

Особенности размещения жилого дома на земельном участке, расположенном в границах зоны затопления и подтопления

А. К. Кравцова^{1}, А. В. Бабушкина¹, А. С. Цыганкова¹, М. А. Губанищева¹*

¹ Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск, Российская Федерация

* e-mail: alishka_1998@list.ru

Аннотация. В связи со вступившими изменениями в законодательстве авторами рассмотрены особенности размещения жилого дома на земельном участке, расположенном в границах зоны затопления и подтопления, в том числе перечень оснований для принятия решения об отказе в признании садового дома жилым домом и наоборот. Установление зон затопления и подтопления, а также внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости об этих зонах являются важной задачей, однако данные работы выполнены еще не в полном объеме, что негативно сказывается на выявлении объектов, которые могут быть признаны непригодными.

Ключевые слова: объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом, зоны с особым условием использования, зоны затопления и подтопления

Features of the residential building's placement on a land located within the flooding and underflooding zone boundaries

A. K. Kravtsova^{1}, A. V. Babushkina¹, A. S. Tsygankova¹, M. A. Gubanischeva¹*

¹ Tomsk State University of Architecture and Building, Tomsk, Russian Federation

* e-mail: alishka_1998@list.ru

Abstract. In connection with the changes in the legislation, the authors considered the features of the residential building's placement on a land located within the flooding and underflooding zone boundaries. Including a list of grounds for making a decision to refuse to recognize a garden house as a residential building and vice versa. Establishing flood and underflood zones, as well as entering information about these zones into the Unified State Register of Real Estate is an important task. However, these works have not yet been completed in full. This negatively affects the identification of objects that may be considered unsuitable.

Keywords: objects of individual housing construction, garden house, zones with a special use condition, areas of flooding and flooding

Введение

В рамках данной статьи авторами рассмотрены изменения правил, касающихся признания объектов индивидуального жилищного строительства непригодными. Так, например, непригодным можно считать жилой дом, проживание в котором становится опасным по различным причинам, таким как разрушение конструкций, неблагоприятные санитарные условия и пр.

В марте 2022 года вступило в силу постановление Правительства РФ от 17.02.2022 г. №187 [1], согласно которому был добавлен случай, при котором

принимается решение об отказе в признании садового дома жилым домом. А именно, при рассмотрении заявления о признании садового дома жилым домом не допускается размещение садового дома на земельном участке, расположенном в границах зоны затопления, подтопления [2].

Методы и материалы

Проблема подтопления, затопления территорий является весьма актуальной, так как она существует на протяжении всего времени, но на сегодняшний день данная проблема приобрела значительные масштабы, что также отражается в работах [3–6 и др.]. Это связано и с тем, что происходит стремительная застройка речных пойм. Ошибочное установление границ зон затопления и подтопления приводит к негативным последствиям.

