Научная статья
Original article
УДК 69

СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

THE STATE AND PROBLEMS OF INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION IN THE RUSSIAN FEDERATION

Самохин Егор Сергеевич, студент магистратуры ОСУН, НИУ «Московский государственный строительный университет» (129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26), egor.samoxin.97@mail.ru

Egor Sergeevich Samokhin, Master's degree student of OSUN, Moscow State University of Civil Engineering (129337, Moscow, Yaroslavskoe shosse, 26), tel. +7 (495) 781-80-07, egor.samoxin.97@mail.ru

Аннотация. Индивидуальное жилищное строительство, (далее ИЖС), представляет собой возведение на земельном участке жилого дома с этажностью не более трех этажей для проживания граждан. На основании действующего законодательства к объектам ИЖС относятся отдельно строящиеся здания, с количеством надземных этажей не более трех и высотой не более 20 метров. Объекты ИЖС состоят из комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения гражданами бытовых нужд. Данное положение регламентируется п. 39 ст. 1 ГрК РФ. В статье представлены статистические

показатели развития рынка ИЖС. Представлены проблемы ИЖС и намечены пути их решения.

Annotation. Individual housing construction (hereinafter IHS) is the construction of a residential building on a land plot with a number of floors of no more than three floors for citizens to live. On the basis of the current legislation, buildings under construction with no more than three aboveground floors and a height of no more than 20 meters are considered to be residential housing facilities. Residential housing facilities consist of rooms and auxiliary use rooms that are designed to meet citizens' household needs. This provision is regulated by clause 39 of Article 1 of the GrC of the Russian Federation. The article presents statistical indicators of the development of the housing and communal services market. The problems of housing and communal services are presented and ways to solve them are outlined.

Ключевые слова: индивидуальное жилищное строительство, материалы стен, динамика развития, проблемы, пути решения

Keywords: individual housing construction, wall materials, development dynamics, problems, solutions

К отличительным особенностям объектов ИЖС относится то, что при их строительстве и реконструкции не нужна подготовка проектной документации[6]. В этом случае проектная документация может использоваться только по инициативе застройщика. Из данного правила существуют исключения, которые касаются объектов ИЖС, у которых сметная стоимость подлежит проверке на предмет ее достоверности, что регламентируется ч. 2 ст. 8.3, ч. 1,3, 3.1 ст. 48 ГрК РФ [1].

Законодательством установлено и то, что строительство и реконструкция объектов ИЖС не требует получения разрешения на проведение строительных работ. Для проведения строительных работ или работ по реконструкции здания собственник должен направить уведомление о плановом проведении этих работ в уполномоченный орган[4]. Исключением

являются объекты ИЖС, которые строятся с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Это закреплено в ст. 51.1 ГрК РФ (п. 1.1. ч. 17 и ч. 1, 1.1), а так же Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ [1].

Динамику ввода объектов домов ИЖС в млн. м^2 представим на рисунке 1.

