

СТРОИТЕЛЬСТВО И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ И ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В МОСКВЕ

Аннотация. Строительная наука во всем мире развивается стремительно, и на рынок постоянно вбрасываются новые технологии и материалы. Однако действующие СНиПы во многом устарели, поэтому новым задачам они не в состоянии соответствовать. Отсутствует комплексный подход к оценке санитарно-гигиенической и экологической безопасности стройматериалов. Наиболее критическая ситуация сложилась с цементом, водопроводными трубами, арматурой и кирпичом. Производители этих товаров лишь начинают уделять внимание качеству продукции.

Ключевые слова: жилищное строительство, территория микрорайона, строительство, Градостроительный кодекс, нежилые объекты.

KISELEV A.V.,
Applicant for the degree
of candidate of legal sciences

CONSTRUCTION AND OPERATION OF RESIDENTIAL FACILITIES AND RESIDENTIAL AREAS IN MOSCOW

Annotation. Construction science is developing rapidly around the world, and new technologies and materials are constantly being thrown into the market. However, the existing SNiPs are largely outdated, so they are not able to meet new tasks. There is no comprehensive approach to assessing the sanitary and hygienic and environmental safety of building materials. The most critical situation is with cement, water pipes, fittings and bricks. Manufacturers of these goods are just beginning to pay attention to product quality.

Key words: housing construction, the territory of the microdistrict, construction, Urban Planning Code, non-residential objects.

Жилой микрорайон представляет собой территорию, как правило, размером не более 35 га с населением не более 25-30 тыс. человек, обеспеченных объектами приближенного и повседневного обслуживания в пределах своей территории, а объектами периодического обслуживания – в пределах нормативной доступности. Расчетная территория микрорайона включает группы жилой, смешанной жилой застройки и территории общего пользования микрорайона: участки школ, учреждений повседневного обслуживания, коммунальных объектов, гаражей-стоянок, территории зеленых насаждений (сад, сквер, бульвар), улицы, проезды, автостоянки [1].

Жилой микрорайон следует формировать на территориях жилого назначения в составе жилых районов, как автономное жилое образование – в пределах 1,5 км от городских узлов на межмагистральных территориях, занимающих менее 1 000 га. Микрорайон занимает, как правило, территорию нескольких кварталов, не расчленяется магистралями городского и районного значения. Границами микрорайона служат красные линии магистралей общегородского и

районного значения, а также, в случае примыкания, утвержденные границы территорий иного функционального назначения, естественные рубежи [2].

На территории микрорайона запрещается размещать нежилые объекты с участками более 0,5 га, не связанные с обслуживанием населения микрорайона. Допускается размещение объектов малого бизнеса и производственных предприятий малой мощности, дополняющих комплекс учреждений обязательного обслуживания.

Доля нежилого фонда в объеме фонда застройки микрорайона не должна превышать 25%. Общеобразовательные школьные учреждения следует проектировать в соответствии с МГСН 4.06-96, принимать по реальным демографическим условиям с установленными показателями потребности в этих учреждениях детей разных возрастов.

При проектировании новых школ на территориях города с нормативной плотностью застройки жилых участков свыше 20 тыс. кв. м/га допускается размещать блоки – помещения начальной школы вместимостью до 240 человек

встроенными или встроенно-пристроенными к жилым зданиям. Размер земельного участка, примыкающего к встроенно-пристроенному блоку, должен быть не менее 150 кв. м. При отдельно расположенных площадках их размер должен быть не менее 100 кв. м на один класс, а удаленность от здания школы – не более 50 м. Старшие классы общеобразовательных школ можно преобразовывать в лицеи: доступность не нормируется.

По мнению президента Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства Е. Николаевой, снижение цены на квадратный метр может быть достигнуто за счет использования более дешевых стройматериалов, например дерева. Сегодня в России при строительстве жилья используется дерева в 20 раз меньше, чем в европейских странах со схожим климатом. Лесные ресурсы страны используются только на четверть; спрос превышает предложение в 2,5 раза.

