

Электронный научный журнал «Век качества» ISSN 2500-1841 <http://www.agequal.ru>

2022, №2 http://www.agequal.ru/pdf/2022/AGE_QUALITY_2_2022.pdf

Ссылка для цитирования этой статьи:

Бобровникова А.В., Ковалева О.А. Развитие понятийного аппарата в сфере жилищного строительства в свете принятой в 2021 году стратегии развития ЖКХ // Электронный научный журнал «Век качества». 2022. №2. С. 199-210. Режим доступа: <http://www.agequal.ru/pdf/2022/222013.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

УДК 347.254

**Развитие понятийного аппарата в сфере жилищного строительства
в свете принятой в 2021 году стратегии развития ЖКХ**

*Бобровникова Анита Валерьевна,
студентка 4 курса юридического факультета
направление подготовки: 40.03.01 Юриспруденция
ФГБОУ ВО «Оренбургский государственный университет»
460018, Оренбургская область, г. Оренбург, просп. Победы, д. 13, Россия
anita.valeryevna@mail.ru*

*Научный руководитель:
Ковалева Ольга Александровна,
Кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры гражданского права и процесса
ФГБОУ ВО «Оренбургский государственный университет»
460018, Оренбургская область, г. Оренбург, просп. Победы, д. 13, Россия
radaurist@mail.ru*

В данной работе исследуется стратегия развития, которая затрагивает строительные отрасли и жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ), а также вопросы пространственного развития территории. Помимо этого стратегия включает в себя такой спектр вопросов, как: развитие индивидуального жилищного строительства, ипотечное кредитование, восстановление нарушенных прав граждан, обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, улучшение жилищных условий, развитие рынка арендного жилья. Особая и немаловажная роль отведена вопросам административной и цифровой трансформации ЖКХ.

Актуальность работы заключается в изучении и исследовании предложенных стратегией двух видов строительства, требующих развития: индивидуальные жилые дома и индустриальное индивидуальное строительство.

Цели данной работы - осуществление анализа стратегии развития двух указанных выше перспективных направлений в строительстве, а также жилищно-коммунальной среды в жизни граждан и государства.

Ключевые слова: жилой дом, стратегия, строительство, индивидуальное жилищное строительство.

Согласно исследованию Всероссийского центра изучения общественного мнения, на данный период времени в России 23,2 млн семей желают проживать в индивидуальных домах, из которых порядка 59% живут в квартирах. Вот почему актуальность этой темы высока, и начать ее рассмотрение надо с проблемы развития индивидуального жилищного строительства как одного из наиболее приоритетных видов возведения жилья в рамках Стратегии развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом до 2035 года (далее - Стратегия) [16].

Основными препятствиями для развития жилой недвижимости являются низкая ликвидность отдельных жилых зданий, а также отсутствие профессионального и квалифицированного рынка строительных услуг при возведении жилого дома. Получается, что жилой дом может построить любой гражданин сам, своими руками, даже не обладая для этого специальными знаниями, достаточно лишь получить разрешение на строительство, что, естественно, ведет к снижению качества жилого дома и не обеспечивает его безопасность от разрушения в процессе эксплуатации. Здесь необходимо на законодательном уровне изменить подходы к принципу безопасности жилых помещений. Основа безопасности жилья – это правильно построенный фундамент и возведенные стены жилого здания. Осуществлять строительство должны строители; оформлять документы для строительства и осуществлять государственную регистрацию жилого дома должны либо юристы, либо сам гражданин, и этот процесс должен быть максимально защищен и облегчен для граждан [16].

Этот вопрос также был рассмотрен в Стратегии. Планируется сократить сроки регистрации права собственности на объект до одних суток, как, например, это происходит в настоящее время в Казахстане. Предусматривается возможность строительства жилья и иностранным гражданам. Если гражданин

Республики Казахстан на территории РФ планирует построить свой собственный дом, то для этого ему необходимо провести процедуру регистрации права собственности на это имущество. Для упрощения данной процедуры ему потребуется собрать пакет документов и загрузить их на портал госуслуг. В такой пакет документов входит: визовое разрешение с неистекшим сроком; миграционная карточка иностранца; вид на жительство (ВНЖ); документ, разрешающий пребывать в течение ограниченного промежутка времени на территории России; документы, подтверждающие право пользоваться жилым помещением, земельным участком, а также параметры жилого помещения.

