

Опрышко Владислава Сергеевна, магистрант, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, г.Санкт-Петербург.

ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ И САНИТАРНЫЕ РАЗРЫВЫ В КАДАСТРОВОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ИЖС, СНТ И ОНТ

Аннотация. В статье рассматриваются возможности внедрения противопожарных и санитарных разрывов в строительную и кадастровую сферу. Данная статья не будет единственной, я буду и дальше рассматривать данную проблему.

В настоящее время вопросы безопасности в жилищно-коммунальном хозяйстве становятся все более актуальными. Одним из важных аспектов обеспечения безопасности является соблюдение противопожарных и санитарных норм на земельных участках с индивидуальными жилыми домами, садоводством и огородничеством.

Расстояния рассчитываются индивидуально для участка, и зависят они от строительного материала жилого дома. Санитарные разрывы не поддаются индивидуализму, на земельной участке у строений должны быть четкие границы.

Annotation. The article discusses the possibilities of introducing fire and sanitary breaks in the construction and cadastral sphere. This article will not be the only one, I will continue to consider this issue.

Currently, security issues in the housing and communal services are becoming increasingly relevant. One of the important aspects of ensuring safety is the observance of fire and sanitary standards on land plots with individual residential buildings, gardening and horticulture.

The distances are calculated individually for the site, and they depend on the building material of the apartment building. Sanitary breaks are not amenable to individualism, buildings should have clear boundaries on the land.

Ключевые слова: противопожарные разрывы, кадастровая сфера, кадастр, санитарные разрывы, метрика, земельные ресурсы

Keywords: fire breaks, cadastral area, cadastre, sanitary breaks, metric, land resources

Введение

В настоящее время вопросы безопасности в жилищно-коммунальном хозяйстве становятся все более актуальными. Одним из важных аспектов обеспечения безопасности является соблюдение противопожарных и санитарных норм на земельных участках с индивидуальными жилыми домами, садоводством и огородничеством.

Цель и задачи исследования

Целью данной курсовой работы является изучение противопожарных и санитарных разрывов в кадастровой деятельности на частных земельных участках с индивидуальными жилыми домами, садоводством и огородничеством, а также анализ кадастровой технической и нормативно-правовой документации в данной области.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Изучить теоретические и правовые аспекты обеспечения пожарных разрывов;
2. Провести анализ проблемы, связанной с организацией пожарных и санитарных разрывов;
3. Предложить план внесения в кадастровую техническую документацию и схемы пожарные и санитарные разрывы

Методология исследования

Для проведения исследования использовались следующие методы: анализ научной литературы, изучение нормативно-правовых актов, анализ кадастровых данных, сравнительный анализ.

Глава 1. Выполнение работы в РФ

1.1 Сущность предмета исследования

В связи с ростом цен на квартиры в многоэтажных домах и ростом ипотечной ставки поднялся спрос на частные жилые дома. Однако не все собственники хотят вызывать кадастрового инженера для проектирования ИЖС с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, что чаще всего приводит к плохим последствиям в виде пожаров или угрозе жизни и здоровья.

Противопожарный разрыв — это определённое специальными нормами безопасное расстояние между конструкциями различной направленности. Их обустройство и размеры следует учитывать при строительстве ещё на стадии проектирования. Основное предназначение противопожарных разрывов состоит в недопущении распространения огня между соседними зданиями. Также они создаются для беспрепятственного проезда и маневрирования спецтехники.

Санитарные разрывы — это зоны, установленные для обеспечения санитарной и эпидемиологической безопасности. Они предназначены для предотвращения загрязнения окружающей среды и защиты здоровья населения. Могут включать расстояния между источниками загрязнения (например, свалки, промышленные объекты) и жилыми или общественными зданиями, а также защитные зоны вокруг водоемов и объектов природоохранного назначения.

Устанавливаются такие разрывы только на земельные участки. Однако, нигде, к сожалению, увидеть мы их не можем. И наряду с этим возникают конфликты, доходящие до судебных разбирательств. Так и получилось в моей истории с такими разрывами, тему я встретила случайно. Мой друг, по совместительству юрист с магистерским дипломом. У него произошла такая беда. В 2011 году его родители на своем земельном участке построили хозяйственную постройку, по тем временам ставить на учет не нужно было.

