

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО, ПЛАНИРОВКА СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ / URBAN PLANNING,
PLANNING OF RURAL LOCALITIES

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2024.50.1>

ПРОБЛЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПЕРСПЕКТИВНЫХ ЗДАНИЙ В СУЩЕСТВУЮЩИХ ГРАНИЦАХ ЗОН, В
ПРЕДЕЛАХ КОТОРЫХ РАЗРЕШАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

Научная статья

Железов Н.А.^{1,*}, Шепелев А.Л.²

¹ ORCID : 0009-0006-7619-1087;

^{1,2} Северный (Арктический) федеральный университет имени М. В. Ломоносова, Архангельск, Российская Федерация

* Корреспондирующий автор (zhelezov.n[at]edu.narfu.ru)

Аннотация

В статье приведено структурирование ключевых особенностей изменения расположения объектов капитального строительства (ОКС) на этапах завершеного проектирования; представлены необходимые критерии для успешного изменения установленных условий строительства, таких как изменения выделенной площади под строительство, ограничения процента застройки от размеров земельного участка. Большое внимание уделено взаимодействию с Департаментами градостроительной деятельности и архитектуры, необходимому для получения согласования разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства ОКС. Отмечена необходимость гибкого взаимодействия с заинтересованными лицами, такими как собственники смежных участков, при получении согласования. В статье определяется важная роль определения алгоритма изменения расположения ОКС в выделяемых для них пространствах. Выявление алгоритма позволит повысить инвестиционный интерес к строительству.

Ключевые слова: строительство, отклонения, разрешения, согласования.

THE PROBLEM OF LOCATION OF PROSPECTIVE BUILDINGS WITHIN THE EXISTING BOUNDARIES OF
ZONES WITHIN WHICH CONSTRUCTION OF CAPITAL STRUCTURES IS PERMITTED

Research article

Zhelezov N.A.^{1,*}, Shepelev A.L.²

¹ ORCID : 0009-0006-7619-1087;

^{1,2} Northern (Arctic) Federal University named after M.V. Lomonosov, Arkhangelsk, Russian Federation

* Corresponding author (zhelezov.n[at]edu.narfu.ru)

Abstract

The article provides a structuring of the key features of changing the location of capital structures (CSs) at the stages of completed design; it presents the necessary criteria for successful changes in the established conditions of construction, such as changes in the allocated area for construction, limitations on the percentage of construction from the size of the land plot. Much attention is paid to the interaction with the Departments of Urban Planning and Architecture required for obtaining approval of the permit for deviation from the maximum parameters of permitted construction of CSs. The necessity of flexible interaction with interested parties, such as owners of adjacent plots, when obtaining approval is noted. The article defines the important role of determining the algorithm for changing the location of CSs in the spaces allocated for them. Identification of the algorithm will allow to increase investment interest in construction.

Keywords: construction, variations, permits, authorizations.

Введение

Заказчик в ходе процесса строительства довольно часто желает поменять ранее определенные технико-экономические показатели, размеры объекта планируемого строительства [7]. Нередко это происходит уже после получения градостроительного плана земельного участка и определения размеров перспективного объекта строительства [1].

Это требует не только изменения проектной документации, прохождения повторной экспертизы проектной документации, но в первую очередь, изменения выделенной площади под строительство ОКС, изменение установленного процента застройки от размеров земельного участка [5].

Все изменения, вводимые заказчиком, требуют дополнительных согласований, получаемых от органа местного самоуправления [2]. Однако большинство представителей строительной отрасли имеет недостаточный опыт и знания о необходимых административных процедурах для изменения расположения ОКС в выделяемых для них пространствах [4].

Целью исследования является рассмотрение опыта изменения расположения ОКС в выделяемых для них пространствах и выявление алгоритма, позволяющего при соблюдении необходимых условий достигать желаемого расположения объекта.

