

УДК 69.003.12  
DOI 10.26118/2782-4586.2025.10.69.061

**Фильюшина Кристина Эдуардовна**  
Томский государственный архитектурно-строительный университет  
**Костов Сергей Александрович**  
Томский государственный архитектурно-строительный университет

### **Законодательное регулирование малоэтажного строительства на территории Российской Федерации**

**Аннотация.** Малоэтажное строительство в Российской Федерации представляет собой важный аспект градостроительной политики, который влияет на социальное, экономическое и экологическое развитие страны. В условиях растущего спроса на доступное жилье и необходимости создания комфортной городской среды, законодательное регулирование данного сектора приобретает особую значимость. Данное исследование направлено на анализ действующих нормативных актов, регулирующих малоэтажное строительство, а также на выявление проблем и перспектив в этой области. Одним из ключевых элементов законодательного регулирования является Градостроительный кодекс Российской Федерации, который устанавливает основные принципы градостроительной деятельности, включая планирование, проектирование и разрешение на строительство. Законодательство обеспечивает правовую определенность в процессе получения разрешений на строительство, что является важным условием для развития малоэтажного строительства. Важным аспектом является внимание к экологическим рискам, связанным с малоэтажным строительством. Устойчивое развитие данного сектора требует внедрения инновационных технологий и практик, которые минимизируют негативное воздействие на окружающую среду.

Только комплексный подход к решению всех вопросов позволит создать условия для устойчивого развития малоэтажного строительства и повышения качества жизни населения.

**Ключевые слова:** принципы, законы, кодекс, регулирование, жилье.

**Filyushina Kristina Eduardovna**  
Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering  
**Kostov Sergey Alexandrovich**  
Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering

### **Legislative regulation of low-rise construction in the territory of the Russian Federation**

**Abstract.** Low-rise construction in the Russian Federation is an important aspect of urban planning policy, which affects the social, economic and environmental development of the country. In the context of growing demand for affordable housing and the need to create a comfortable urban environment, legislative regulation of this sector is of particular importance. This study is aimed at analyzing the current regulations governing low-rise construction, as well as identifying problems and prospects in this area. One of the key elements of legislative regulation is the Urban Planning Code of the Russian Federation, which establishes the basic principles of urban planning, including planning, design and construction permits. The legislation provides legal certainty in the process of obtaining building permits, which is an important condition for the development of low-rise construction. The legislation provides legal certainty in the process of obtaining building permits, which is an important condition for the development of low-rise construction. An important aspect is attention to the environmental risks associated with low-rise construction. The sustainable

development of this sector requires the introduction of innovative technologies and practices that minimize the negative impact on the environment.

Only an integrated approach to solving all issues will create conditions for the sustainable development of low-rise construction and improve the quality of life of the population.

**Keywords:** principles, laws, code, regulation, housing.

**Введение.** Малоэтажное строительство в Российской Федерации представляет собой важный аспект градостроительной политики, который влияет на социальное, экономическое и экологическое развитие страны. В условиях растущего спроса на доступное жилье и необходимости создания комфортной городской среды, законодательное регулирование данного сектора приобретает особую значимость. Исследовательская работа направлена на анализ действующих нормативных актов, регулирующих малоэтажное строительство, а также на выявление проблем и перспектив в этой области.

Актуальность проблемы законодательного регулирования малоэтажного строительства обусловлена необходимостью обеспечения устойчивого развития строительной отрасли, защиты прав граждан и предотвращения негативных последствий для окружающей среды. В данном исследовании рассматриваются основные аспекты законодательного регулирования малоэтажного строительства на территории Российской Федерации. [1, с. 196-200]

Целью данной работы является изучение законодательного регулирования малоэтажного строительства на территории Российской Федерации. Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

Изучить и проанализировать основные нормативно-правовые акты, регулирующие малоэтажное строительство в России.

Выявить основные проблемы и противоречия в законодательстве, затрудняющие развитие малоэтажной застройки.

Предложить пути решения выявленных проблем и совершенствования законодательства в данной области.