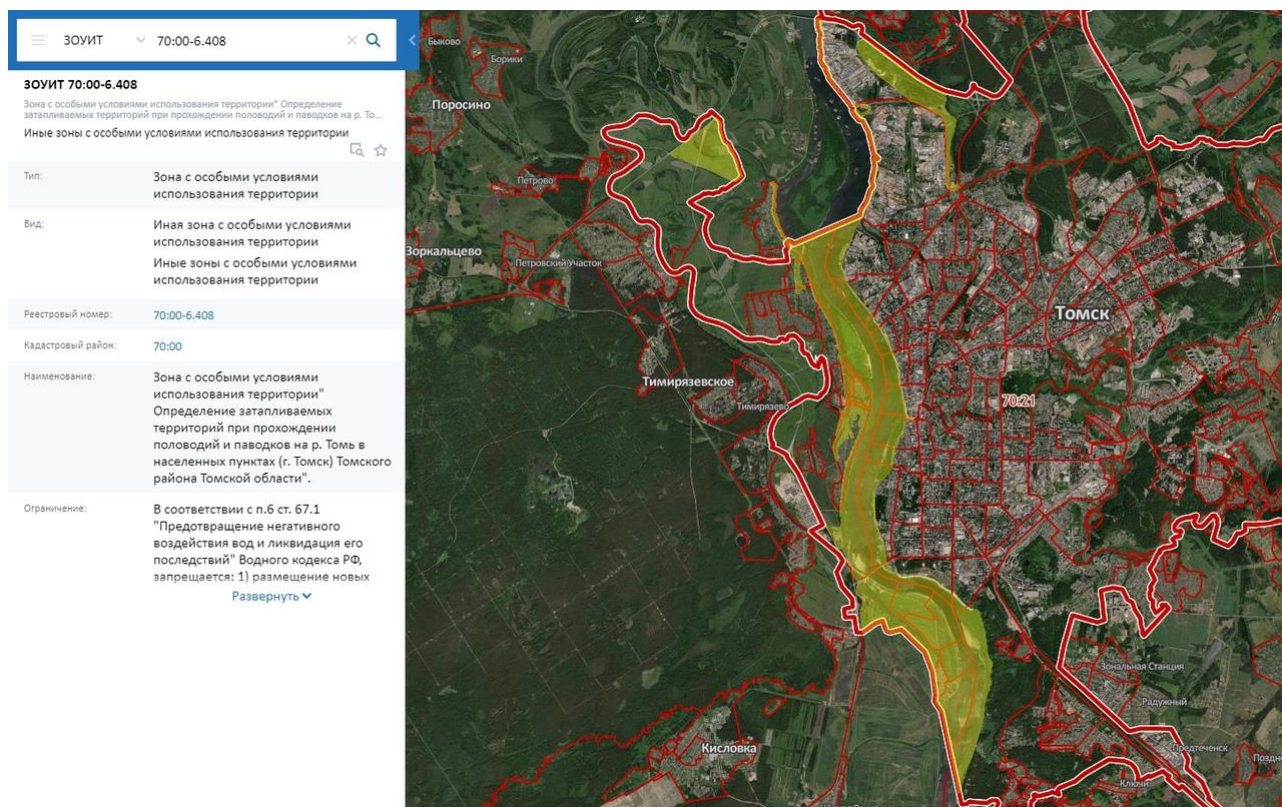


Рис. 1. Определение затопляемых территорий при прохождении половодий и паводков на р. Томь в населенных пунктах (г. Томск) [7]

Стоит отметить, что устанавливаются зоны затопления и подтопления только в отношении тех территорий, которые входят в группу риска, например, территории, прилегающие к водным объектам.

Зоны затопления и подтопления устанавливаются или изменяются решением Федерального агентства водных ресурсов на основании предложений органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, подготовленных совместно с органами местного самоуправления, об установлении границ зон затопления, подтопления и сведений о границах этих зон, которые должны

содержать графическое описание местоположения границ этих зон, перечень координат характерных границ таких зон в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Зоны затопления и подтопления относятся к зонам с особым режимом использования, то есть на данных территориях соблюдаются определенные условия в целях предотвращения негативных воздействий на них. Для этого необходимо, чтобы территория, отнесенная к зонам подтопления и затопления, отображалась на всех видах документации. Но существует проблема, связанная с тем, что не во всех регионах страны установлены данные зоны.

Затопление происходит за счет выпадения большого количества осадков или же в результате разлива водных объектов. Подтопление же происходит за счет того, что из-под земли поднимаются грунтовые воды.

В настоящее время, если объект капитального строительства расположен в зоне затопления или подтопления, при признании садового дома жилым домом, он будет признан в ЕГРН, как непригодный для проживания.

Информацию о границах данных зон в орган регистрации прав предоставляют местные органы власти.

На рисунке 1 представлена зона с особыми условиями использования территории в г. Томске (затапливаемые территории при прохождении половодий и паводков на р. Томь).

Результаты

В ходе исследования было выявлено, что большое количество земельных участков, а также расположенных в их границах объекты капитального строительства, попадают в зону с особым условием использования территории. На рисунке 2 представлен пример того, что в границах земельных участках, находящихся в зоне с особым условием использования, расположены объекты индивидуального жилищного строительства.

Согласно действующему законодательству в отношении объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов возможен вариант постановки на государственный кадастровый учет в упрощенном порядке.

До 2020 года дачная амнистия распространялась только на садовые дома, но закон №404-ФЗ распространил упрощенный порядок регистрации на объекты индивидуального жилищного строительства [8]. Для постановки на государственный кадастровый учет объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов по упрощенному порядку требуется технический план и правоустанавливающие документы на земельный участок. При этом технический план подготавливается на основании декларации об объекте недвижимости.

Уведомительный порядок действует с 04 августа 2018 года, его суть сводится к тому, чтобы отменить разрешение на строительство садовых домов и объектов индивидуального жилищного строительства. Вместо этого, владелец участка должен подать уведомление в администрацию о начале строительства, а после завершения строительства подается уведомление об окончании строительства.