Границы их земельного участка были четко определены межеванием, отступы от забора они сделали по нормативу. В 2024 году сосед решил построить дом из дерева, но построил деревянный дом вплотную к забору, а вот на учет не ставит, соответственно можно сказать, что деревянный дом это самовольное строительство. Сосед работал в администрации и был коррупционером. Прошли годы, в 2019 году дом все же поставили на учет, а хозяйственную постройку нет, соседа уволили с администрации (причина мне неизвестна) и те люди, которых он обманул, решили вернуть свои средства. Сосед, как мне сказал друг, уехал скрываться за границу. А как людям заставить вернуть такого человека – устроить пожар. Что, собственно, и произошло, хозяйственную постройку подожгли, огонь перекинулся на тот самый деревянный дом. Сгорело оба строения до основания, благо людей в этот момент не было. Однако, когда сосед узнал, что его дом сгорел, подал в суд на моего друга и его родителей с возмещением в 60 млн рублей на тот момент это был 2022 год.

Судебный процесс идет до сих пор. Факт поджога был выявлен экспертизой, и за 2 года было много сделанных исследований и экспертиз, но судья еще не вынес ответа. И недавно друг у меня решил спросить - «Вы как кадастровые инженеры, скажите, пожарные разрывы, где указываются и указываются ли вообще? Нужно ли при строительстве вызывать специалиста, чтобы он все запроектировал и учел все отступы и тд.?» на второй вопрос я ответила сразу, а вот что такое пожарные разрывы, я не знала, полезла в нормативно-правовую документацию, выяснять что такое эти пожарные разрывы и как они выглядят. И выяснила, противопожарные и санитарные разрывы — это такие разрывы, которые обязательно должны учитываться и показываться на схемах и проектах на частных земельных участках. О чем в данной курсовой работе я и расскажу, и покажу.

1.2 Нормативное регулирование предмета исследования

Нормативно-правовая градостроительная и строительная документация служит нам основанием, чтобы что-то начинать делать. Однако не все люди уделяют время на изучение такой документации

1. Согласно ч. 1 ст. 69 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ (редакция от 29 июля 2017 г.)

Конкретных противопожарных разрывов на территории дачных и садовых товариществ, а также приусадебных участков не указано. Расстояния рассчитываются по специальной формуле и зависят от огнеупорности материала, из которого возведены стены постройки, но единых таблиц, как прежде, не существует – они стали неактуальны и были исключены из № 123-ФЗ.

2. Таблица № 1 свода правил СП 4.13130.2013 (утвержден приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. № 288).

На данный момент расстояния от строений, расположенных на участке до жилых домов на соседней территории, а также между соседствующими жилыми зданиями регламентированы и представлены в Таблице № 1

Таблица №1 – Расстояния от жилого дома до соседнего жилого дома

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III	II, III	IV	IV, V
		C0	C1	C0, C1	C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15

Так же есть и для производственных зданий, но об этом расскажу в другой статье.

КАТЕГОРИИ ОГНЕСОЙКОСТИ				
		I-II	II - III - IIIa	IIIб - IV - IVa
I-II		6 м	8 м	10 м
II - III - IIIa		8 м	10 м	12 м
IIIб - IV - IVa		10 м	12 м	15 м

Рис. 1 – Расшифровка таблицы №1

Согласно (п. 4.14 СП 4.13130.2013) Противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м, а от границ застройки городских и сельских поселений с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой, а также от домов и хозяйственных построек на территории садовых, дачных и приусадебных земельных участков до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) - не менее 30 м.

3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 – санитарно-защитные зоны

Санитарный разрыв определен как расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов. Как сказано в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натуральных исследований и измерений.

Так же там есть санитарно-защитные зоны, подразделяющиеся на классы и их территории, на которые они устанавливаются

4. СП 53.13330.2019. Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 14.10.2019 N 618/пр)

Требования пожарной безопасности, предъявляемые к садоводческим дачным объединениям установлены в СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», правилами противопожарного режима в Российской Федерации (утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 №390) и соответствующими разделами Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Кроме этого, СНиП 30-02-97* содержит конкретные положения по устройству улично-дорожной сети, обеспечению пожаротушения, противопожарных расстояний между строениями и сооружениями.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть: от жилого строения (или дома) - 3; от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4; от других построек - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

1.3 Процедура проведения работ по теме исследования (этапы работ, как проконтролировать, можно ли оспорить, сколько в цене, насколько важно)

Собрав всю информацию в кучу, можно увидеть разногласия между градостроительной, строительной документацией и документацией о безопасности МЧС.