### **Основные принципы законодательного регулирования малоэтажного строительства**

Основными принципами законодательного регулирования малоэтажного строительства на территории Российской Федерации являются:

1. Прозрачность и доступность информации о строительстве объектов малоэтажного жилищного фонда для граждан и органов власти.
2. Соблюдение земельного и градостроительного законодательства при размещении объектов малоэтажного строительства.
3. Обеспечение уровня защиты окружающей среды и общественной безопасности при строительстве и эксплуатации малоэтажных объектов.
4. Соблюдение прав и интересов граждан при строительстве и эксплуатации жилья.
5. Развитие институтов государственного и муниципального строительного надзора для контроля за строительством объектов малоэтажного жилищного фонда.

### **Законодательная база**

Законодательство Российской Федерации в области малоэтажного строительства включает в себя ряд федеральных законов, постановлений Правительства РФ, нормативных документов Минстрой РФ и других регулирующих органов. Основной законодательный акт, который регулирует строительство объектов малоэтажного жилищного фонда, является Градостроительный кодекс РФ. [2, с. 31-39]

В соответствии с Градостроительным кодексом, малоэтажное строительство подлежит государственному и муниципальному строительному надзору. Проведение строительных

работ без соответствующего разрешения или в нарушение требований законодательства может повлечь за собой административную или уголовную ответственность. [3, с. 10-18]

## **1. Нормативно-правовая база**

1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Гражданский кодекс (ГК РФ) является основным актом, регулирующим права на недвижимость, включая вопросы, связанные со строительством и эксплуатацией зданий. Он устанавливает правовые основы для сделок с недвижимостью, определяет права и обязанности сторон в строительных отношениях. [4, с. 251-258]

1.2. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Градостроительный кодекс (ГрК РФ) определяет основные принципы градостроительной деятельности, включая планирование, проектирование и разрешение на строительство. Он регулирует вопросы зонирования, использования земельных участков, а также определяет порядок проведения градостроительных экспертиз.

1.3. Строительные нормы и правила (СНиП). СНиП содержат технические требования к проектированию и строительству. Они охватывают различные аспекты, включая безопасность, устойчивость, энергоэффективность и экологические характеристики зданий. Для малоэтажного строительства важными являются СНиП 31-01-2003 "Жилые дома" и другие специальные правила.

1.4. Региональное законодательство. На уровне субъектов Российской Федерации также принимаются законы и подзаконные акты, регулирующие вопросы градостроительства и строительства. Эти акты могут варьироваться в зависимости от особенностей региона и местных условий.

1.5. Федеральный закон "Об охране окружающей среды". Данный закон регулирует вопросы экологической безопасности, включая оценку воздействия на окружающую среду (ОВОС), что особенно актуально для малоэтажного строительства вблизи природных объектов.

1.6. Земельный кодекс Российской Федерации. Определяет порядок использования земельных участков, включая правила застройки и зонирования. Он играет ключевую роль в обеспечении прав собственников и застройщиков

## **2. Процедуры получения разрешений на строительство**

2.1. Подготовка проектной документации. Перед началом строительства необходимо разработать проектную документацию, которая должна соответствовать требованиям СНиП и другим нормативным актам. Проект должен включать архитектурные, конструктивные и инженерные решения. [5, с. 22-25]

2.2. Получение разрешения на строительство. Для получения разрешения на строительство необходимо подать заявление в местные органы власти, приложив проектную документацию и документы, подтверждающие право на земельный участок. Разрешение выдается в установленные сроки, которые могут варьироваться в зависимости от региона.

2.3. Государственная экспертиза. В некоторых случаях проектная документация подлежит государственной экспертизе, которая проверяет соответствие проекта требованиям законодательства и строительным нормам. Это важный этап, который обеспечивает качество и безопасность строительства.

2.4. Регистрация права собственности. После завершения строительства необходимо зарегистрировать право собственности на построенный объект в Росреестре. Это гарантирует законность владения и возможность распоряжаться недвижимостью.