Основная часть

Строительная отрасль в России является одной из наиболее стабильных и быстро развивающихся отраслей экономики [3]. Это способствует привлечению инвесторов, которые склонны вкладывать в проекты, приносящие

высокую доходность и гарантирующие надежность выгодных вложений капиталов. Жилищное строительство является одной из самых доходных и экономически-эффективных частей строительной отрасли [6]. Дополнительная возможность увеличения площади строительства или изменения формы, удовлетворяющее интересам заказчика, позволит увеличить инвестиционную привлекательность объекта [10].

Необходимость исследования продиктована сложившейся практикой. Увеличение объемов строительства приводит к увеличению запроса на изменение расположения ОКС на земельном участке. Формирование соответствующего алгоритма приведет к ускорению получения согласования отклонений от предельных параметров, что позволит уменьшить сроки основных этапов и стадий подготовки к строительству ОКС. Ускорение административно-организационных процессов строительства приводит к удешевлению, что способствует более эффективному использованию инвестиций.

Большинство сложностей, возникающих при изменении размещения ОКС, с помощью алгоритма будут выявлены на этапе планирования, что позволит осуществлять изменения с большей точностью и эффективностью.

При применении заказчика(техническим заказчиком / застройщиком) алгоритма изменения расположения ОКС может увеличиться привлекательность вложения инвестиций. Это будет происходить благодаря увеличению скорости осуществления административно-организационного взаимодействия с органами местного самоуправления.

Объектом исследования определен перспективный ОКС, расположенный в городе Архангельске, в Соломбальском территориальном округе, на улице Ярославской. После завершения стадии проектирования заказчик принял решение изменить запроектированный объект, обнаружив в этом экономическую выгоду. Изменению подверглись форма и расположение объекта на земельном участке.

При попытке расположить объект в выделенной для строительства зоне из градостроительного плана земельного участка был сделан вывод о невозможности размещения объекта в существующих выделенных границах.

Для изменения границ зон, в пределах которых разрешается строительство ОКС, необходимо пройти административно-организационную процедуру, а именно подать заявку на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства ОКС [8].

Критически важно, помимо соблюдения условий, необходимых для получения положительного результата, согласование разрешения на отклонения от предельных параметров, таких как увеличение не более чем на десять процентов от установленной площади земельного участка [10]. Особенно важно получение согласия на отклонения от предельных параметров от собственников смежных земельных участков, так как их отказ автоматически делает невозможным согласование разрешения.

В таких случаях отсутствуют регламентированные причины для отказа, поэтому в вольной форме собственники смежных земельных участков могут выразить свое несогласие, аргументируя это, например, нежеланием соседства с источником сильного шума, строительного мусора и загрязнения.

Эти аргументы не требуют подтверждения, а просто несут информационную нагрузку, так как главным фактором уже является отказ в согласовании, в результате которого технический заказчик / застройщик вынужден изменять проект в соответствии с желанием заказчика и существующими условиями. Для выявления всех необходимых этапов для получения согласования выбранного заказчиком варианта размещения ОКС выполнена системная блок-схема (см.рис.1).

