

ПРОБЛЕМЫ ПОСТРОЙКИ НЕБОСКРЕБОВ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРАВА

Моргачев Никита Андреевич

студент, Волгоградский государственный университет, Институт права, РФ, г. Волгоград

Давыдова Марина Леонидовна

научный руководитель, д-р. юрид. наук, профессор, Волгоградский государственный университет, Институт права, РФ, г. Волгоград

Ни для кого не является секретом, что в Российской Федерации, как и во всех развитых странах, наблюдается тенденция к абсолютной урбанизации. При этом, необходимо заметить, что как раз для нашей страны этот процесс более чем важен, так как нетипичен ни для истории (так как исторически для России было характерна обратная позиция), ни территориально (ввиду того факта, что земли в России более чем достаточно).

Не смотря на все усилия государства – Земский Учитель, Земский Врач, развития аграрного сектора – необходимо признать, что сейчас, в 2021 году, удержать людей в деревнях, селах и поселках городского типа. При первой же возможности их население (причем не только молодое поколение), уезжает в районный центр, областной, а при наличии возможности и ресурсов – в ту же Москву или Санкт-Петербург.

Более того, даже из крупных городов – Ростов-на-Дону, Воронеж, Екатеринбург – население все равно нередко совершает в трансфер город покрупнее. И этот процесс уже не остановить, так как имеет место быть объективный факт – от населения города зачастую зависит уровень жизни в нем.

Таким образом, Россия столкнулась с той же проблемой, что и Нью-Йорк, Пекин, Шанхай, а именно появление необходимости строить не в длину, а высоту, а следовательно – началось развитие небоскрежного строительства.

Безусловно, в данный момент эта проблема действительно имеет место быть, в первую, только в Москве и Московской области. Однако, как было сказано выше, тенденция к строительству небоскребов начинается уже и в других крупных городах с постоянного растущим населением:

- Санкт-Петербург (Лахта-Центр)
- Грозный (Феникс)
- Екатеринбург (Исеть, Высоцкий)
- Владивосток (Аквамарин)
- Ростов-на-Дону (Белый Ангел)
- Саратов (Volga sky)

И это только уже построенные небоскребы – количество еще строящихся и одобренных к постройке в разы больше.

Таким образом, мы смело можем сделать вывод, что небоскрежное строительство стремительно развивается, но, если мы обратимся к его правовому регулированию – мы увидим практически ничего. Правовой пробел в сфере строительства небоскребов абсолютен, и нуждается в крайне оперативном устранении.

Во-первых, даже понятие «небоскреб» в законе никак не кодифицировано. Единственное, под что можно подвести данное понятие, согласно Градостроительному Кодексу, это уникальный объект строительства:

«2. К уникальным объектам относятся объекты капитального строительства (за исключением указанных в части 1 настоящей статьи), в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из следующих характеристик:

1) высота более чем 100 метров, для ветроэнергетических установок - более чем 250 метров;»
[2]

Однако, даже тут имеется ряд вопросов:

1. Здание от 100 до 140 метров высотой – это небоскреб или высотное здание?
2. Как регулируется долевое строительство?
3. Что делать с зонированием?
4. Как определяется ценообразование?

И это только часть вопросов. Основная проблема в том, что небоскреб существует в сфере строительства, строится как объект (и это происходит все чаще) с точки зрения уникального объекта строительства, но в праве не определен никак, что приводит к тому, что каждый небоскреб, который был построен, строится или будет построен – строится в атмосфере тотальной правовой анархии, с фактически нарушением всего чего можно (при этом, обвинить в этом никого нельзя, так как единых правил нет), что в результате приводит к тому, что не небоскреб встраивается органично в структуру города, а город перестраивают под небоскреб.

При этом, нельзя забывать, что средняя высота жилых зданий постоянно повышается – если буквально 20 лет назад дом высотой более 16 этажей еще был редкостью даже в городах-миллиониках, то теперь дома в 32 этажа воспринимаются как обыденность, так как их строят уже сотнями по всей стране. И при всем при этом – какое-либо правовое регулирование практически стоит на месте.

Ярким примером служит строительство Москвы-Сити – самого известного, высокого и скандального архитектурного сооружения, навсегда изменившего облик столицы.

Проблемы начались с самого начала – долевое строительство, которое, как правовой институт, было использовано и при постройке Москвы-Сити, не имело каких-то отличий от обычного долевого строительства, поставив, таким образом, знак равенства между условно «классической девятиэтажкой» и огромным комплексом. Но по всем логическим и строительным нормам, это абсолютная ошибка – разные принципиально суммы денежных средств, другое устройство инфраструктуры, гораздо более высокое количество потенциальных жильцов. При всем при этом, Москва-Сити достраивается и как комплекс сейчас, при этом правовое регулирование долевого строительства осталось на том же уровне.

Второе, самое заметное влияние и особенность небоскребов – неизбежное изменение инфраструктуры и дорожного трафика на многие километры вокруг него. Безусловно, есть определенные нормы зонирование и территориального устройства, прописанные в Градостроительном Кодексе РФ, однако, они также не адаптированы под небоскребы. Не учтен, например, факт, многократной перегрузки автомобильного трафика на дорогах в радиусе нескольких десятков километров.

Безусловно – Москва-Сити было первым подобным объектом строительства, что в какой-то мере обуславливает факт такого количества проблем. Однако, Лахта-Центр, небоскреб в Санкт-Петербург, который начал строиться в 2013 году (то есть спустя почти 10 лет после начала строительства Москвы-Сити) столкнулся с теми же самыми проблемами – полное отсутствие вразумительного правового регулирования небоскребов как отдельных видов построек, что приводит к тому, что и строители, и местные органы власти, работают по

принципу «что можем, то и сделаем».

Небоскребы – это объективная реальность и гарантированный объект застройки в каждом крупном городе. Однако, так как закон никак не выделяет его – их строят, с точки зрения права, практически вслепую. Для решения этой проблемы считаю необходимым введения в градостроительное право понятие «небоскреб» как отдельным вид застройки с уникальными условиями и требованиями, ввиду того небоскреб сильнее чем любой другой объект строительства меняет облик городов нашей страны.

Список литературы:

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ).
 2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019).
 3. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 27.12.2019)
- "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".