

Т. Ибраев,

*КМЮАнын жер, агрардык жана экологиялык
укук кафедрасынын окутуучусу*

Т. Ибраев,

*преподаватель кафедры земельного,
аграрного и экологического права КГЮА*

T. Ibraev,

*teacher of the Department for land,
agricultural and environmental law
of Kyrgyz State Law Academy*

моб.тел.: +996 705004880

e-mail: ibraev-timosh@mail.ru

БИШКЕК ШААРЫНДА КӨП КАБАТТУУ ТУРАК ҮЙЛӨРДҮ КУРУУНУН УКУКТУК СУРООЛОРУ

ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОЭТАЖНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В Г. БИШКЕК

LEGAL ISSUES OF CONSTRUCTION OF THE BUILDINGS IN BISHKEK CITY

Аннотация: Макалада Бишкек шаарынын аймагындагы калктуу конуштарда көп кабаттуу турак үйлөрдү курууну укуктук жөнгө салуунун негиздери ачылып, укуктук регламенттөө жаатындагы көп кабаттуу турак үйлөрдү тургузунун негизги көйгөйлүү аспектилер келтирилди жана аларды чечүү жолдору сунушталды

Аннотация: В статье раскрываются основы правового регулирования строительства многоэтажных жилых домов на территории населенного пункта – города Бишкек, приведены основные проблемные аспекты возведения многоэтажных жилых домов с точки зрения правовой регламентации и предложены пути их решения.

Annotation: The article reveals the basis for the legal regulation of the construction of multi-storey residential buildings on the territory of a settlement - the city of Bishkek, presents the main problematic aspects of erecting multi-storey residential buildings in terms of legal regulation and suggests ways to address them.

Негизги сөздөр: курулу; көп кабаттуу турак үй; шаар куруу; архитектура; ченемдик база; жер тилкеси; зоналарга бөлүштүрүү.

Ключевые слова: строительство; многоэтажный жилой дом; градостроительство; архитектура; нормативная база; земельный участок; зонирование.

Keywords: construction; multi-storey residential building; urban development; architecture; regulatory framework; land; zoning.

Кыргызская Республика и, в частности, город Бишкек как центральный населенный пункт страны переживает за последнее десятилетие так называемый «строительный бум», когда имеющиеся в частных руках финансовые средства активно вкладываются в рынок первичного жилья и строительство многоэтажных жилых домов нового образца.

Помимо очевидных положительных аспектов, которые несет с собой повсеместное массовое строительство многоэтажных жилых домов в г. Бишкек, возникают некоторые проблемные моменты. Указанные проблемы можно классифицировать на несколько групп. Во-первых, при строительстве многоэтажных жилых домов не всегда обеспечивается соблюдение земельного законодательства, устанавливающего целевое назначение того или иного земельного участка, его границы и пригодность для возведения сооружения соответствующего типа. Зачастую выбор земельного участка под строительство многоэтажного жилого дома предопределяется не его функциональным назначением, а ликвидностью с точки зрения дальнейшей реализации объектов недвижимости во вновь возведенном жилом доме. Во-вторых, строительные компании далеко не всегда соответствуют установленным законодательством требованиям и иногда получают лицензию на ведение строительной деятельности непосредственно в процессе строительных работ. В-третьих, субъекты предпринимательской деятельности в стремлении получить как можно больше прибыли зачастую игнорируют требования, предъявляемые имеющимися в Кыргызской Республики строительными нормами и правилами, техническими и прочими регламентами, что приводит к относительному ухудшению качества возводимого дома и уменьшает его износостойчивость. В-четвертых, отсутствие в городе единого понимания архитектурного облика столицы приводит к тому, что возводимые многоэтажные жилые дома значительно отличаются друг от

друга по внешнему виду, что делает общий городской пейзаж крайне неоднородным и, в конечном итоге, лишает его привлекательности.

Очевидно, что решение всех вышеуказанных проблем должно, в первую очередь, лежать в области надлежащего и адекватного законодательного регулирования. На сегодняшний день в Кыргызской Республике имеется нормативная база, опосредующая отношения строительства многоэтажных жилых домов, однако правоприменительная практика такова, что имеется насущная потребность в актуализации многих нормативных правовых актов.

Характеризуя правовые основы строительства многоэтажных жилых домов в городе Бишкек, обозначим наиболее значимые нормативные правовые акты.

Земельный кодекс Кыргызской Республики устанавливает правовые основы зонирования земель населенных пунктов [1].