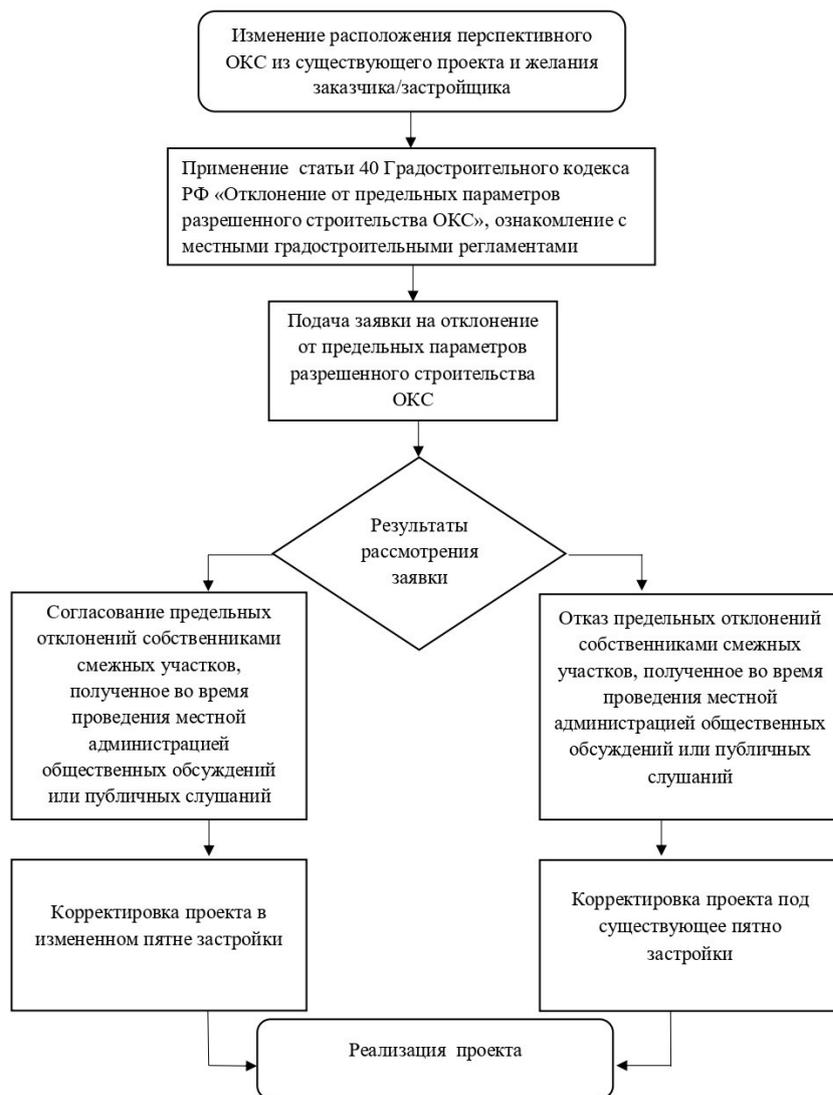


Рисунок 1 - Системная блок-схема действий при изменении расположения ОКС
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2024.50.1.1>

При рассмотрении заявки органы местного самоуправления могут иметь множество причин для отказа в согласовании разрешения отклонений. Существенным фактором является соответствие изменений Правилам землепользования и застройки. Правилам землепользования и застройки – основополагающий документ изменений, связанных с участком строительства. Необходимо также соответствие изменений проекту планировки территории. В случае несоответствия изменений необходимо внести изменения в проект планировки территории или, по возможности, в правила землепользования и застройки. Внесение изменений осуществляется местными органами самоуправления.

Изменение расположения ОКС возможно при соблюдении требований местных градостроительных регламентов, градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительного кодекса региона строительства объекта, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории. Необходимо в первую очередь наладить взаимодействие с соседними участками. Важно заинтересовать собственников для получения согласования с их стороны. Это является важнейшим условием получения согласования от органов местного самоуправления.

При этом необходимо актуальные контакты для взаимодействия с соседними земельными участками. Так как в определенных случаях отсутствие собственника может оказать негативное воздействие на согласование. В некоторых случаях у земельного участка может не оказаться собственника по причине отсутствия у последнего владельца наследников, что может надолго заморозить процесс согласования.

Алгоритм разработан в виде укрупненной блок-схемы, на основании пройденной практической процедуры согласований изменений границ размещения согласно нормативно-правовым документам. Ранее в графическом виде алгоритм отражен не был.

Слабыми сторонами алгоритма, можно назвать его укрупненность, обусловленную большим количеством сторонних факторов. Такие факторы можно разделить на прогнозируемые и непрогнозируемые. К прогнозируемым можно отнести желание заказчика, сложности согласований с соседними участками. К

непрогнозируемым можно отнести сложности в согласовании с местными органами самоуправления, которые могут иметь свои планы на установленные ранее условия.

Алгоритм является укрупненной блок-схемой. Что не подразумевает его дробления на более мелкие блоки, необходимые для уточнения частных случаев, встречающихся при согласовании разнообразных изменений расположения объектов.