## **3. Влияние местных властей на развитие малоэтажного строительства**

3.1. Градостроительное планирование. Местные власти разрабатывают генпланы и проекты застройки, которые определяют, где и как можно строить. Это включает в себя

зонирование земельных участков, что влияет на возможность строительства малоэтажных объектов. Местные органы власти могут устанавливать ограничения на высоту зданий, плотность застройки и другие параметры. [6, с. 75-77]

3.2. Финансирование и поддержка. Местные власти могут предоставлять финансовую поддержку, субсидии или льготные условия для застройщиков, что способствует развитию малоэтажного строительства. Это может включать налоговые льготы, субсидирование затрат на инфраструктуру и другие формы поддержки.

3.3. Контроль за соблюдением норм. Местные органы власти осуществляют контроль за соблюдением строительных норм и правил, а также за законностью строительства. Это включает в себя проверку проектной документации, контроль за выполнением строительных работ и соблюдением сроков.

3.4. Общественные слушания. В некоторых случаях местные власти проводят общественные слушания, чтобы учесть мнение граждан при принятии решений о новых строительных проектах. Это позволяет вовлекать население в процесс принятия решений и повышать прозрачность градостроительной деятельности. [7, с. 195-222]

3.5. Разработка программ. Местные власти могут разрабатывать и реализовывать программы по развитию малоэтажного строительства, включая создание новых жилых комплексов, инфраструктуры и благоустройства территорий. Для наглядного представления информации о законодательном регулировании малоэтажного строительства на территории Российской Федерации были собраны данные которые представлены в табл. 1.

**Таблица 1. Основные элементы законодательного регулирования малоэтажного строительства в России**

<b>Элемент законодательства</b>	<b>Описание</b>	<b>Влияние на малоэтажное строительство</b>
Гражданский кодекс РФ	Основной акт, регулирующий права на недвижимость и сделки с ней.	Устанавливает правовые основы для сделок с земельными участками и объектами.
Градостроительный кодекс РФ	Определяет принципы градостроительной деятельности и порядок получения разрешений.	Регулирует процесс проектирования и получения разрешений на строительство.
Законодательство о землеустройстве	Регулирует порядок использования и охраны земельных ресурсов.	Определяет правила зонирования и использование земель под малоэтажное строительство.
Строительные нормы и правила (СНиП)	Устанавливают технические требования к проектированию и строительству.	Обеспечивают безопасность и качество строительства объектов.
Региональные законы	Местные акты, регулирующие специфические аспекты градостроительства.	Учитывают особенности регионов, могут вводить дополнительные требования.
Процедуры получения разрешений	Этапы и требования для получения разрешения на строительство.	Влияют на сроки и сложность начала строительства.

Финансовая поддержка и субсидии	Меры, предлагаемые местными властями для поддержки застройщиков.	Способствуют снижению затрат и стимулируют развитие малоэтажного строительства.
---------------------------------	--	---

**Заключение.** Законодательное регулирование малоэтажного строительства на территории Российской Федерации играет ключевую роль в развитии строительной индустрии и обеспечении безопасности жилых объектов. Российское законодательство в данной области постоянно совершенствуется и дополняется новыми нормами и правилами, чтобы обеспечить строителям и жителям гарантии качества строительства и эксплуатации жилья. В настоящее время малоэтажное строительство является одним из наиболее активно развивающихся сегментов рынка недвижимости в России. Этот тип строительства позволяет создавать комфортное жилье для жителей, сохранять уникальный архитектурный облик малых населенных пунктов и сельских территорий, а также способствует развитию местной экономики. Одним из ключевых элементов законодательного регулирования является Градостроительный кодекс Российской Федерации, который устанавливает основные принципы градостроительной деятельности, включая планирование, проектирование и разрешение на строительство.

Законодательство обеспечивает правовую определенность в процессе получения разрешений на строительство, что является важным условием для развития малоэтажного строительства. На основе данного исследования можно выделить основные этапы получения разрешений, на строительство которые представлены на рис. 1.