Нормативное правовое регулирование строительства и эксплуатации жилых объектов и территорий жилой застройки в городе Москве включает в себя следующее (наиболее важное для данной отрасли) законодательство:

1. 1 уровень (федеральный), включающий в себя два подуровня:

1) федеральные законы от:

- 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ (ред. от 22 июля 2008 г.) «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» [3];
- 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» [4];
- 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [5];

2) иные нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти:

- Указ Президента РФ от 28 июня 2007 г. № 825 (ред. от 28 апреля 2008 г.) «Об оценке эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации» [6];
- Указ Президента РФ от 2 июля 2005 г. № 773 «Вопросы взаимодействия и координации деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и территориальных органов федеральных органов исполнительной власти» [7];

2. 2 уровень (региональный), включающий в себя три подуровня:

1) законы субъектов РФ (на примере города Москвы):

- Закон города Москвы от 28 июня 1995 г. «Устав города Москвы» [8];
 - Закон города Москвы от 5 мая 1999 г. № 17 «О защите зеленых насаждений» [8];
 - Закон города Москвы от 26 сентября 2001 г. № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» [9];
 - Закон города Москвы от 21 ноября 2007 г. № 45 «Кодекс города Москвы об административных правонарушениях» [10];
 - Закон города Москвы от 27 апреля 2005 г. № 14 «О Генеральном плане города Москвы (основные направления градостроительного развития города Москвы)» [11];
 - Закон города Москвы от 5 июля 1995 г. № 13-47 «О территориальном делении города Москвы» [12];
- 2) нормативные правовые акты органов исполнительной власти субъектов РФ (на примере города Москвы):
- постановление Правительства Москвы от 18 марта 2008 г. № 190-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 23 мая 2006 года № 333-ПП»;
 - постановление Правительства Москвы от 18 декабря 2007 г. № 1097-ПП «О возложении на Комитет по контролю и регулированию инвестиционных программ города Москвы дополнительных функций и его преобразовании в Контрольный комитет города Москвы»;
 - постановление Правительства Москвы от 9 октября 2007 г. № 885-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 23 мая 2006 г. № 333-ПП»;
 - постановление Правительства Москвы от 19 июня 2007 г. № 506-ПП «О внесении изменений и дополнений в постановления Правительства Москвы от 23 мая 2006 г. № 333-ПП, от 19 ноября 2002 г. № 939-ПП, от 3 декабря 2002 г. № 981-ПП»;
 - постановление Правительства Москвы от 23 мая 2006 г. № 333-ПП «Об организации работы органов исполнительной власти города Москвы по выявлению и пресечению самовольного строительства на территории города Москвы» (с изм. от 19.06.2007 № 506-ПП, от 09.10.2007 № 885-ПП, от 18.12.2007 № 1097-ПП, от 18.03.2008 № 190-ПП);
 - постановление Правительства Москвы от 3 апреля 2008 г. № 234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности»;
 - постановление Правительства Москвы от 11 мая 2006 г. № 282 «О предоставлении застройщиками отчетности об осуществле-