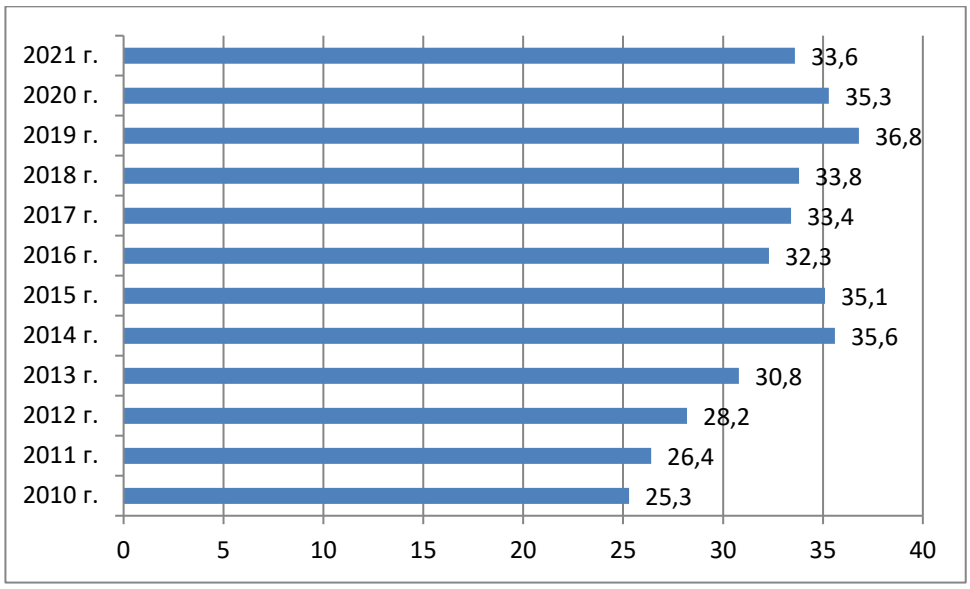

Рисунок 1 - Динамика ввода объектов домов ИЖС в млн. м^2 [8]

Снижение показателей ввода объектов ИЖС объясняется ростом цен на строительные материалы, тем же объясняется снижение показателей, которые приходятся на 2020 г. и 2021 г.

На рисунке 2 представим показатели площади объектов ИЖС в зависимости от материала стен.

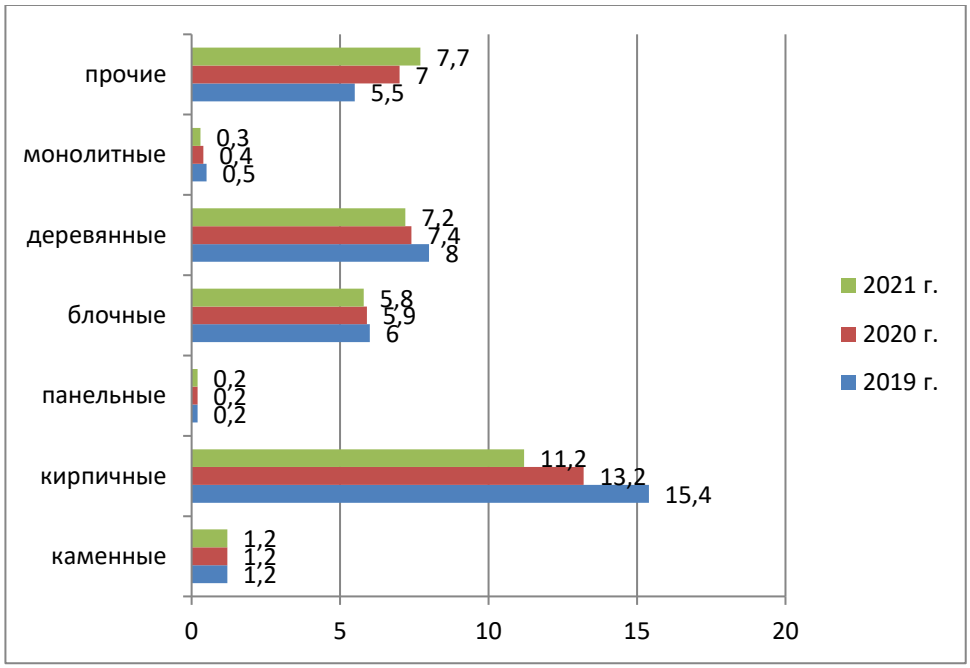

Рисунок 2 - Показатели площади объектов ИЖС в зависимости от материала стен (млн. м^2) [8]

По рисунку 2 видно, что наибольшее количество объектов ИЖС возводится из материалов - кирпича и дерева. Это говорит о том, что индивидуальные застройщики хотят жить в добротных и экологических чистых домах.

Количество построенных домов, в зависимости от материала стен, представим на рисунке 3.