Также в соответствии со Стратегией планируется реализовать следующие мероприятия:

- совершенствование законодательства в сфере жилищного строительства;
- подготовка земель в городах под жилую застройку;
- создание условий для предоставления ипотечных кредитов на жилые дома, в том числе при строительстве за счет средств домашнего хозяйства;
- распределение финансирования жилищного проекта через трастовые счета;
- формирование земельного банка с доступной инженерной и транспортной инфраструктурой;
- оптимизация процедур обеспечения жилых домов необходимой жилой и коммунальной инфраструктурой;
- внедрение социально ориентированной и недорогой системы газификации и газоснабжения населения в субъектах Российской Федерации;
- установление «выравнивающей оплаты» за подключение к различным коммуникационным сетям;

- внедрение массового строительства индивидуальных жилых зданий промышленным способом;
- реализация ряда мер по развитию строительства деревянных домов [16].

Другой способ возведения домов – индустриальное строительство – это хорошо забытое старое. Так раньше застраивались некоторые колхозы. Для грамотного планирования дальнейшего развития индустриального строительства индивидуальной жилой застройки в зонах комплексной застройки необходимо осуществить градостроительную и инфраструктурную подготовку более 72 000 гектаров земель в 20 населенных пунктах.

Первостепенная задача Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года заключается в том, чтобы обеспечить доступность строительства или приобретения индивидуального жилого дома и способствовать росту притока индивидуальных объектов жилищного строительства [16]. В рамках Стратегии в данной сфере планируется реализация следующих мер: совершенствование законодательства, регулирования в сфере индивидуального жилищного строительства (ИЖС); упрощение процедур предоставления земельных участков на льготных условиях и многое другое.

Правоведы Taslima Khanam и Anju Man Ara Begum в своей научной работе рассмотрели стратегию, в которой предпринимаются шаги по реализации права на достаточное жилище на основе успешного опыта Шри-Ланского проекта, поскольку во многих случаях правительствам необходимо предоставлять людям достойное и качественное жилье [2]. Каждый человек имеет право на достойный уровень жизни. Существенным фактором для достижения этого стандарта и, следовательно, для полноценной человеческой жизни, выходящей за рамки простого выживания, является доступ к достаточному и комфортному жилью. Международное право в области прав человека стремится воплотить это видение надлежащего жилья в практическую правовую формулировку. Эта работа призвана выявить обоснованность права

на достаточное жилище на национальном и международном уровне и, таким образом, настоятельно призывает к осуществлению права на достаточное жилище для повышения уровня жизни.

Также хотелось бы упомянуть работу ученых Кристофера Сильвера и Аллена Хейса об исследовании, в котором оценивается влияние Закона о единой политике оказания помощи в переселении и приобретении недвижимости 1970 г. на жителей четырех проектов по обновлению городов в Ричмонде, штат Вирджиния [4]. В нем рассматривается как влияние положений Закона с точки зрения адекватной компенсации тем, кто был насильственно перемещен в результате обновления городов, так и политика в области жилья в целом. Полученные результаты свидетельствуют о том, что некоторые из наиболее нежелательных элементов переселения, как это было сделано до 1970 г., были устранены с помощью компенсационных положений Закона. Поддержание высокого уровня домовладения, а также добавление многочисленных арендаторов к этому статусу, большая расовая и экономическая интеграция и общее улучшение жилищных условий были прямыми результатами Закона 1970 г. Тем не менее, расходы на жилье для арендаторов после переезда, как правило, были значительно выше (без каких-либо надежд на более высокий доход, необходимый для поддержания более дорогого жилья после истечения гранта). Кроме того, неспособность увязать переселение со сбалансированным подходом к жилью, включая усилия по восстановлению и расчистке, подорвала потенциально позитивные последствия экономически справедливого метода принудительного перемещения.

Таким образом, в ряде стран переселение граждан из аварийного жилья, как правило, осуществляется для государственных нужд в рамках жилищной политики государства; всегда носит принудительный характер; обязательно наличествуют компенсации, которые помогают урегулировать разногласия граждан и государства; имеет положительный экономический эффект для

граждан, так как улучшает их жилищные условия и во многих семьях снижает затраты на его эксплуатацию.

В результате реализации Стратегии в России к 2030 г. будет начато массовое промышленное ИЖС, также будет гарантирована защита интересов всех участников рынка ИЖС, для чего нужно систематизировать и «подровнять» основные понятия, используемые в Стратегии. «Подровнять» означает, что для развития и внедрения цифровых технологий понятия жилищного, градостроительного, гражданского и др. отраслей права необходимо сделать единообразными, применяемыми во всех отраслях права. Сейчас такое единообразие не наблюдается.