Покажу на примере моего рисунка 2

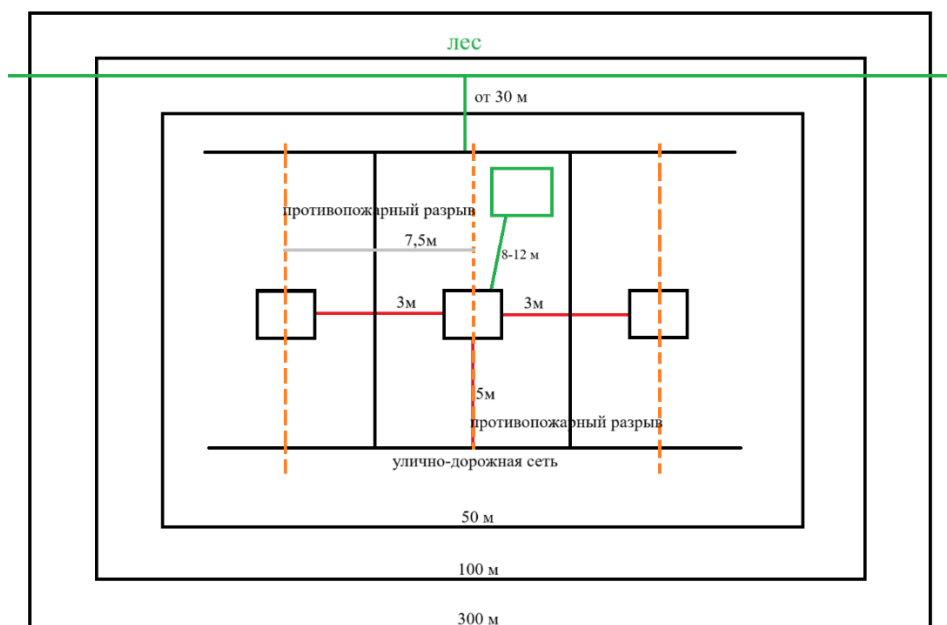


Рис. 2 – Ситуационный рисунок

Рассмотрим на примере трех участков. Я взяла материал конструкции – дерево, т.к. его стоимость не высока по сравнению с каменными конструкциями и деревянный дом построить проще.

Согласно СП 53.13330.2019. Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 14.10.2019 N 618/пр) у нас есть минимально-допустимые отступы от нашего забора до строений. От жилого дома до забора 3 м, от жилого дома до забора со стороны дороги 5-6 м, от жилого дома до хозяйственных построек порядка 8-12м в зависимости от назначения.

Что мы видим на рисунке 2, я расставила расстояния и получается то, что от жилого дома моего до жилого дома соседа в сумме 6 м получается, но это касается только каменных конструкций, из которых должны быть такие дома построены, соответственно если у нас дома из дерева, то этого расстояния мало и уже появляется угроза имуществу при пожаре. И вот оно несоответствие в нормативно-правовой документации.

1.4. Последствия предмета исследования

Действительно дойти до сноса вполне можно, только, если разбирательства дошли до суда, то в большинстве случаев будет дано определенное время на устранение факта нарушения. Однако нужно так же доказать, что такая жилая постройка соседа или строения на соседском участке действительно нарушают безопасность и представляю угрозу жизни и здоровья истца (если на соседа подал в суд истец, который заметил факт нарушения)

На 2024 год приходится около 20 тысяч случаев, по причине несоблюдения противопожарных разрывов, сгорели соседские дома и когда огонь переходил от дома к дому.

Однако суд не всегда признает жилые постройки с пожарными нарушениями самовольными. Судебные разбирательства могут затянуться на года и так не прийти к единому решению и до сноса так же может и не дойти, т.к. сгорит все до основания.

Глава 2. Анализ современного состояния предмета исследования

Вернемся к кадастрам. Кадастровый инженер разрабатывает межевые планы на земельные участки и технические планы на объекты капитального строительства. Эти документы схожи между собой, в них есть заключения и схемы расположения. Если взять в расчет на будущее, что ПР и СР уже имеют расстояния и уже могут подкрепляться соответствующими статьями/пунктами/таблицами, на основании которых такие разрывы разрабатываются, то:

1. В заключении кадастрового инженера для зу прописывать «на данный земельный участок был разработан ПР и СР в соответствии с таким-то нормативно-правовым документом, и с учетом того, что на участке будут планироваться такие-то постройки (летний душ/летний туалет/ с выгребной ямой/ведения скотоводства на основании разрешения № такой-то от такой-то даты). Все разрывы обеспечивают безопасность для собственника земельного

участка и его соседей, а также имеют юридический вес и могут быть использованы при судебных исках»

2. В заключении кадастрового инженера для ОКС прописывать «на данный объект капитального строительства был разработан ПР и СР в соответствии с таким-то нормативно-правовым документом, и с учетом того вида материала конструкции, из которого был спроектирован такой объект капитального строительства. Все разрывы обеспечивают безопасность для собственника объекта капитального строительства и его соседей, а также имеют юридический вес и могут быть использованы при судебных исках»