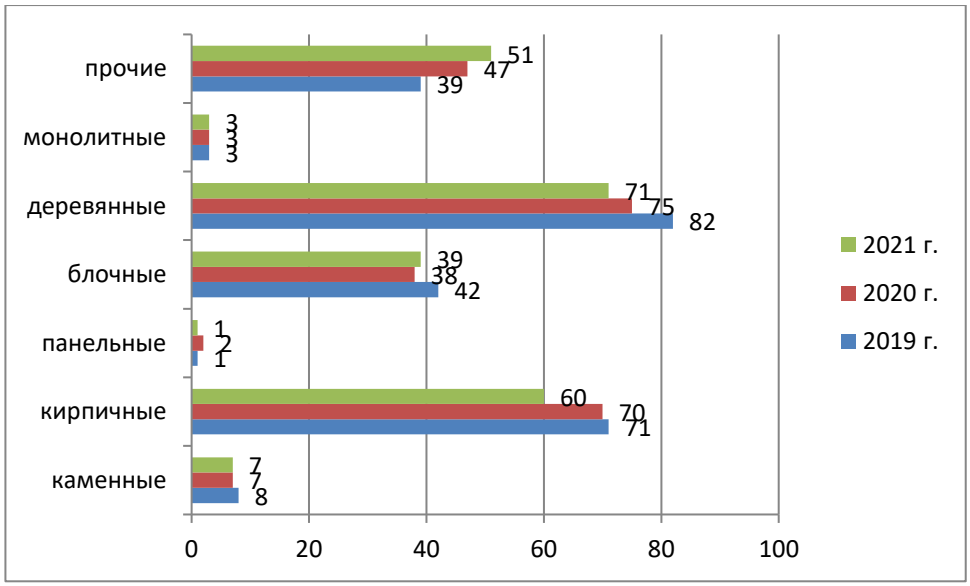

Рисунок 3 - Количество построенных домов в зависимости от материала стен (тыс. ед.) [8]

По рисунку видно, что наибольшее количество домов возводится из материалов - кирпича и дерева. Это говорит о том, что индивидуальные застройщики хотят жить в добротных и экологических чистых домах. Так же, наблюдается рост строительства из прочих материалов, что говорит о росте применения в ИЖС экспериментальных и новых материалов и методов строительства[3].

Среднюю площадь объектов ИЖС, в зависимости от материалов, применяемых при строительстве представим на рисунке 5.

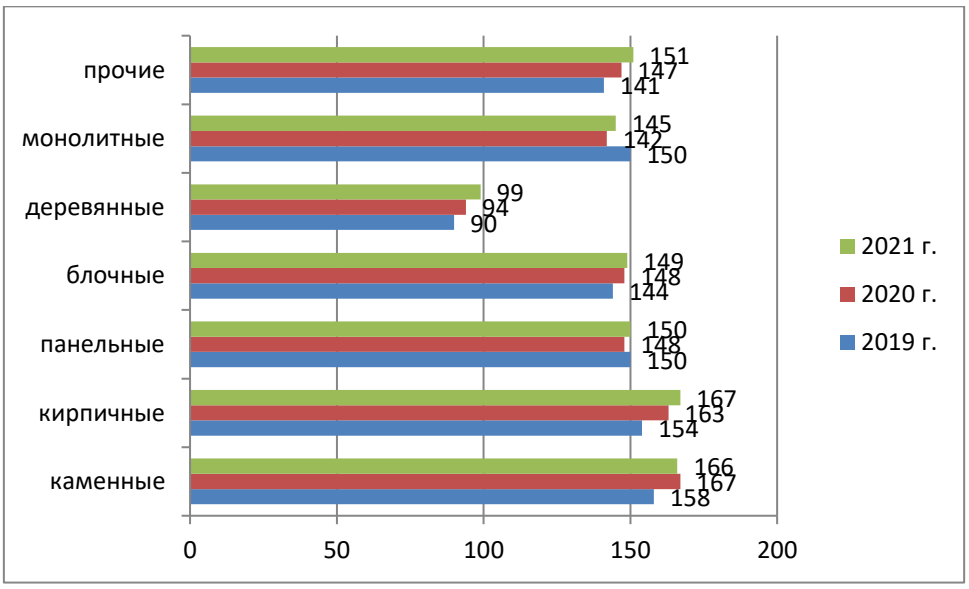

Рисунок 5 - Средняя площадь объектов ИЖС, в зависимости от материалов, применяемых при строительстве ($м^2$) [8]

Кирпичные и каменные дома имеют большую площадь, по сравнению с домами, которые построены из других материалов.