В рассматриваемом случае владельцы смежных земельных участков отказались согласовывать разрешение на отклонение от предельных параметров. В результате проект выполнялся исходя из существующих условий.

Заключение

Таким образом, установленная цель работы достигнута. Выявление алгоритма изменения расположения ОКС показывает, что процесс согласования сопряжен с рядом сложностей. Однако алгоритм позволяет определить сложности на раннем этапе, что приводит к более эффективному распределению ресурсов для решения встречающихся сложностей. При этом важно осознавать, что представленный алгоритм не может разрешить все объективные препятствия, возникающие в процессе согласования. Вследствие этого итогом административной процедуры может являться как разрешение на отклонение, так и отказ. Оба решения приводит к необходимости гибкого взаимодействия с собственниками смежных участков и с градостроительными департаментами.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Сообщество рецензентов Международного научно-исследовательского журнала
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2024.50.1.2>

Conflict of Interest

None declared.

Review

International Research Journal Reviewers Community
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2024.50.1.2>

Список литературы / References

1. Беляев В.Л. Согласование градостроительных и земельных вопросов: состояние, задачи и возможные пути решения / В.Л. Беляев // Имущественные отношения в РФ. — 2013. — №10(145).
2. Бутаева Е.М. Полномочия органов местного самоуправления в сфере градостроительства / Е.М. Бутаева // Власть и управление на Востоке России. — 2007. — №3. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/polnomochiya-organov-mestnogo-samoupravleniya-v-sfere-gradostroitelstva-1> (дата обращения: 29.04.2024)
3. Василенко Р.Н. Особенности правового регулирования деятельности органов местного самоуправления в сфере строительства / Р.Н. Василенко // Вестник МФЮА. — 2014. — №4. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-pravovogo-regulirovaniya-deyatelnosti-organov-mestnogo-samoupravleniya-v-sfere-stroitelstva> (дата обращения: 29.04.2024)
4. Дементьева О.А. Правовые механизмы взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления с субъектами экономической деятельности в инвестиционной сфере при осуществлении капитальных вложений / О.А. Дементьева // Журнал российского права. — 2015. — №7(223). — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-mehanizmy-vzaimodeystviya-organov-gosudarstvennoy-vlasti-i-organov-mestnogo-samoupravleniya-s-subektami-ekonomicheskoy> (дата обращения: 29.04.2024)
5. Дяков А.И. Проблемы регулирования земельных отношений в городах / А.И. Дяков // Интерэкспо Гео-Сибирь. — 2007. — №2. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-regulirovaniya-zemelnyh-otnosheniy-v-gorodah> (дата обращения: 29.04.2024)
6. Иванова Е.С. Муниципальные правовые акты, регламентирующие полномочия органов местного самоуправления в сфере строительства: значение и пределы императивности / Е.С. Иванова // Юрист-Правовед. — 2010. — №1.
7. Кузьмич Н.П. Управление земельными ресурсами в сфере жилищного строительства / Н.П. Кузьмич // Интеллект. Инновации. Инвестиции. — 2018. — №6.
8. Османов М.А. Проблемы точечной застройки территорий / М.А. Османов // Вестник науки. — 2019. — №7(15). — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-tochechnoy-zastroyki-territoriy> (дата обращения: 29.04.2024)
9. Санок С.И. Необходимость разработки методик Правил землепользования и застройки / С.И. Санок, Н.В. Переверзева // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. — 2017. — №2(33).
10. Трубкин Н.В. Объекты капитального строительства местного значения и их отображение в документах территориального планирования муниципальных образований / Н.В. Трубкин // Вестник ОмГУ. Серия. Право.. — 2011. — №3. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obekty-kapitalnogo-stroitelstva-mestnogo-znacheniya-i-ih-otobrazhenie-v-dokumentah-territorialnogo-planirovaniya-munitsipalnyh> (дата обращения: 29.04.2024)

Список литературы на английском языке / References in English

1. Beljaev V.L. Soglasovanie gradostroitel'nyh i zemel'nyh voprosov: sostojanie, zadachi i vozmozhnye puti reshenija [Coordination of urban planning and land issues: status, tasks, and possible solutions] / V.L. Beljaev // Property relations in the Russian Federation. — 2013. — №10(145). [in Russian]
2. Butaeva E.M. Polnomochija organov mestnogo samoupravlenija v sfere gradostroitel'stva [Powers of local self-government bodies in the field of urban development] / E.M. Butaeva // Power and management in the East of Russia. — 2007.

