

**КОМПЛЕКСНЫЙ АНАЛИЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
Comprehensive analysis of individual housing regulation

Д. М. Ветров, студент

С. А. Броницкая, научный сотрудник

Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Аннотация

Статья посвящена исследованию правовой базы индивидуального жилищного строительства. Анализируются законодательные нормы, регулирующие право на жилье, рынок недвижимости, строительные требования и процедуры регистрации прав собственности. Особое внимание уделено основным положениям Конституции РФ, строительным нормам и правилам, а также порядку подготовки проектной документации и процессу оформления жилых построек. Результаты исследования имеют важное значение для участников рынка недвижимости, инвесторов и будущих владельцев индивидуальных жилых домов.

Ключевые слова: индивидуальное жилищное строительство, рынок недвижимости, Строительные нормы и правила, проектная документация.

Summary

The article is devoted to the study of the legal framework for individual housing construction. The legislation regulating the right to housing, the real estate market, construction requirements and procedures for registering property rights are analyzed. Particular attention is paid to the main provisions of the Constitution of the Russian Federation, construction standards and rules, as well as the procedure for preparing project documentation and the process of registration of residential buildings. The results of the study are important for real estate market participants, investors and future owners of individual residential buildings.

Keywords: individual housing construction, real estate market, building codes, project documentation.

Основная цель управления земельными ресурсами – обеспечить удовлетворение потребностей общества на основе использования свойств земли. Основная цель достигается путем постановки частных целей управления земельными ресурсами, таких, как рациональное, эффективное использование и охрана земель. Эти цели обеспечивают охрану прав государства, муниципальных образований, юридических лиц и граждан на землю, воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды, создание условий равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирование и развитие земельного рынка [8].

Повышение эффективности управления земельными ресурсами – одно из необходимых условий благоприятного развития региона. Управление земельными ресурсами способствует благоприятному развитию территорий, улучшению показателей использования и состояния земель. Управление земельными ресурсами должно осуществляться как в интересах государства, так и в интересах граждан, проживающих на конкретной территории.

Актуальность данного исследования определяется растущим интересом населения к индивидуальному жилищному строительству (ИЖС), особенно в пригородных зонах крупных городов, таких как Екатеринбург. Цель данной работы заключается в проведении комплекс-

ного анализа нормативно-правовой базы, касающейся индивидуального жилищного строительства.

Конституционное право на жилище предполагает гарантированную законом возможность для каждого быть обеспеченным постоянным жильем, возможность стабильного пользования имеющимся жильем, неприкосновенность жилища, право на улучшение жилищных условий, а также обеспечение для проживающих в жилых домах, жилых помещениях здоровой и безопасной среды обитания. В соответствии со статьёй 2 Жилищного кодекса Российской Федерации право граждан на жилище обеспечивается, в том числе посредством содействия развитию рынка недвижимости в жилищной сфере, использования бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, стимулирования жилищного строительства, обеспечения контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда и государственного жилищного надзора [2].

В то же время Конституция Российской Федерации и действующее законодательство не закрепляют обязанность государства обеспечивать жильем всех граждан. Граждане за свой счет или с привлечением государственных субсидий вправе покупать, менять, арендовать, строить своими силами или с привлечением подрядных организаций жилье.

Рынок недвижимости делится на два вида: первичный и вторичный рынок. В данной работе будет рассмотрен вторичный рынок жилья. Продажа таких объектов проходит от собственника, в ходе оформления сделки право собственности переходит от продавца к покупателю [2].

Если спрос на вторичное жилье падает, рынок достаточно гибко реагирует на изменения и средняя цена объектов падает. Стоимость продажи будет зависеть от того, насколько срочно собственник хочет реализовать жилье и как планирует потратить полученные средства. Если продажа связана с переездом, собственник заинтересован реализовать недвижимость в короткий срок и может дать скидку. Диапазон снижения цен или предложения может быть довольно широк. На цену недвижимости влияют также факторы, такие как:

- экономические;
- социально-демографические;
- государственное регулирование рынка;
- физические характеристики объектов и окружения.

В физические характеристики входит экологическая безопасность страны.

Малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилье оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

В соответствии со ст. 2 Жилищного кодекса РФ, органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе [2]:

- содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;
- используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

- в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

- стимулируют жилищное строительство;

- обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

- обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;

- осуществляют в соответствии со своей компетенцией государственный контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства;

- осуществляют в соответствии со своей компетенцией государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль;

- размещают в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – система) информацию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно «Общим положениям» СП 55.13330.2011, СНиП, в состав помещений многоквартирного жилого дома как минимум входят: жилая комната, кухня-столовая, ванная комната (душевая), туалет, кладовая (встроенные шкафы), при отсутствии централизованного теплоснабжения – помещение теплогенераторной. Должны быть предусмотрены отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, электроснабжение. Минимальные площади помещений: общая жилая комната, гостиная – 12 м²; спальня – 8 м² (при размещении её в мансарде – 7 м²); кухня – 6 м² (при наличии газового котла – 8 м²). Ширина кухни, кухонной зоны – 1,7 м; передней – 1,4 м; внутриквартирных коридоров – 0,85 м; ванной – 1,5 м; туалета – 0,8 м. Высота жилых комнат и кухни – не менее 2,7 м (в IА, IБ, IГ, IД и IА климатических районах по СНиП 23-01), в остальных – не менее 2,5 м; в мансарде не менее 2,3 м; в коридоре не менее 2,1 м. Усадебный, одно-двухквартирный дом по санитарно-бытовым условиям должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. До границы соседнего приквартирного участка расстояния должны быть не менее – 3 м. Предельные размеры выделяемых земельных участков под ИЖС до 2015 года составляли: в городе – до 0,10 Га; в городских поселках – до 0,15 Га; на селе – до 0,25 Га.

Проект на строительство частного жилого дома включает в себя две основные части: архитектурно-строительную и инженерную. В примерный состав проектно-технической документации входят (по СП 11-111-99 и СПДС):

1. Ситуационный план (М1:500).
2. Топоъемка участка с прилегающей частью улицы (М1:500).
3. Генеральный план участка: с вертикальной планировкой и привязкой проекта к местности (М1:200– 1:1000).
4. План подвала (техподполья, цокольного этажа).
5. Планы этажей (М1:100, 1:50).
6. Фронтальный и боковой фасады зданий (М1:50, 1:100).
7. Разрезы дома (характерные) (М1:100, 1:50).
8. Планы перекрытий и покрытий неповторяющихся этажей (М1:100).
9. План и спецификация элементов стропильной конструкции крыши (М1:100).
10. План кровли (М1:100, 1:200).
11. План фундаментов (М1:100, 1:50).

12. Сечение фундаментов (продольные и поперечные разрезы), характерные архитектурно-строительные узлы и детали (М1:10, 1:20).
13. Общая пояснительная записка и технико-экономические показатели.
14. Сметно-финансовый расчет стоимости строительства.
15. Чертежи инженерного обеспечения (по заданию на проектирование).
16. Раздел по электрике, принципиальная схема и главный распределительный щит, схема громоотводной установки.
17. Раздел по водопроводу и канализации, схема канализационной установки, аксонометрическая схема установки холодной и горячей воды.
18. Раздел по отоплению и вентиляции, схема установки системы отопления.
19. Раздел по газовой установке, схема расположения газовой установки;
20. Паспорт проекта.

Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации объектов ИЖС (ч. 2, ст. 49 ГрКРФ). Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства (ч. 3, ст. 48 ГрКРФ).

Примерный перечень материалов, входящих в паспорт проекта частного жилого дома (СП 11-111-99):

1. Договор на строительство частного жилого дома на праве личной собственности на отведенном земельном участке.
2. Постановление Администрации о разрешении строительства.
3. Документ, удостоверяющий право застройщика на земельный участок.
4. Архитектурно-планировочное задание (АПЗ).
5. Задание на проектирование частного жилого дома и хозяйственных построек.
6. Ситуационный план.
7. Выкопировка из генерального плана соответствующей градостроительной документации.
8. Инженерно-геологические изыскания (при необходимости).
9. Технические условия присоединения к инженерным сетям (ТУ) со схемой.
10. Планы этажей, фасады, разрезы.
11. Акт о натурном установлении границ земельного участка и разбивки строений (со схемой выноса в натуру).

