

УДК 346.543.1

Э. Р. Муллахметов, магистрант

Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

**РЕАЛИЗАЦИЯ АРХИТЕКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ В г. ИЖЕВСКЕ: ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ**

*Статья посвящена анализу проблем градостроительного регулирования, возникающих в процессе строительства объектов недвижимости, и перспектив внедрения и развития действенных механизмов законодательства. Описан алгоритм действий для реализации архитектурных проектов. Детально изучены проблемы в деятельности органов местного самоуправления и предложены актуальные решения для эффективного развития города.*

**Ключевые слова:** строительство; правила землепользования и застройки; разрешение на строительство; развитие.

Современный город – это экономический, промышленный, культурный, научный центр, обладающий рядом конкурентных преимуществ, составляющий основу для социального развития и экономического роста. Существенную роль в его успехах играет бизнес-сообщество и инвестиционно-строительные проекты.

В соответствии со ст. 40 и 41 Земельного кодекса Российской Федерации, собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков имеют право возводить на них объекты недвижимости в соответствии с целевым назначением и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов [1].

Процесс строительства начинается с определения целей и конечного результата. Ответы на эти вопросы можно найти, используя документы территориального планирования.

Основным документом территориального планирования муниципального образования является генеральный план. Генеральный план отражает назначение территорий в целях обеспечения устойчивого развития инженерной, транспортной и социальных инфраструктур с учетом интересов общества и государства. Детальным же планом реализации градостроительной политики муниципального образования являются правила землепользования и застройки. Данные правила регулируют застройку и изменение объектов недвижимости посредством деления территории города на зоны с определением правового режима использования и ограничения.

Правила землепользования и застройки включают в себя: карту градостроительного зонирования; градостроительные регламенты; порядок их применения и внесения изменений в указанные правила.

В результате градостроительного зонирования выделяют жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны рекреационного назначения и иные виды территориальных зон. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Они опреде-

ляют варианты фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства и могут быть следующих видов: основные, условно разрешенные, вспомогательные.

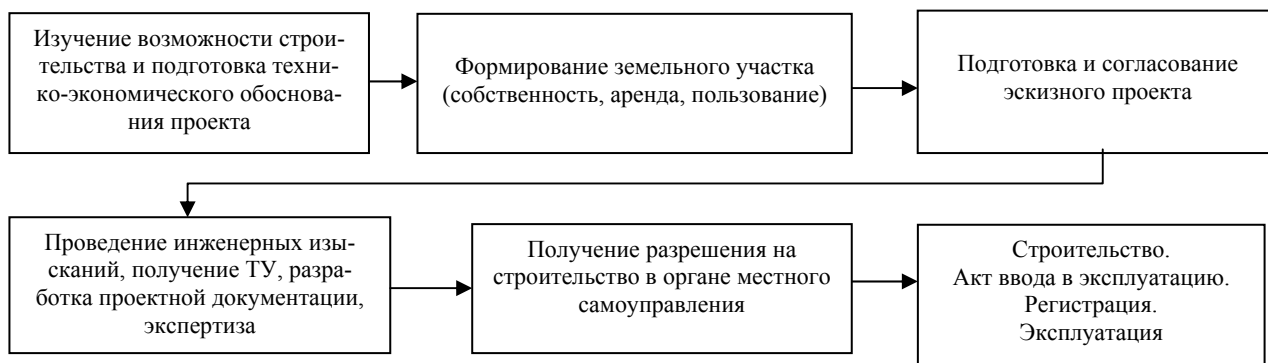
К ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства относят: санитарно-защитные, водоохранные зоны, зоны линий электропередач и иные охранные зоны. Консолидированная информация обо всех строительных характеристиках предназначенного для застройки земельного участка и имеющихся в отношении него строительных ограничений содержится в градостроительном плане земельного участка. В комплексе необходимо также учитывать: результаты анализа рынка; договоры о комплексном освоении территории; договоры о развитии застроенной территории; утвержденные или разрабатываемые проекты планировок территорий, проекты межеваний территорий; подведение коммуникаций и иные согласования.