Например, сложно соотнести понятия «индивидуальное жилищное строительство» и «жилой дом», хотя по сути это одно и то же. Согласно ст. 1 ГрК РФ, объект индивидуального жилищного строительства – это «отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости»¹. А понятие жилого дома дано в ЖК РФ ст. 16, где сказано, что *«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»*². Суть одна – описано по-

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочная правовая система. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/ (дата обращения: 05.12.2021.)

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/acea5c086639bea3d5b43d3c6dca2d6dc7806005/ (дата обращения: 05.12.2021).

разному. Эти разночтения одних и тех же понятий мешают развитию машиночитаемого права.

Далее стоит отметить, что в ст. 1 ГрК РФ дается определение строительства, которое раскрывает его сущность, так же как и понятие «индивидуальное жилищное строительство». М.М. Погорелый свидетельствует, что данное определение активно используется в ГК РФ, например, при отнесении объектов незавершенного строительства в недвижимое имущество, отчуждении объекта незавершенного строительства в связи с расторжением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, при решении вопросов землепользования и сервитута, изъятии земель, используемых в иных целях [15].

Связь понятий индивидуального жилого дома и строительства обусловлена тем, что они раскрывают сущность ИЖС как процесса создания индивидуального жилого дома.

Единого понятия индустриального индивидуального строительства, которое было бы приведено в Гражданском, Жилищном, Градостроительном кодексах РФ и иных нормативных актах, на данный момент не установлено, но его можно встретить в разных источниках. Например, промышленное строительство – это механизированный процесс возведения зданий и сооружений из крупномасштабных конструкций и заготовок [18]. Стандартное промышленное строительство обычно связано со строительством, высокомеханизированным способом преобразования строительной площадки по образцу завода. Также имеется еще одно определение индустриального строительства - это строительство зданий и сооружений, которое ведется с помощью массового заводского изготовления строительных деталей и конструкций. Затем детали монтируются на строительной площадке [5].

Прохожев Н.О. и Прохожев О.А. в своей работе изучают перспективы развития жилых зданий в процессе индустриального строительства. Они отмечают: *«существует прямая качественная связь между спецификой*

социально функциональных требований, предъявляемых к архитектурному проекту жилого здания, и степенью технологичности конструктивных решений» [17].

Таким образом, на основе изученных определений и понятий можно предложить толкование понятия индустриального жилищного строительства, под которым мы будем понимать строительство типовых домов, которое ведется с помощью массового заводского изготовления строительных деталей и конструкций. То есть эти детали и конструкции заранее изготавливаются на заводах, потом привозятся на место и монтируются. Это напоминает панельные пятиэтажки только для индивидуального жилищного строительства; проекты могут быть разными, но смысл везде один.

Кроме того, мы считаем, что при комплексном развитии территорий необходимо закрепить следующую норму: при планировании микрорайонов школы и детские сады должны находиться в центре района, и к ним должны вести велодорожка и пешеходная улица, на которых приоритет отдается пешеходу и велосипедистам. Так за счет правильного зонирования новых микрорайонов можно сэкономить, например, на установке светофоров.

Таким образом, напрашивается следующий доктринальный вывод: унификация понятий в жилищном строительстве уже назрела и необходима для развития как разных видов жилищного строительства, так и самих отраслей права, связанных со строительством, а также имеет жизненно важное значение необходима для становления машиночитаемого права в российском информационном пространстве. Правовая, административная и цифровая трансформация жилищно-коммунального хозяйства началась, будем надеяться, что политические события не будут существенным барьером для ее реализации.

Список литературы

- 1 Katz R. The Transformative Economic Impact of Digital Technology [Электронный ресурс] / R. Katz // Официальный сайт Комиссии Организации

Объединенных Наций по науке и технике. – Режим доступа: https://unctad.org/meetings/en/Presentation/ecn162015p09_Katz_en.pdf (дата обращения: 05.12.2021 г.).

2 Taslima Khanam, Anju Man Ara Begum. Implementation of the Right to Adequate Housing: A Glaring Paradigm of Sri Lankav // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mcser.org/journal/index.php/mjss/article/view/1535> (дата обращения: 08.01.2022 г.).

3 Смарт, С. и Бургос, В. Жилищная политика Чили: перспектива в области прав человека // Журнал права собственности, планирования и охраны окружающей среды. - 2018. - Т. 10. - № 3. - С. 187-201 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://doi.org/10.1108/JPEL-02-2018-0004>. (дата обращения: 08.01.2022 г.).