Рис. 2. Земельные участки в границах зоны с особым режимом использования [7]

В рамках дачной амнистии остается не решенный вопрос относительно соблюдения требований утвержденных градостроительных регламентов. Данный аспект отражен в письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 03.02.2021 г. №13-00062/21 [9]. Так, например, может быть осуществлен государственный кадастровый учет объекта индивидуального жилищного строительства, который расположен в границах зоны затопления и подтопления, при этом правообладатель может быть не осведомлен о данном аспекте. Данное нарушение не приведет к отказу в осуществлении кадастрового учета, однако может быть наложен запрет на использование жилого дома, если будут выявлено, что объект расположен в зоне затопления и подтопления.

Тем самым в рамках дачной амнистии существует риск нарушения параметров, указанных в градостроительном регламенте, таких как отступов от границ земельного участка, предельной площади застройки и других [10].

Заключение

До 01.07.2022 года органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направить в орган регистрации прав в форме электронных документов или электронных образов документов принятые решения о признании жилого дома непригодным для проживания [11]. В том числе в кадастр недвижимости были добавлены в перечень дополнительных сведений «о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании жилого дома непригодным для проживания». Тем самым планируется добавить схожий раздел в форму выписки из ЕГРН, где будет отражаться соответствующая информация. При отсутствии в ЕГРН сведений о признании жилого дома непригодным для проживания будут указываться слова – «данные

отсутствуют». Тем самым возникает вопрос, каким образом сведения «о непригодности» окажут влияние на кадастровую стоимость объекта.

В заключении можно сделать вывод о том, что необходимо тщательно подходить к вопросу постановки на государственный кадастровый учёт объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, так как существует множество нюансов и особенностей. Установление зон затопления и подтопления, а также внесение сведений в ЕГРН об этих зонах являются важной задачей, однако данные работы выполнены еще не в полном объеме на территории страны, так как имеется ряд не решенных нормативно-правовых и технологических вопросов [12].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О внесении изменения в пункт 61 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом : постановление Правительства РФ от 17.02.2022 г. N 187 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 15.04.2022).

2. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом : постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. N 47 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 15.04.2022).

3. Аврунев Е.И., Козина М.В., Попов В.К. Исследование факторов стоимости земель урбанизированных территорий // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2018. – Т. 23. – № 2. – С. 130-142.

4. Ведухина В.Г., Постнова И.С., Костогруд С.М. Некоторые особенности кадастрового учета зон с особыми условиями использования территории на примере водоохраных зон, прибрежных защитных полос, зон затопления, зон подтопления // В сборнике: водные и экологические проблемы Сибири и Центральной Азии. Труды III Всероссийской научной конференции с международным участием (в четырех томах). – 2017. – С. 153-161.

5. Якушева Д.В., Чилингер Л.Н. Необходимость внесения зон затопления и подтопления в Единый государственный реестр недвижимости // В сборнике: Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования. Материалы II Международной научно-практической конференции. – 2019. – С. 229-233.

6. Лобанова А.Э. Особенности разработки проекта межевания территории при установлении размеров изъятия объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд в зонах затопления и подтопления // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 9 – (204). – С. 93-102.

7. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://pkk.rosreestr.ru/> (дата обращения 15.04.2022).

8. О внесении изменений в статью 70 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" и статью 16 Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 08.12.2020 г. N 404-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 15.04.2022).

9. О проверке отступов жилого дома от границ земельного участка при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на жилой дом : письмо Росреестра от 03.02.2021 N 13-00062/21 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 15.04.2022).

10. Степченкова Д.А., Швайгерт А.Н. Нарушение параметров строительства объектов в виде отступов от границ земельного участка // В сборнике: Избранные доклады 67-й Университетской научно-технической конференции студентов и молодых ученых. Доклады конференции студентов и молодых ученых. – 2021. – С. 894-896.

11. О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 26.05.2021 г. N 148-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 15.04.2022).

12. Дубровский А.В., Скоринская Е.А., Батуев А.Р., Колмогоров В.Г., Пластинин Л.А., Татаренко В.И. Актуальные вопросы нормативно-правового и технологического обеспечения кадастровых работ по установлению границ зон затопления и подтопления для защиты объектов недвижимости от чрезвычайных ситуаций // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2021. – Т. 26. – № 5. – С. 156-168.

© А. К. Кравцова, А. В. Бабушкина, А. С. Цыганкова, М. А. Губанищева, 2022