- нии деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;
- постановление Правительства Москвы от 21 апреля 2006 г. № 233 «О требованиях к размеру собственных денежных средств застройщика, порядке расчета размера этих средств, а также нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;
 - постановление Правительства Москвы от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
 - постановление Правительства Москвы от 16 января 2006 г. № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;
 - постановление Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. № 857-ПП «Об утверждении Правил подготовки и производства земляных работ, обустройства и содержания строительных площадок в городе Москве»;
 - постановление Правительства Москвы от 14 июля 2004 г. № 49 «Об административной ответственности за правонарушения в области содержания и сохранности подземных инженерных коммуникаций и сооружений»;
 - постановление Правительства Москвы от 16 июня 2004 г. № 286 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству»;
 - постановление Правительства Москвы от 9 июня 2005 г. № 82 «Об утверждении Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества»;
 - постановление Правительства Москвы от 9 марта 2004 г. № 3/392-рп «Об утверждении Положения о Межведомственном экспертном совете по координации формирования нормативной базы проектирования, строительства, эксплуатации и лицензирования высотного строительства»;
 - постановление Правительства Москвы от 22 ноября 2003 г. № 1380 «О награждении государственными наградами Российской Федерации работников инвестиционно-строительного комплекса города Москвы;
 - постановление Правительства Москвы от 27 июня 2003 г. № 63 «Об утверждении статистического инструментария для организации статического наблюдения за основными фондами и строительством на 2004 год»;
 - постановление Правительства Москвы от 11 июля 2003 г. № 41 «Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве»;
 - постановление Правительства Москвы от 19 января 2001 г. № 16-14/136 «О вопросах определения уровня качества строительно-монтажных работ и производимых строительных материалов, конструкций и изделий»;
 - постановление Правительства Москвы от 19 января 2001 г. № 9-1-1/5 «О создании в проектно-изыскательских организациях систем качества»;
 - постановление Правительства Москвы от 18 января 2001 г. № 91-р «Об организации учета и вовлечении в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности»;
 - постановление Правительства Москвы от 20 июня 2000 г. № 50 «Об утверждении форм федерального государственного статистического наблюдения для организации статистического наблюдения за основными фондами и строительством на 2001 год»;
 - постановление Правительства Москвы от 2 декабря 1999 г. № СК-4224/6 «О создании и внедрении в строительно-монтажных организациях систем качества на основе стандартов ГОСТ Р ИСО 9000»;
 - постановление Правительства Москвы от 21 октября 1998 г. № 100 «Об утверждении инструкций по заполнению форм федерального государственного статистического наблюдения по строительству» (в ред. от 12.01.2000, от 04.03.2002, от 12.09.2003) [13];
 - постановление Правительства Москвы от 1 июня 1998 г. № 551 «Об утверждении Правил отпуска древесины на корню в лесах Российской Федерации» (в ред. Постановления Правительства РФ от 24.09.2002 № 700);
- 3) специальные (профильные) нормативные правовые акты о строительстве, устанавливающие нормы и правила деятельности в данной сфере (как правило, СНиПы):
- СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» [14];

- СНиП 2.08-02-89 «Общественные здания и сооружения» [15];
- СНиП 2.09.04-97 «Административные и бытовые здания» [16];
- СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра». М., 1999 [17];
- СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» [18];
- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение» [19];
- СНиП III-10-75 Благоустройство территорий [20];
- СанПиН 2.2.2 542-96 «Гигиенические требования к видеодисплейным терминалам, персональным электронно-вычислительным машинам и организация работ»;
- СНиП 2.04.09-84 «Пожарная автоматика зданий и сооружений»;
- Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 от 8 апреля 2003 г. № 2.2.1/2.1.1.1278-03;
- Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 от 8 апреля 2003 г. № 2.2.1/2.1.1.1278-03;
- Положение о заказе при строительстве объектов для государственных нужд на территории Российской Федерации (утв. постановлением Госстроя РФ от 8 июня 2001 г. № 58);
- решение расширенного заседания Научно-технического Совета Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города и Департамента науки и промышленной политики от 15 января 2002 г.

Согласно п. 5.1 постановления Правительства Москвы от 25 января 2000 г. № 49 (ред. от 26.09.2006 г.) «Об утверждении норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы МГСН 1.01-99», жилые территории предназначены для организации жилой среды, отвечающей современным социальным, гигиеническим и градостроительным требованиям, формируются в виде следующих объектов градостроительного нормирования:

- участков жилой, смешанной жилой застройки в составе общественных зон, жилых групп и микрорайонов;
- групп жилой, смешанной жилой застройки в составе общественных зон, микрорайонов или автономно расположенных в соседстве с комплексами и зонами иного функционального назначения;

- микрорайонов в составе жилых районов или автономно расположенных в соседстве с комплексами и зонами иного функционального назначения;
- жилых районов [21].