Объемы ИЖС зависят от определенных факторов:

- природно-климатические факторы региона;
- состав населения региона;
- уровень экономического развития территорий;
- доступность строительных ресурсов[5].

Доля ИЖС, по РФ, имеет следующие показатели: в 2019 г. этот показатель составил – 45,2%, в 2020 г. – 44,5%; в 2021 г. – 45,6%.

К проблемам ИЖС, в нашей стране, относятся:

1. ИЖС ведется силами самих граждан, потому что действует минимальное количество комплексных проектов.

2. Собственники самостоятельно обеспечивают участки ИЖС инженерной и транспортной инфраструктурой, что вызывает большие риски нарушения строительных норм, затраты граждан увеличиваются в разы.

3. Недостаточное проникновение ипотечного кредитования на рынок ИЖС.

4. Несоблюдение технологий строительства.

5. Нарушение сроков строительства.

В целях решения, представленных проблем необходимо проводить следующие мероприятия.

1 Формировать территории комплексной застройки ИЖС с обеспечением инженерной, транспортной и социальной инфраструктурами.

2 Стандартизация рынка ИЖС.

3 Стимулирование ИЖС, с привлечением специализированных подрядчиков и производителей современных материалов и домокомплексов.

4. Развитие финансовых инструментов рынка ИЖС.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Российская газета от 30 декабря 2004 г. № 290
2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. 14.03. 2022г.) // Российская газета от 31 декабря 2004 г. № 292
3. Башарин А.В., Петунов А.А. Защита прав правообладателей земельных участков при изменении документов градостроительного зонирования // Закон. 2019. № 6. С. 157 - 171.
4. Гаджиев Г.А. Четыре точки зрения на добросовестное владение // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 10. С. 89 -

109.

5. Игнатьева И.А. Использование земель и земельных участков с объектами электроэнергетики: право и практика: Учеб. пособие. М.: Проспект, 2019. 368 с.
6. Некрестьянов Д.С. Отмена и изменение разрешения на строительство // Закон. 2019. № 2. С. 70 - 78.
7. Хаустов Д.В. Актуальные правовые проблемы гарантий прав собственников застроенных земельных участков, расположенных в охранных зонах линейных инженерных сооружений // Нефть, газ и право. 2016. № 5. С. 43 - 48.
8. Федеральная служба государственной статистики. Официальный сайт // https://rosstat.gov.ru (дата обращения 29.04. 2022 г.)

References

1. Town-Planning Code of the Russian Federation No. 190-FZ dated 29.12.2004 (ed. dated 30.12.2021) // Rossiyskaya Gazeta No. 290 dated December 30, 2004
2. Federal Law No. 214-FZ of December 30, 2004 "On Participation in the Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" (ed. 14.03.2022) // Rossiyskaya Gazeta of December 31, 2004 No. 292
3. Basharin A.V., Petunov A.A. Protection of the rights of right holders of land plots when changing documents of urban zoning // Law. 2019. No. 6. pp. 157-171.
4. Gadzhiev G.A. Four points of view on bona fide ownership // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2018. No. 10. pp. 89 - 109.
5. Ignatieva I.A. The use of land and land plots with electric power facilities: law and practice: Textbook. M.: Prospect, 2019. 368 p.
6. Nekrestyanov D.S. Cancellation and modification of a construction permit // Law. 2019. No. 2. pp. 70-78.
7. Khaustov D.V. Actual legal problems of guarantees of the rights of owners of

built-up land plots located in the protected zones of linear engineering structures // Oil, gas and law. 2016. No. 5. pp. 43-48.

8. Federal State Statistics Service. Official website // https://rosstat.gov.ru (accessed 29.04.2022)

© Самохин Е.С., 2022 Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet» №5/2022

Для цитирования: Самохин Е.С. СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ//образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet» №5/2022