

## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: «ДУПЛЕКСЫ»

Ялунина А.С.

*с. Бруснятское Свердловской области, МБОУ «Бруснятская СОШ №6», 11 класс**Научный руководитель: Половцева Ж.В., с. Бруснятское Свердловской области,**учитель обществознания, МБОУ «Бруснятская СОШ №6»*

Данная статья является реферативным изложением основной работы. Полный текст научной работы, приложения, иллюстрации и иные дополнительные материалы доступны на сайте II Международного конкурса научно – исследовательских и творческих работ учащихся «Старт в науке» по ссылке: <https://www.school-science.ru/2017/9/26815>

Любой человек, любая семья, я не сомневаюсь, хочет иметь своё жильё. Квартиру, а лучше дом. Нашей семье пришлось пожить в городской квартире, где слышен каждый шорох соседа. Поэтому мы мечтали о собственном доме! Ради него и ради здоровья мы переехали в село. Индивидуальное жилищное строительство очень популярно в нашей стране: вокруг городов располагается множество коттеджных посёлков, и в селе не каждый захочет жить в квартире.

По данными кадастрового учета, в Российской Федерации к началу 2009 года совокупная площадь земель, занятых объектами индивидуального жилищного строительства, составляла не менее 831 тысячи га. В Свердловской области по состоянию на 1 ноября 2015 года в очереди на предоставление земли состоят 73 498 граждан [12]. В соответствии с Концепцией долгосрочного социально – экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 года № 1662 – р, в стране должны начать формироваться «новые территориальные центры роста». Но на современном этапе в законодательстве присутствуют пробелы, противоречия и нелогичные запреты. В своей работе я хочу коснуться одного из аспектов правовых проблем в ИЖС: невозможности строительства двухблочных домов (в бытовой терминологии «двухквартирных коттеджей») или, как их ещё называют «дуплексов». Необходимо расширить права собственников земельных участков. Проблема возникла недавно, так как в СССР и первые постсоветские года две семьи (обычно это были родственники) имели право на такое строительство. Многие и сейчас не знают о запрете. А в связи с постоянно продлевающейся «дачной амнистией», не утруждают себя «походами» в архитектурный отдел за разрешением

на строительство, поэтому для них шоком стаёт, что они не могут затем зарегистрировать свой «двухквартирный коттедж». С этим столкнулись наши соседи, а наша семья чуть не попала в этот правовой капкан. Привлекательность подобных домов понятна: во – первых, они более экономичны при строительстве и эксплуатации, во – вторых, многие хотят жить одной дружной семьёй, но с возможностью полного уединения. Изложенное выше придает актуальный характер исследованию вопросов, связанных со строительством «дуплексов» в индивидуальном жилищном строительстве.

**Объектная область исследования:** Правоведение.

**Объект исследования:** Законодательные акты по индивидуальному жилищному строительству.

**Предмет исследования:** Правовые проблемы строительства двухблочного дома как объекта Индивидуального жилищного строительства.

**Проблема:** Противоречие законодательных актов по ИЖС социальной потребности обеспечения жильём при строительстве двухблочного дома своими силами.

**Цель:** Разработка поправок к статьям законодательных актов по ИЖС.

**Гипотеза:** Я предполагаю, что именно несовершенство законодательства препятствует более массовому строительству низкобюджетных индивидуальных домов.

#### **Задачи.**

Изучить историю вопроса: как справлялись с проблемами индивидуального строительства в СССР и за рубежом.

Изучить законодательные акты по индивидуальному жилищному строительству.

Найти противоречия в статьях по ИЖС и, в частности, по строительству двухблочных домов, как объектов ИЖС.

Провести социологический опрос: «Сталкивались ли люди с проблемами по

строительству индивидуальных жилых домов, в том числе двухблочных?»

Провести беседы с начальником отдела архитектуры и градостроительства Белоярского района и начальником Белоярского отдела управления Росреестра.

Провести беседу с односельчанами, которые строятся самостоятельно.

Провести беседу со строителями.

Разработать поправки к нормативно – правовым актам.

Методы исследования.

- сбор теоретической информации;
- анализ законодательных актов;
- сравнение;
- наблюдение;
- социологический опрос;
- беседа;
- анализ статистических данных;
- систематизация полученных данных;

#### **Продукт проекта.**

Поправки к законодательным актам об Индивидуальном жилищном строительстве.