4 Silver Ch., Hays R. Can you compensate for a lost home? An assessment of the 1970 Uniform Relocation Act [Сильвер К., Р. Хейс А. Можете ли Вы компенсировать потерю дома? Оценка Единого закона о переселении 1970 года] // Journal of Urban Affairs. Economics. 1980, 1 December/ DOI: 10.1111/j.1467-9906.1980.tb00097.

5 Густова Н. В России до конца года примут закон об индустриальном ИЖС. Что это значит // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/617016e99a79475b59485017> (дата обращения: 08.01.2022 г.).

6 Беляев, М.К., Максимчук, О.В., Лысенко, А.В. Инновационный путь развития строительной отрасли / М.К. Беляев, О.В. Максимчук, А.В. Лысенко // Инновационная деятельность. – 2013. – № 4. – С. 9-14.

7 Воробьева, М.В. Исследование активности инвестирования в строительной отрасли и анализ основных тенденций ее развития / М.В. Воробьева // Научные исследования современных ученых. XXV Международная научно-практическая конференция. - Астрахань, 2017. - С. 150-158.

8 Гужова, О.А. Инновационные технологии в строительстве / О.А. Гужова / Инновационные стратегии развития управления в строительстве и городском хозяйстве. - Самара, 2018. - С. 178-184.

9 Гужова, О.А. Оптимизация затрат в строительстве / О.А. Гужова, Ю.А. Правдина // Инновационные стратегии развития экономики и управления. - Самара, 2017. - С. 53-59.

10 Гужова, О.А. Современные тенденции развития строительной отрасли / О.А. Гужова / Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Социально-гуманитарные и экономические науки: сб. ст. / Под ред. М.И. Балзанникова, К.С. Галицкова, А.А. Шестакова. - Самара, 2015. - С. 394-399.

11 Коваленко, Н.В. Современные тенденции развития строительного комплекса РФ / Н.В. Коваленко, В.В. Безновская, С.Е. Маслеева // Экономика и бизнес: теория и практика. - 2017. - № 11. - С. 71-76.

12 Колюшин, Е.И. Система учета жилищного фонда // Журнал российского права. - 2005. - № 9. - С. 77-81.

13 Макеев В.С. Роль и значение жилищной сферы в развитии экономики // Приволжский научный вестник. - 2015. - № 7 (47). - С. 95-97.

14 Паршков, А.Е. Информационные технологии и их применение в сфере жилищно-коммунального хозяйства / А.Е. Паршков. - Текст: непосредственный // Техника. Технологии. Инженерия. - 2018. - № 1 (7). - С. 14-17. - URL: <https://moluch.ru/th/8/archive/76/3012/> (дата обращения: 06.12.2021).

15 Погорелый, М.М. Понятие и правовое положение индивидуального жилищного строительства по российскому гражданскому законодательству [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1641586069&tld> (дата обращения: 08.01.2022 г.).

16 Проект Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на

период до 2035 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/672/V-Strategiya-na-sayt-i-GASU.pdf> (дата обращения: 08.01.2022 г.).

17 Прохожев, Н.О., Прохожев, О.А. Перспективы развития индустриального строительства жилых зданий из легких стальных тонкостенных конструкций [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://elibrary.ru/download/elibrary_32676434_50474679.pdf (дата обращения: 08.01.2022 г.).

18 Строительная терминология [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://gufo.me/dict/building_terms?letter=%D0%B8# (дата обращения: 08.01.2022 г.).

Development of the conceptual apparatus in the field of housing construction in the light of the housing and communal services development strategy adopted in 2021

Bobrovnikova Anita Valeryevna

*4th year student of the Faculty of Law,
field of study: 40.03.01 Jurisprudence,
Orenburg State University
460018 Orenburg Region, Orenburg, prosp. Pobedy, 13, Russia
anita.valeryevna@mail.ru*

Scientific supervisor:

Kovaleva Olga Aleksandrovna,

*Candidate of Legal Sciences, Associate Professor
Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure,
Orenburg State University
460018, Orenburg Region, Orenburg, prosp. Pobedy, 13, Russia
radaurist@mail.ru*

The relevance of the work is to study and investigate the two types of construction proposed by the strategy: individual residential buildings and industrial individual construction.

The objectives of this work will be to analyze the development strategy of individual housing construction, as well as the housing and communal environment, in the life of citizens and the state in the housing sector.

Keywords: residential building, strategy, construction, individual housing and construction.