Из вышесказанного можно сделать вывод о том, что важно тщательно изучить возможность строительства объекта недвижимости на конкретном земельном участке.

Строительство – это комплекс организационных, проектных, изыскательных, строительного-монтажных, пусконаладочных и иных работ, связанных с созданием, изменением или сносом объекта. Алгоритм строительства объекта недвижимости представлен на рисунке.

Основанием для реализации архитектурного проекта является разрешение на строительство в соответствии со ст. 2 ФЗ «Об архитектурной деятельности в РФ» [2].

Следует отметить, что стадия получения разрешения на строительство является важным этапом, т.к. гарантирует исполнение застройщиком всех требований закона при строительстве объекта. Исполнение указанных требований контролируется компетентными органами как на стадиях предпроектной и проектной деятельности (формирование з/у и проектирование, при проведении инженерных изысканий и экспертизы проектной документации), так и при осуществлении строительства, а также вводе объекта в эксплуатацию [3].



Алгоритм строительства объекта недвижимости

Как видно на рисунке, реализовать архитектурный проект достаточно просто, если соблюдать зарекомендовавший себя алгоритм, однако на практике наблюдается обратная ситуация.

Одна из главных проблем – противоречивость региональных и местных нормативных актов законодательству Российской Федерации. В частности, несоответствие основных регулирующих документов, таких как правила землепользования и застройки. Сложилась ситуация: в одном регионе в разных муниципальных образованиях различная трактовка правил землепользования и застройки. Причиной этому является лоббирование крупными строительными компаниями своих интересов.

Например, в правилах землепользования и застройки г. Ижевска сделана привязка понятий [4]:

Ж1 – зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности (5–9 этажей и выше),

Ж2 – зона многоквартирной жилой застройки зданиями малой и средней этажности (до 5 этажей).

Согласно законодательству РФ, к зоне застройки многоэтажными жилыми домами относят 9 этажей и более; зона застройки среднеэтажными жилыми домами от 5–8 этажей, включая мансардный; зона застройки малоэтажными жилыми домами до 4 этажей, включая мансардный [5]. Как известно, экономика пятиэтажного дома менее выгодна экономики девятиэтажного. При этом процедура изменения границ территориальных зон настолько длительная и сложная, что стараются с ней не связываться. Таким образом, крупные застройщики отсеивают конкурентов.

Существует множество примеров отклонения от закрепленных норм. Например, город Ижевск заказывает подготовку проекта планировки квартала проектной организацией. Собственник земельного участка, расположенного на данной территории, в соответствии с разрешенным видом использования планирует строительство объекта недвижимости. Обращаясь в органы местного самоуправления, получает требование о включении своего объекта в проект планировки, согласовав с проектной организацией. Однако в определенный момент появляется другая компания со своими интересами, они начинают воевать, весь процесс замораживается. В итоге собственник земельного участка в рамках закона не может получить разрешение на строительство ввиду неутвержденного проекта планировки.

Решением является обращение в суд, и суд согласует. Но уходит время, растет цена. Проблема строительной сферы – высокая себестоимость.

Себестоимость строительства объекта недвижимости складывается из многих составляющих, в том числе устройство инженерных коммуникаций: отопления, электрических сетей, водопровода, канализации. Существуют утвержденные тарифы, за требуемые мощности платишь, и это нормально. Проблема заключается в том, что организации, отвечающие за коммуникации, а именно ООО «Удмуртские коммунальные системы», МУП «Ижводоканал», АО «Ижевские электрические сети» являются монополистами на рынке. На сегодняшний день любое физическое или юридическое лицо может своими силами или с привлечением третьих лиц провести подводку коммуникаций, это будет дешевле, чем у вышесказанных компаний. Но никогда не смогут сдать объект, т. к. производятся работы не компаниями-монополистами. Можно обратиться в суд, опять же тратя времени, дешевле потретье торговаться и договариваться. Возникает вопрос: куда смотрит Федеральная антимонопольная служба? Хочется сказать и о сложной системе данных компаний. Несколько организаций в одной: одни собственники, другие осуществляют транзит, третьи продают, четвертым платишь.