Вид объекта нормирования и его границы устанавливаются в планах градостроительного развития округов и районов г. Москвы. Градостроительные характеристики определяются местом размещения на территории города. Проектное население определяется в градостроительном задании на проектирование в зависимости от категорий комфортности жилых домов (МГСН 3.01-96, Дополнение № 4 к МГСН 3.01-96), размещаемых на застраиваемой (реконструируемой) территории. Расчетный показатель следует принимать при застройке жилыми домами первой категории комфортности не более 50 кв. м, а второй категории комфортности – 20–30 кв. м общей площади на человека. Проектирование планировки и застройки жилых территорий следует вести с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения (ВСН 62-91).

При проектировании планировки и застройки жилых территорий нормируется следующее:

- условия безопасности среды обитания по нормируемым санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям;
- градостроительные характеристики жилых территорий;
- интенсивность использования и удельная обеспеченность территориями участков жилой, смешанной жилой застройки;
- минимальная удельная обеспеченность территориями общего пользования и озелененными территориями в группе, микрорайоне, жилом районе;
- плотность жилой застройки на территории группы, микрорайона, жилого района;
- минимальная удельная обеспеченность стандартным комплексом объектов повседневного, периодического и приближенного обслуживания;
- доступность объектов приближенного, повседневного и периодического обслуживания не более 300, 500 и 1 200 м соответственно;
- длина пешеходных подходов до остановочных пунктов наземного массового транспорта – не более 400 м;
- длина пешеходных подходов от остановочных пунктов наземного массового транспорта до торговых центров, универсамов и поликлиник – не более 150 м, до прочих объектов обслуживания – не более 400 м [22];

- обеспеченность местами хранения автомобилей в гаражах-стоянках (п. 9.3.3) с размещением их в доступности: для жителей кварталов сохраняемой застройки – не более 1 500 м, для территорий с коттеджной застройкой – не более 200 м, для остальных жилых территорий – не более 600 м;
- условия размещения гаражей-стоянок;
- пешеходная доступность озелененных территорий общего пользования (сквер, бульвар, сад) – не более 400 м.

Жилой район – территория размером, как правило, более 75 га. Население жилого района обеспечивается комплексом объектов повседневного и периодического обслуживания в пределах своей территории. Расчетную территорию жилого района составляют микрорайоны и территории общего пользования жилого района: участки объектов периодического обслуживания, спортивных и коммунальных сооружений, гаражей-стоянок, территории зеленых насаждений (парк, бульвары и др.), улицы, площади, автостоянки. Жилой район следует формировать на территориях жилого назначения межмагистральных территорий размером более 500 га в пределах границ городского района.

В баланс территории жилого района не включаются: технические зоны инженерных коммуникаций и технические коридоры ЛЭП и газопроводов высокого давления; санитарно-защитные зоны производственных предприятий, железных и скоростных дорог, не используемые для размещения коммунальных объектов жилого района; технические зоны метрополитена, если они не могут быть использованы для размещения участков и объектов, обслуживающих население жилого района; особо охраняемые природные территории и производственные зоны.

Список литературы:

- [1] Денисов В.Н., Лукманов Ю.Х. Благоустройство территорий жилой застройки. СПб.: МАНЭБ, 2006. С. 23, 24.
- [2] Николаевская И.А. Благоустройство территорий: учебное пособие для студентов среднего профессионального образования. М.: Издательский центр «Академия»; Мастерство, 2002. С. 49.
- [3] СЗ РФ. 1999. № 42. Ст. 5005.
- [4] СЗ РФ. 2002. № 2. Ст. 133.
- [5] СЗ РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.
- [5] СЗ РФ. 2007. № 27. Ст. 3256.
- [7] СЗ РФ. 2005. № 27. Ст. 2730.
- [8] Ведомости Московской городской Думы. 2001. № 8.
- [9] Вестник Мэрии Москвы. 2001. № 43.
- [10] Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2007. № 69.