Земельным законодательством установлено, что функциональное зонирование территории населенного пункта выполняется в составе градостроительной документации для установления перспективных (основных) видов и градостроительных ограничений использования территорий [1]. Правовое зонирование территории населенного пункта устанавливается путем разработки и реализации органами местного самоуправления правил застройки и землепользования в границах их юрисдикции.

В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (многоквартирные многоэтажные, средней и малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками); отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения; гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; культовые объекты.

Планировочная структура жилых зон формируется в увязке с зонированием и планировочной структурой поселения с учетом градостроительных и природных особенностей территории. При этом необходимо предусматривать взаимоувязанное размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых

допускается на территории жилых зон по санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности [2, с.97].

Помимо земельного законодательства, устанавливающего порядок зонирования земель населенного пункта и определения критериев выделения земельного участка под строительство жилого дома, имеется также общий законодательный акт – Закон Кыргызской Республики «О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики», который устанавливает, что проектирование, строительство и приемка в эксплуатацию жилых домов, общественных, промышленных зданий и других сооружений осуществляется в виде градостроительных комплексов.

Градостроительным комплексом является группа жилых домов, других зданий и сооружений, связанных с обслуживанием населения, и территория, на которой они расположены, обеспеченная необходимыми видами инженерного оборудования и элементами обустройства среды.

Состав и границы градостроительных комплексов определяются в соответствии с проектом объемно-пространственной организации территории – проектом детальной планировки. Не допускается начало строительства градостроительного комплекса на отведенном участке до завершения всех работ по инженерной подготовке территории, подведению к участку дорог, магистральных инженерных сетей для нормального функционирования отдельных частей общей системы инженерного обеспечения и транспорта [3].

Указанным законом также регламентируются взаимоотношения субъектов градостроительно-архитектурной деятельности, направленные на обеспечение надлежащего качества строительных работ.

Так, субъекты градостроительно-архитектурной деятельности в пределах своей компетенции рассматривают и дают заключения (согласования) по всем видам градостроительно-архитектурной документации, а также дают разъяснения по иным вопросам в сфере градостроительства и архитектуры, предоставляют имеющуюся у них информацию разработчикам градостроительно-архитектурной документации.

Установлено, что при разработке и принятии генеральных планов, планов детальной планировки районов, кварталов государственные органы и органы местного самоуправления обязаны

проводить общественные слушания по ним с целью учета мнения населения соответствующей территории.

В данном случае отметим, что на практике указанная норма не всегда выполняется, и правоприменительная практика Кыргызской Республики изобилует случаями, когда строительство многоэтажных жилых домов нарушает и генеральный план города, и проводится в нарушение установленных правил.

Законом также установлено, что на стадии строительства субъекты строительства обязаны обеспечить информирование третьих лиц о строительстве объекта посредством размещения на земельном участке либо объекте недвижимости, в обозримом для третьих лиц месте, информации, в которой указываются вид строительного намерения, графическое изображение объекта строительства, параметры объекта строительства, адрес объекта, данные о субъекте строительства (наименование, контактные данные, номер лицензии), схема земельного участка с указанием зоны застройки, наличие разрешения на строительство и дата его выдачи [3].

В случае если строительство и иные изменения объектов недвижимости непосредственно нарушают права и законные интересы физических или юридических лиц, то лица, чьи права и законные интересы нарушены, вправе обжаловать решение о строительстве указанных объектов в судебном порядке.

Здесь отметим, что имеющаяся норма является недостаточной для обеспечения защиты прав и законных интересов третьих лиц. С учетом специфики отечественной судебной системы вопрос о защите прав и интересов третьих лиц оказывается весьма сложно разрешаемым в судебном порядке. Как правило, любое строительство требует больших инвестиционных вложений. По сути, у третьих лиц возможность обжаловать строительство, нарушающее их права и законные интересы, имеется только на стадии получения субъектом строительства разрешительной документации. После начала фактических строительных работ, данная возможность фактически утрачивается, поскольку субъект строительства, осуществивший капитальные вложения, предпринимает, как правило, все меры, вплоть до незаконных, с целью не допустить прекращения строительства либо его длительного простоя.

В связи с этим, как мы полагаем, гражданско-правовой порядок обжалования действий субъектов строительства, нарушающих права и законные интересы третьих лиц, является малоэффективным в современных условиях.

Несмотря на то, что законом установлены положения о том, что осуществление строительства или иных изменений объектов недвижимости, нарушающих права и законные интересы физических или юридических лиц, не допускается; государственный орган или орган местного самоуправления, предоставивший земельный участок под реализацию строительных намерений или выдавший разрешение на строительство с нарушением установленного порядка, обязан возместить субъектам строительства понесенные ими убытки; обращение в суд чревато затягиванием судебного разбирательства, а достаточно запутанное градостроительное законодательство и обилие технических и строительных регламентов делает крайне затруднительным процесс формирования доказательственной базы.