Одним из вариантов решения является строительство индивидуальных домов. Но в связи с нарастающим кризисом, высокими ставками по кредитам и ипотеке, люди хотят экономить при строительстве. Строительство двухблочных домов на две семьи – прекрасный вариант экономии за счёт общей стены, крыши, отопления. К тому же в России жить большой семьёй не только традиция, но и необходимость, так как родители часто работают далеко, а за детьми приглядывают старшие родственники. За рубежом и в СССР строительство таунхаузов (многоблочных домов) было распространено. Но в современной России их запретили строить на землях ИЖС самостоятельно, с упрощённой документацией, признав многоквартирными домами. Изучая правовые источники, я поняла, что данная проблема возникла ещё из – за того, что у нас в государстве нет отдельного закона об индивидуальном жилищном строительстве, а все существующие разрозненные статьи в различных нормативно – правовых актах очень сильно противоречат друг другу, что не даёт возможность адекватно оценивать ситуацию по индивидуальному строительству и принимать необходимые решения.

Проанализировав действующие правовые источники, я увидела, что понятия в них противоречат друг другу. Социальная потребность в строительстве индивидуальных домов есть, но, чтобы люди более активно строились, необходимо удешевлять бюджет. Двухблочные дома дают такую возможность, но государство, борясь с недобросовестными застройщиками (юридическими лицами), лишило простых людей

этого, признав двухблочные дома многоквартирными. А их по закону, имеют право строить только юридические лица и только имея на руках сложную дорогостоящую проектную документацию. Во второй главе с помощью правовых источников я доказала, что считать блокированные дома многоквартирными нельзя. НО...

Беседуя с начальником отдела архитектуры и градостроительства Белоярского ГО Федосовым Александром Петровичем и начальником Белоярского отдела управления Росреестра по Свердловской области Родионовой Любовью Васильевной, я поняла, что ни разрешение на строительство такого дома, ни его регистрация не будут получены только потому, что двухблочный дом не считается объектом ИЖС. Моя дальнейшая задача и цель всего исследования, устранить эти противоречия, дав возможность гражданам самостоятельно строиться с низким бюджетом, и в тоже время определить правовые пути заслона для недобросовестных фирм.

#### **Заключение**

Нет человека или семьи на Земле, кто не желал бы иметь собственное жильё. Более того право на жилище закреплено во Всемирной декларации прав человека и в нашей Конституции РФ. Государства на законодательном уровне стремятся предоставить гражданам возможность приобретения собственного жилья. Такие программы есть и у нас. Одной из наиболее привлекательных форм является малоэтажное строительство и индивидуальное жилищное строительство. Чтобы жильё обошлось хозяину недорого, многие собственники земельных участков стараются строить своими силами. Но и в ИЖС есть вариант построить жильё ещё дешевле, если строить многоблочные дома. Двухквартирные коттеджи были популярны в СССР, но в современном российском законодательстве они были запрещены, как объекты ИЖС: их признали многоквартирными и строить теперь их могут только юридические лица, имея на руках сложную дорогостоящую документацию. Анализируя данную проблему, я поняла, что государство стремилось отсечь от ИЖС недобросовестных строителей, которые ради экономии средств, нарушали всякие строительные нормы (так как строили по упрощённой схеме сбора документов для разрешения на строительство). В то же время, я обнаружила, что у нас в стране не только нет закона об ИЖС, но и те нормативно – правовые акты, которые регулируют эту деятельность, противоречат друг другу. В частности, нет чёткого понимания, какое жильё отнести к индивидуальному жилому дому, а какое к многоквартирному,

так как каждый блок в многоблочных домах именуется в законах квартирой. Подзаконные акты и различные «Письма» исполнительных органов, пытаются разъяснить этот правовой пробел, но федеральные законы и кодексы по иерархии имеют приоритет, поэтому проблема остаётся. Беседуя со строителями и людьми в нашем селе, я поняла, что привлекательность строительства двухблочных домов очень высока. И для меня самой эта проблема оказалась близка, так как наша семья хотела построить как раз такой двухблочный дом, а нашим соседям даже пришлось судиться, чтобы им зарегистрировали такой дом. Моя гипотеза подтвердилась: именно несовершенства в законодательстве по ИЖС не позволяют гражданам более активно строиться. В сво-

ём исследовании я выявила статьи, которые необходимо изменить, и предложила конкретные поправки к Градостроительному кодексу, которые помогут с одной стороны убрать терминологические противоречия в законах, с другой стороны, дадут возможность гражданам самостоятельно строить двухблочные дома на землях ИЖС, отсекая от них недобросовестных строителей. Я считаю, что в социально – экономическом плане данные поправки принесут пользу не только гражданам, но и государству, так как люди, имея возможность удешевлять бюджет за счёт общей стены, крыши, фундамента (а в дальнейшем сохранения тепла и электроэнергии) двухблочного дома, будут больше строиться и проблема обеспечения граждан жильём будет решаться быстрее.