. Современная стратегия развития жилищного строительства Белгородской области / А.Б. Соловьев // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2004. – № 4 (21).
23. Сусликов, С.В. Правовые аспекты использования земельных участков для личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства / С.В. Сусликов // актуальные проблемы российского права на современном этапе: Сборник статей XV Международной научно-

практической конференции. – Пенза: Приволжский Дом знаний, 2017. – С. 48-52.

24. Тарасюк, П.Н. Повышение энергоэффективности в индивидуальном жилищном строительстве в условиях Белгородской области / П.Н. Тарасюк, П.А Трубаев, В.В. Сухорослова // Научное обозрение. – 2013. – № 9. – С.410-415.

25. Цапков, А.Н. Основные направления региональной политики по обеспечению земельными участками индивидуального жилищного строительства / А.Н. Цапков // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Экономика. Информатика. – 2016. – № 9 (230). – С. 10-20.

26. Щербакова, М.И. Методика оценки сложности инфраструктурного освоения территорий для развития ИЖС / М.И. Щербакова, А.Е. Наумов // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2015. – №8-1. – С.:86-91. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=25024973>.

27. Щербакова, М.И. Оценка эффективности государственного участия в проектах освоения новых территорий при ИЖС / М.И. Щербакова, А.Е. Наумов // Материалы VII международного форума «Образование, наука, производство». – 2015. – С.: 4424-4429. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=25572273>.

Проект планировки селитебной территории в пос. Майский
Белгородского района

