

Атанесян Гарегин Николаевич

магистрант

Славин Алексей Михайлович

магистрант

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский
Московский государственный
строительный университет»
г. Москва

РИСКИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

***Аннотация:** в статье рассматриваются возможные риски при возведении коттеджного поселка на примере Орехово-Зуевского муниципального района Московской области. Приведен перечень площадок для размещения дачной застройки. Показано, что запас свободных участков населенных пунктов исчерпан и высказано предложение об изменении целевого назначения земельных участков, находящихся вне границ существующих населенных пунктов.*

***Ключевые слова:** земельные отношения, индивидуальный жилой дом, загородное строительство, риски, генеральный план.*

Одним из наиболее ключевых вопросов, связанных с установлением и изменением видов разрешенного использования земельных участков, является проблема перевода земляных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения [2; 3].

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, к числу земель сельскохозяйственного назначения относят:

- земли на местности Российской Федерации, какие находятся за границами городов и поселков, и какие используются в сельском хозяйстве, а также земли, какие потенциально имеют все шансы применяться в предоставленной сфере;
- земля сельскохозяйственного назначения включает в себе все водные объекты, лесные насаждения, ландшафтные объекты, строения и фабрики, какие

расположены на ее местности. Все это является неотъемлемой долей сельскохозяйственных земель.

Решения об изменении вида использования земель одной категорий в другую категорию, например, земли населённых пунктов, вправе принимать лишь представительные органы местного самоуправления (депутаты поселения, городского округа) при утверждении Генерального плана поселения (городского округа) и при внесении исправлений в утверждённый Генеральный план.

Согласно [5] Решению Совета депутатов Орехово-Зуевского муниципального района МО от 18.06.2013 №52/6 «Об утверждении Положения о регулировании земельных отношений на территории Орехово-Зуевского муниципального района Московской области» установлен перечень и характеристики площадок для размещения дачной застройки (см. таблицу).

Таблица 1

Перечень и характеристики площадок для размещения дачной застройки

№ п/п	Площадь, га	Количество участков	№ п/п	Площадь, га	Количество участков
1	31,6	119	11	6,13	23
2	7,61	29	12	41,34	117
3	27,3	102	13	85,44	726
4	16,4	62	14	63,04	536
5	8,82	33	15	38,88	330
6	14,75	55	16	53,12	452
7	23,19	87	17	46,84	398
8	15,98	60	18	46,44	395
9	14,15	53	19	46,51	132
10	26,11	98	20	67,7	125
Итого				681,35	20

Как видно из таблицы, запас свободных участков населенных пунктов Орехово-Зуевского района практически исчерпан. Генпланом предполагается отвод дополнительной территории для строительства индивидуальных домов.

В согласовании с целевым назначением земельного участка и его допустимым введением (п. 2 ч. 1 ст. 40 Земельного кодекса РФ), стройка на территориях

сельскохозяйственного назначения, никак не являющихся сельскохозяйственными угодьями, разрешается при соблюдении градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарных, противопожарных и иных правил и норм [1; 4].

Допустимое земельным законодательством для сельскохозяйственных территорий загородное строительство позволит сконструировать индивидуальный жилой дом с правом регистрации в нем.

Таким образом, цель улучшения жилищных условия жителей Орехово-Зуевского района будет достигнута, также сделает сельское поселение привлекательным для приезжающих на постоянное место жительства из других районов.

Список литературы

1. Анализ развития рекреационных комплексов для зимних видов спорта московской агломерации / М.И. Афолина, М.М. Бурова // Научные труды SWORLD. – Т. 50. – 2012. – №4. – С. 18–23.
2. Градостроительное планирование жилых территорий и комплексов [Текст] / Под общ. ред. Ю.В. Алексеева, Г.Ю. Сомова. – М.: МГСУ; АСВ, 2010.
3. Предпроектная оценка градостроительно-инвестиционного потенциала сложившейся жилой застройки: Монография] / Ю.В. Алексеев, Г.Ю. Сомов; Моск. гос. строит. ун-т. – М.: МГСУ, 2015. – 149 с.
4. Развитие программы «одноэтажная Россия» энергоэффективным и экологическим строительством [Текст] / А.Е. Балакина, И.В. Дуничкин, Т.В. Шульга // Строительные материалы, оборудование, технологии XXI века. – 2012. – №6. – С. 30–31.
5. Решение Совета депутатов Орехово-Зуевского муниципального района МО от 18.06.2013 №52/6 «Об утверждении Положения о регулировании земельных отношений на территории Орехово-Зуевского муниципального района Московской области» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://lawru.info/dok/2013/06/18/n863212.htm> (дата обращения: 23.11.2016).