**Рис. 1. Процесс получения разрешений на строительство**

Хочется отметить, что процедуры получения разрешений на строительство остаются одной из ключевых сложностей. Длительные и сложные процессы согласования проектной документации, необходимость прохождения государственной экспертизы и контроля создают значительные трудности для застройщиков. Упрощение этих процедур могло бы

способствовать ускорению развития сектора и увеличению доступности жилья для населения, но при этом без потери качества возведенных в будущем малоэтажных зданий. [8, с. 3-20]

Законодательство малоэтажного строительства регулирует вопросы планировки территорий, проектирования и строительства жилых объектов, а также обеспечивает контроль за их эксплуатацией и техническим состоянием. Важным аспектом является также защита прав потребителей и их интересов при приобретении жилья в малоэтажных домах.

Одной из основных задач законодательства о малоэтажном строительстве является обеспечение безопасности жильцов и предотвращение возможных аварийных ситуаций. Для этого устанавливаются строгие требования к качеству строительных материалов, профессионализму строительных компаний и техническому надзору за строительством. [9, с. 152-158]

Таким образом, законодательное регулирование малоэтажного строительства на территории Российской Федерации играет важную роль в обеспечении устойчивого развития жилищного строительства, создании комфортных условий для проживания граждан и содействии росту экономики страны. Обеспечивается законность, прозрачность и ответственность всех участников процесса строительства, что способствует повышению качества жизни граждан и общественной благосостоянии.

#### **Список источников**

1. Пригарин С. А. Концепция развития системы управления малоэтажным жилищным строительством / С. А. Пригарин // Экономические науки. - 2011. - № 5 (78). - С. 196-200.
2. Яськова, Н.Ю. Стратегия строительного бизнеса, как фактор восстановительного роста / Н.Ю. Яськова, В.А. Воронин // Экономика строительства. – 2010. – № 2. – С. 31–39.
3. Леонова Л.Б., Мокронос А.Г. Сфера услуг жилищно-коммунального хозяйства - социальный вектор развития экономики России // Экономика строительства. - 2023. - № 2. - с. 10-18. EDN: DZOKUB
4. Филюшина К.Э., Костов С.А. Анализ государственных программ, направленных на улучшение жилищных условий населения на территории Российской Федерации // Сетевой научно-практический журнал. Прикладные экономические исследования - 2024, №4. - С. 251-258
5. Ходов, Л.Г. Задачи российской государственной политики в области жилищного строительства / Л.Г. Ходов // Жилищное право. – 2006. – № 1. – С. 22-25.
6. Грабовый, П.Г. Основные направления развития жилищного строительства в России / П.Г. Грабовый // Недвижимость: экономика, управление. – 2011. – № 1. С. – 75-77.
7. Крыгина А.М. Реализация инновационных проектов строительства экожилищной недвижимости на территориально-региональном уровне // Жилищные стратегии. – 2015. - Т. 2, № 3. – С. 195–222.
8. Гузикова Л. А. Оценка эффективности реализации жилищной политики в регионах России / Л.А. Гузикова, Е. В. Плотникова, А. М. Колесников. – EDN ZQXWMV // Экономика и экологический менеджмент. – 2017. – № 4. – С. 3–20.
9. Филюшина К.Э., Костов С.А. Научно-экономический анализ строительства малоэтажных домов с использованием современных материалов // Сетевой научно-практический журнал. Прикладные экономические исследования - 2024, №6. - С. 152-158.

#### **Сведения об авторе**

**Филюшина Кристина Эдуардовна**, доктор экономических наук, профессор кафедры экономики, организации, управления строительством жилищно-коммунальным комплексом, ФГБОУ ВО Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск, Россия

**Костов Сергей Александрович**, студент, молодой ученый ФГБОУ ВО Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск, Россия

**Information about the authors**

**Filyushina Kristina Eduardovna**, Doctor of Economics, Professor, Department of Economics, Organization, Construction Management of Housing and Communal Complex, Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, Tomsk, Russia

**Kostov Sergey Alexandrovich**, student, young scientist, Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, Tomsk, Russia