

РАЗЛИЧИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО И МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Удовенко И.Н., Нестерюк Д.Ф.

**Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Оренбургский государственный университет», г. Оренбург**

Строительство как один из важнейших видов общественной деятельности нуждается в качественном правовом регулировании, что наряду с другими аспектами предполагает четкое определение правового режима объектов индивидуального жилищного строительства. Изучению проблем данного направления и решению возникающих проблем при изучении понятий индивидуально и малоэтажного строительства в процессе обучения уделяется соответствующее внимание. Следует учесть, что данный вопрос весьма неоднозначен.[1] Очень часто отождествляют понятия «индивидуальное жилищное строительство» и «малоэтажное жилищное строительство».

Рассмотрим понятия индивидуальное жилищное строительство и малоэтажное строительство. Различия этих понятий в градостроительном кодексе РФ отсутствуют.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – это вид разрешенного использования земельного участка, который определяет статус земли с юридической и правовой точки зрения.[2]

Также индивидуальное жилищное строительство - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.[3]

Как правило, земельные участки для этих целей предоставляются в городах и поселках. Во многих случаях размер участка, предоставленного для целей ИЖС, позволяет не только поместить дом, но и использовать землю для производства сельскохозяйственной продукции.[2]

Малоэтажные жилые дома - это жилые дома с количеством этажей не более чем три.[4]

Территория малоэтажного жилищного строительства - часть селитебной территории поселения или поселение в целом, предназначенная для размещения малоэтажной жилой застройки, объектов социальной инфраструктуры, инженерных и транспортных коммуникаций.[3]

В соответствии с градостроительным кодексом объектами индивидуального жилищного строительства являются отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи.[5]

Однако в письме Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 12 октября 2007г. № СП/0617 «Об объекте индивидуального жилищного строительства» подчеркивается, что в действующем законодательстве Российской Федерации не устанавливается ограничений по количеству этажей для объектов индивидуального жилищного строительства. В

нем разъясняется также, что положение в градостроительном кодексе РФ относится лишь к осуществлению подготовки проектной документации и не определяет объекты индивидуального жилищного строительства как отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи. Здесь указанная этажность является ограничением при осуществлении подготовки проектной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте таких объектов. Речь идет, тем самым, лишь о том, что в отношении указанных объектов не требуется представление проектной документации для получения разрешения на строительство, хотя застройщик по собственной инициативе может обеспечить ее подготовку и к таким объектам.[1]

Разновидностью малоэтажного строительства являются блокированные дома с небольшими приквартирными участками. К ним относятся жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Кроме этого, различают многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.[4]

Мы видим, что по объекту индивидуальное и малоэтажное жилищного строительство отличается.

Немаловажный критерий отличия индивидуально жилищного строительства является, то что он предназначен для проживания одной семьи. В то время как в малоэтажных домах может проживать несколько семей.

В объекте индивидуально-жилищного строительства семья сама решает, как использовать и распоряжаться своим имуществом, руководствуясь при этом нормами семейного законодательства и общими положениями о непричинение вреда третьему лицу при использовании имущества. В многоквартирном доме каждая семья вынуждена вступать во множество правоотношений с другими семьями в отношении общего имущества (определять порядок управления таким имуществом, участвовать в общих собраниях, осуществлять взносы на ремонт общего имущества и т.д.).[1].

Именно отсутствие общего имущества и правоотношений с другими жильцами ввиду проживания только одной семьи юридически обособляет объект ИЖС от многоквартирного дома.[1].

Следует обратить внимание, что в отличие от индивидуального жилищного строительства, малоэтажное жилищное строительство осуществляется в интересах не только отдельных семей, но и с целью обеспечения выполнения социальных функций государственных или муниципальных образований, имеют место коммерческие интересы

организаций, непосредственно организующих и выполняющих строительные работы.

Следующее различие между индивидуально-жилищного и малоэтажного строительством является, то что для строительства объектов индивидуального жилищного строительства не нужно разрабатывать проектную документацию, в отличие от объектов малоэтажного строительства. Это связано с тем, что при строительстве индивидуального жилого дома, сама семья заинтересована в обеспечении безопасности проживания членов семьи

При строительстве малоэтажных многоквартирных домов вопросы безопасности таких объектов приобретают иное значение. Если отменить предоставление проектной документации для получения разрешения на строительство объектов малоэтажного строительства, чтобы укорить получение разрешения на строительство, то безопасность такого объекта ставится под сомнение.[6]

Подводя итог, можно сделать вывод о необходимости различия понятий «индивидуальное жилищное строительство» и «малоэтажное жилищное строительство», так как их отождествление ведет к неоднозначному толкованию норм законов и серьезным ошибкам на практике. Следовательно, нужно выделить отдельный курс в строительстве по изучению этих понятий.

Список литературы

- 1.А.Е. Ионов *Признаки индивидуального жилищного строительства [Электронный ресурс] : научн.практ. журн. / Ростов-на-Дону, Южный федеральный университет. – Электрон.журн. Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление/ –Режим доступа : http://www.journalnio.com/index.php?option=com_content&view=article&id=552&Itemid=92 2011год*
2. Анна Пикалова *Индивидуальное жилищное строительство: анализ понятия и судебная практика [Электронный ресурс]: Журнал "Жилищное право" год–Режим доступа: <http://www.top-personal.ru/estatelawissue.html?441> N3 2013*
3. СП 30-102-99. *Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства"(принят Постановлением Госстроя России от 30.12.1999 N 94)*
4. Колоскова Н.А. *«Понятие индивидуального жилищного строительства « [Электронный ресурс]:/Электронная юридическая библиотека "ЮристЛиб»/ Режим доступа: http://www.juristlib.ru/book_6078.html, 2009 г.*
5. *"Градостроительный 2009. кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.10.2015).*
6. [Электронный ресурс]:<http://www.rapanst.ru/sovety14.htm>