Законодательство Кыргызской Республики об административной ответственности ха нарушения, допускаемые в ходе строительства зданий и сооружений, также не совсем эффективно. Основная причина, как нам видится, в сравнительно небольших размерах штрафных санкций, установленных за совершение того или иного административного правонарушения [4].

Так, например, согласно ст. 453 «Нарушение требований технических регламентов при производстве, транспортировке строительных материалов, изделий и конструкций» административный штраф составляет семьдесят пять расчетных показателей; согласно ст. 454 «Незаконное строительство объектов и изменение существующих объектов недвижимости – две тысячи расчетных показателей с восстановлением объекта в его первоначальное состояние или со сносом (демонтажом) объекта либо его части; согласно ст. 457 «Представление заведомо ложной информации об объекте градостроительства и архитектуры – сто расчетных показателей [4].

Мы полагаем, что подобная установка законодателя, устанавливающего чрезмерно низкие размеры административного штрафа за проступки, чреватые нарушением прав и законных интересов третьих лиц, являются фактором, обуславливающим ненадлежащее обеспечение гарантий

строительства жилых домов, соответствующих всем установленным нормам и правилам.

С этой точки зрения, как мы полагаем, наилучшим выходом будет пересмотр действующего законодательства Кыргызской Республики с позиции повышения ответственности, в том числе, административной, для субъектов строительства, допускающих нарушения установленных норм. Кроме того, в целях оптимизации процедуры гражданского судопроизводства по делам о защите прав и законных интересов третьих лиц, нарушенных в результате строительства, можно рассмотреть вопрос о выводе такой категории дел в самостоятельный вид гражданского судопроизводства при одновременном совершенствовании института экспертизы.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Земельный кодекс Кыргызской Республики устанавливает правовые основы зонирования земель населенных пунктов [Земельный кодекс [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 2 июня 1999 года N 45 (В редакции Закона КР от 30 июля 2016 года N 156) // – Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru>. – Загл. с экрана.
2. Михалев, Ю.А., Бадмаева, Ю.В. Зонирование как инструмент управления земельными ресурсами застроенных территорий [Текст] / Ю.А. Михалев, Ю.В. Бадмаева // Вестник Красноярского государственного аграрного университета. – 2014. – №4. – С. 96-100.
3. О градостроительстве и архитектуре [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 11 января 1994 года N 1372-XII. // – Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru>. – Загл. с экрана.
4. Об административной ответственности [Электронный ресурс]: закон Кырг. Респ. от 4 августа 1998 года № 114// – Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/6>. – Загл. с экрана.

УДК 347.233:349.6

Ибраимов Рахатбек Турсанович,
КМЮАнын

жарандык жана үй-бүлө укугу
кафедрасынын доценти ю.и.к.

Ибраимов Рахатбек Турсанович,
кандидат юридических наук, доцент
кафедры Гражданского и семейного права
Кыргызской государственной
юридической академии
при Правительстве Кыргызской Республики
Ibraimov Rahatbek Tursanovich,
candidate of Juridical Sciences,
docent of the department of civil and family law
Kyrgyz State Academy of Law
моб: 099655757-10-20
E-mail: rahatibraimov@mail.ru

УЛУТТУК ЖАРАТЫЛЫШ БАЙЛЫКТАРЫ ЖАРАТЫЛЫШ РЕСУРСТАРЫНА БОЛГОН МЕНЧИК УКУГУ МАСЕЛЕЛЕРИНДЕ

НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПРИРОДНЫЕ БОГАТСТВА В ВОПРОСАХ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИРОДНЫЕ РЕСУРСЫ

NATIONAL NATURAL RESOURCES IN MATTERS OF OWNERSHIP OF NATURAL RESOURCES

Аннотация: Илимий макалада улуттук жаратылыш байлыктарынын өзгөчөлүктөрү ачылган жана алардын жаратылыш ресурстарына болгон менчик укугун ишке ашыруудагы ролу аныкталган, аракеттеги мыйзамдар талданып чыккан жана бул тармактагы орун алган көйгөйлөр табылды жана бул тармакты мыйзамдык жөнгө салуунун мындан аркыжолдору аныкталды.

Аннотация: В научной статье раскрыты особенности национальных природных богатств и определена их роль в реализации права собственности на природные ресурсы, проанализировано действующее законодательство и выявлены проблемы, существующие в данной сфере и определены пути дальнейшего законодательного регулирования данной сферы.