— №3. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/polnomochiya-organov-mestnogo-samoupravleniya-v-sfere-gradostroitelstva-1> (accessed: 29.04.2024) [in Russian]

3. Vasilenko R.N. Osobennosti pravovogo regulirovaniya dejatel'nosti organov mestnogo samoupravleniya v sfere stroitel'stva [Features of legal regulation of the activities of local self-government bodies in the field of construction] / R.N. Vasilenko // MFUA Bulletin. — 2014. — №4. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-pravovogo-regulirovaniya-deyatelnosti-organov-mestnogo-samoupravleniya-v-sfere-stroitelstva> (accessed: 29.04.2024) [in Russian]

4. Dement'eva O.A. Pravovye mehanizmy vzaimodejstviya organov gosudarstvennoj vlasti i organov mestnogo samoupravleniya s sub'ektami ekonomicheskoy dejatel'nosti v investitsionnoj sfere pri osuschestvlenii kapital'nyh vložhenij [Legal mechanisms of interaction of state authorities and local self-government bodies with subjects of economic activity in the investment sphere when making capital investments] / O.A. Dement'eva // Journal of Russian Law. — 2015. — №7(223). — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-mehanizmy-vzaimodeystviya-organov-gosudarstvennoj-vlasti-i-organov-mestnogo-samoupravleniya-s-subektami-ekonomicheskoy> (accessed: 29.04.2024) [in Russian]

5. Djakov A.I. Problemy regulirovaniya zemel'nyh otnoshenij v gorodah [Problems of regulating land relations in cities] / A.I. Djakov // Interexpo Geo-Siberia. — 2007. — №2. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-regulirovaniya-zemelnyh-otnosheniy-v-gorodah> (accessed: 29.04.2024) [in Russian]

6. Ivanova E.S. Munitsipal'nye pravovye akty, reglamentirujuschie polnomochija organov mestnogo samoupravleniya v sfere stroitel'stva: znachenie i predely imperativnosti [Municipal legal acts regulating the powers of local self-government bodies in the construction sector: meaning and limits of imperativeness] / E.S. Ivanova // Legal Expert. — 2010. — №1. [in Russian]

7. Kuz'mich N.P. Upravlenie zemel'nymi resursami v sfere zhilishnogo stroitel'stva [Land management in the field of housing construction] / N.P. Kuz'mich // Intelligence. Innovations. Investment. — 2018. — №6. [in Russian]

8. Osmanov M.A. Problemy tochechnoj zastrojki territorij [Problems of spot development of territories] / M.A. Osmanov // Bulletin of Science. — 2019. — №7(15). — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-tochechnoy-zastrojki-territoriy> (accessed: 29.04.2024) [in Russian]

9. Sanok S.I. Neobhodimost' razrabotki metodiki Pravil zemlepol'zovaniya i zastrojki [The need to develop a methodology for land use and development rules] / S.I. Sanok, N.V. Pereverzeva // Academic Bulletin of UralNIIproekt RAASN. — 2017. — №2(33). [in Russian]

10. Trubkin N.V. Ob'ekty kapital'nogo stroitel'stva mestnogo znachenija i ih otobrazhenie v dokumentah territorial'nogo planirovaniya munitsipal'nyh obrazovanij [Capital construction objects of local significance and their representation in municipal territorial planning documents] / N.V. Trubkin // OmSU Bulletin. Series. Law.. — 2011. — №3. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obekty-kapitalnogo-stroitelstva-mestnogo-znacheniya-i-ih-otobrazhenie-v-dokumentah-territorialnogo-planirovaniya-munitsipalnyh> (accessed: 29.04.2024) [in Russian]