Все говорят о развитии города, деловом сотрудничестве, прозрачности процессов и оперативности решения вопросов, но все делается совершенно наоборот. Согласно Закону УР от 28.11.2014 г. № 69-РЗ, осуществляется перераспределение полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти УР в сфере градостроительной деятельности, в части утверждения проекта планировки территории. Градостроительное регулирование только усложняют, так что проще отказаться от реализации проектов, чем их начать [6].

Еще одной острой проблемой, стоящей сегодня перед строительными организациями, является отсутствие либо недоработанная процедура регламентации сдачи объекта в эксплуатацию. Примером служит строительство жилых домов блокированной индивидуальной жилой и многоквартирные жилые дома есть, но органы местного самоуправления сами не знают, к чему отнести объект. Ситуация доходит до абсурда: требуется заключение договора на об-

служивание жилого дома с управляющей организацией и договор на вывоз ТБО. Даже пройдя и это, орган местного самоуправления в лице архитектуры снимает с себя ответственность и направляет в суд. А ведь развитие малоэтажного строительства – приоритет социальной политики государства.

Сложившаяся ситуация требует скорейшего решения с целью недопущения злоупотреблений со стороны органов местного самоуправления при осуществлении градостроительной деятельности.

Для развития города важно, чтобы вся система работала слаженно, без перекосов. Решением может послужить формирование универсальной взаимосогласованной единой гибкой системы градостроительного законодательства на всей территории РФ и эффективных механизмов управления ею, свойственные традициям и ценностям народов РФ, исключив ориентированность на законодательство западных стран.

Для эффективного развития также следует: узаконить отдельные элементы коррупции; усилить общественный контроль (широкое информирование в прессе, публичные слушания, опрос граждан и иные формы участия населения) и вознаграждать граждан 10 % от суммы возможного ущерба; создать надежные и привлекательные условия функционирования рынка, при которых субъекты рынка мотивированно будут стараться повысить результат и закрепить конкурентное преимущество (пример, система частных дорог); внедрить единую электронную базу, которая будет отражать деятельность государственных учре-

ждений и частных компаний с целью упрощения и повышения эффективности деятельности в городе.

#### Библиографические ссылки

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон [от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)]. – Москва : Проспект. – 2016. – 3-51. – 192 с.
2. Российская Федерация. Законы. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации : федер. закон [от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ] // КонсультантПлюс. – URL: [www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_8344/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8344/) (дата обращения: 30.06.2017).
3. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации : федер. закон [от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 18.06.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017)]. – М. : Проспект, 2016. – 352 с.
4. Официальный сайт муниципального образования город Ижевск. – URL: [www.izh.ru/i/info/14719.html](http://www.izh.ru/i/info/14719.html) (дата обращения: 30.06.2017).
5. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. – URL: [www.docs.cntd.ru](http://www.docs.cntd.ru) (дата обращения: 30.06.2017).
6. Удмуртская Республика. Законы. О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, и органами государственной власти Удмуртской Республики от 28.11.2014 г. № 69-ПЗ // Известия Удмуртской Республики. – 5.12.2014. – № 139 (4273).

*E. R. Mullakhmetov*, Master's Degree Student  
Kalashnikov Izhevsk State Technical University

#### IMPLEMENTATION OF ARCHITECTURAL PROJECTS IN IZHEVSK: PROBLEMS AND SOLUTIONS

*This article analyzes the urban management problems encountered in the process of construction of real estate, and the prospects of introduction and development of effective legislative mechanisms. The algorithm of actions for the implementation of architectural projects. We studied in detail the problem in the activities of local authorities and relevant solutions proposed for efficient development of the city.*

**Keywords:** construction; land use and building regulations; building permit; development.