Основаниями для регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, являются:

- документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;
- правоустанавливающий документ на земельный участок (если право заявителя ранее не было зарегистрировано).

Согласно ч. 4, ст. 25.3 № 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства и содержащими описание такого объекта, являются кадастровый паспорт и разрешение органа местного самоуправления на ввод объекта в эксплуатацию. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию регулируется

ст. 55 ГК РФ. Составление технического плана регламентируется ст. 41 № 221-ФЗ от 24 июля 2007 г. «О государственном кадастре недвижимости» [2].

СНиПы содержат в себе нормы, определяющие все параметры застройки на участке. Они представляют собой стандарты строительства, соблюдение которых обеспечивает безопасность эксплуатации возведённых построек. В числе основных нормативных документов [2], применяемых при строительстве на участках ИЖС:

- СНиП 30-10-99. Содержит в себе свод норм и требований, предъявляемых к малоэтажному строительству.
- СНиП 31-02-2001. Документ регламентирует порядок возведения многоквартирных жилых домов.
- СНиП 30.02.97. Определяет правила планировки и застройки территории.
- СНиП 11-3-99. Регламентирует порядок разработки, согласования и утверждения, а также состав проектно-планировочной документации.
- СНиП 4.08.1991. Содержит в себе нормы, предъявляемые к строительству временных сооружений.

Вместе со СНиП строительство частных домостроений регламентируют местные нормы РСН 70–80 [2]. Документ регламентирует порядок выдачи разрешительных документов на строительство в местах строительства объектов.

Принятые в стране СНиПы регламентируют не только технические нормы строительства. Они регулируют экономическую и правовую стороны изыскательских, проектных и инженерных работ. Свод норм и правил содержит в себе методики расчетов конструкций, материалов, оборудования и т. п.

Основная задача СНиП – обеспечение безопасности эксплуатации возводимых строений и интересов граждан. Документы охватывают все сферы строительства от разработки проектной документации и изыскательских работ до сдачи объектов в эксплуатацию и озеленения территории.

Особенностью использования участков ИЖС под строительство домов является то, что их собственники должны возвести на них жилую постройку в течение 3-х лет с момента приобретения земли. Такой порядок определён действующим законодательством. Вместе со СНиП строительство на участках ИЖС регламентируется [3]:

- Земельным Кодексом.
- Градостроительным Кодексом.

Исполнение требований этих законодательных регламентов обязательно.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации ст. 9 п. 1. URL: <http://az-libr.ru/Law/Constn/KRF93/krf009.shtml> (дата обращения: 09.03.2025).
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.12.2024). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/368cb949273de5fecbcf2586fbf84ef05bd1a781/– (дата обращения: 09.03.2025).
3. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ (ред. от 04.12.2006) «О государственном земельном кадастре» ст. 1. URL: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-02012000-n-28-fz-o/> (дата обращения: 09.03.2025).
4. *Киселева Н. А.* Управление земельными ресурсами: учебно-методическое пособие / Н. А. Киселева, О. В. Тараканов. Пенза: ПГУАС, 2012. 140 с.

5. Гагаринова Н. В., Сидоренко М. В. Управление земельными ресурсами: учебное пособие/ Н. В. Гагаринова, М. В. Сидоренко. 2-е изд. Краснодар: КубГАУ, 2017. 160 с.

6. Виды и структура управления земельными ресурсами. URL: https://studref.com/536800/agropromyshlennost/vidy_zadachi_upravleniya_zemelnyimi_resursami (дата обращения: 09.03.2025).

7. Сущность и цель управления земельными ресурсами. URL: <https://allrefrs.ru/4-15172.html> (дата обращения: 09.03.2025).

8. Аспекты и принципы управления земельными ресурсами. URL: https://ozlib.com/873891/ekonomika/aspekty_printsipy_upravleniya_zemelnyimi_resursami (дата обращения: 10.03.2025).