- [11] Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2005. № 32.
- [12] Ведомости Московской Думы. 1995. № 5.
- [13] Горемыкин В.А., Богомолов А.Ю. Планирование районной деятельности по благоустройству и развитию инфраструктуры. М.: Инфра-М, 2003. С. 78.
- [14] СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». М.: Стройиздат, 1999.
- [15] СНиП 2.08-02-89 «Общественные здания и сооружения». М., 2000.
- [16] СНиП 2.09.04-97 «Административные и бытовые здания». М., 1997.
- [17] СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра». М., 1999.
- [18] СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений». М., 1997.
- [19] СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение». М., 1995.
- [20] СНиП III-10-75 «Благоустройство территорий». М., 1975.
- [21] Симионов Ю.Ф., Титомиров Н.Н. Экономика градостроительства: Учебное пособие для вузов. М.: ИКЦ «Март», Ростов-на-Дону: Издательский центр «Март», 2003. С. 152; Шепелев Н.П., Шумилов М.С. Реконструкция городской застройки. М., 2000. С. 37, 38.
- [22] Браде И., Перцик Е.Н., Питерский Д.С. Районная планировка и разработка схем расселения: опыт и перспективы. М.: Международные отношения, 2000. С. 45.

Spisok literatury:

- [1] Denisov V.N., Lukmanov Yu.Kh. Improvement of residential areas. St. Petersburg: MANEB, 2006. S. 23, 24.
- [2] Nikolaevskaya I.A. Improvement of territories: a textbook for students of secondary vocational education. M.: Academy Publishing Center; Mastery, 2002. S. 49.
- [3] Nw of the Russian Federation. 1999. № 42. Art. 5005.
- [4] Nw of the Russian Federation. 2002. № 2. Art. 133.
- [5] Nw of the Russian Federation. 2003. № 40. Art. 3822.
- [5] Nw of the Russian Federation. 2007. № 27. Art. 3256.
- [7] Nw of the Russian Federation. 2005. № 27. Art. 2730.
- [8] Vedomosti of the Moscow City Duma. 2001. № 8.
- [9] Bulletin of the Moscow City Hall. 2001. № 43.
- [10] Bulletin of the Mayor and the Government of Moscow. 2007. № 69.

[11] Bulletin of the Mayor and the Government of Moscow. 2005. № 32.

[12] Vedomosti of the Moscow Duma. 1995. № 5.

[13] Goremykin V.A., Bogomolov A.Yu. Planning of regional activities for improvement and development of infrastructure. M.: Infra-M, 2003. S. 78.

[14] SNiP 2.07.01-89 "Urban Planning. Planning and development of urban and rural settlements." M.: Stroyizdat, 1999.

[15] SNiP 2.08-02-89 "Public Buildings and Structures." M., 2000.

[16] SNiP 2.09.04-97 "Administrative and amenity buildings." M., 1997.

[17] SNiP 14-01-96 "Basic Provisions for the Creation and Maintenance of the State Urban Planning Cadastre." M., 1999.

[18] SNiP 21-01-97 "Fire Safety of Buildings and Structures." M., 1997.

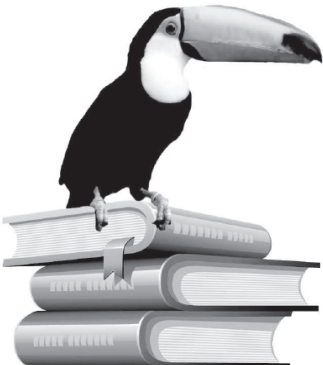
[19] SNiP 23-05-95 "Natural and artificial lighting." M., 1995.

[20] SNiP III-10-75 "Landscaping." M., 1975.

[21] Simionov Yu.F., Titomirov N.N. Economics of urban planning: A textbook for universities. M.: ICC "Mart," Rostov-on-Don: Publishing Center "Mart," 2003. S. 152; Shepelev N.P., Shumilov M.S. Reconstruction of urban development. M., 2000. S. 37, 38.

[22] Brade I., Pertsik E.N., Pitsersky D.S. District planning and development of settlement schemes: experience and prospects. M.: International relations, 2000. S. 45.





ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.