3. Схема расположения земельного участка

Было бы хорошо, если бы показывать ПР и СР — вот так:

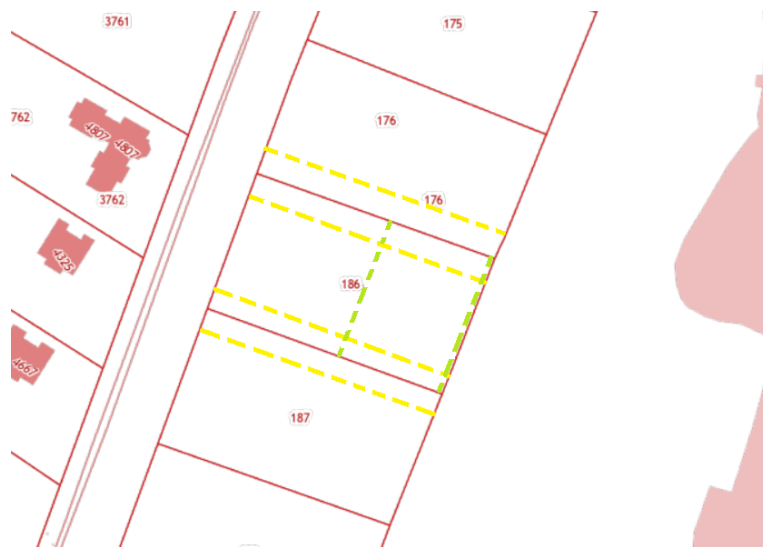


Рис. 3 – Снимок с публичной кадастровой карты

И в легенде прописать те просто, что желтая линия – противопожарный разрыв, а зеленым цветом – санитарный разрыв, но и их расстояния. И чтобы показывали отдельно для каждого земельного участка. Нажимаешь и там во вкладках отдельно «показать разрыв»

4. Схема расположения объекта капитального строительства на земельном участке

Было бы хорошо, если бы показывать ПР и СР — вот так:



Рис. 4 – Снимок с публичной кадастровой карты

И в легенде прописать те просто, что желтая линия – противопожарный разрыв, а зеленым цветом – санитарный разрыв, но и их расстояния. И чтобы показывали отдельно для каждого ОКСа. Нажимаешь и там во вкладках отдельно «показать разрыв»

По моему мнению, этого будет достаточно для оснований и их фактического расположения. Зато будет ориентир, где и что можно располагать.

В результате исследования было установлено, что противопожарные и санитарные разрывы в кадастрах на частных земельных участках с индивидуальными жилыми домами, садоводством и огородничеством являются важным моментом для обеспечения безопасности и комфорта жителей. При этом необходимо не только соблюдать требования к расстоянию между сооружениями и обязательным зонам отвода, но и обеспечивать соблюдение санитарных норм и правил в участковых хозяйствах.

Заключение

В ходе разработки курсовой работы были достигнута главная цель и поставленные задачи

1. Изучены теоретические и правовые аспекты обеспечения пожарных разрывов;

2. Проведен анализ проблемы, связанной с организацией пожарных и санитарных разрывов;

3. Предложен план внесения в кадастровую техническую документацию и схемы пожарные и санитарные разрывы

Изучены противопожарные и санитарные разрывы в кадастровой деятельности на частных земельных участках с индивидуальными жилыми домами, садоводством и огородничеством, а также анализ кадастровой технической и нормативно-правовой документации в данной области.

Противопожарные и санитарные разрывы в кадастрах на частных земельных участках с индивидуальными жилыми домами, садоводством и огородничеством являются неотъемлемой частью обеспечения безопасности и здоровья жителей. Для обеспечения соблюдения требований необходимо не только учитывать кадастровую техническую документацию, но и следить за соответствием нормативно-правовых актов.

Список литературы

1. Закон Российской Федерации "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 № 123-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. - с изм. и допол. в ред. от 29.06.2017.
2. СП 4.13130.2013 "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288)" от 24.04.2013 // Официальный интернет-портал правовой информации Консультант плюс. - 2013 г. - с изм. и допол. в ред. от 30.12.2021.
3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ)" от 25.10.2007 № 74 // Официальный интернет-портал правовой информации. - 2008 г. - с изм. и допол. в ред. от 28.02.2022.
4. СП 53.13330.2019 "Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)" ((утв. и введен в действие Приказом Минстроя России)" от 14.10.2019 № 618/пр // Официальный интернет-портал правовой информации. - 2020 г. - с изм. и допол. в ред. от 16.01.2023.
5. ОДМ 218.2.100–2019 "МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РАСЧЕТНОЙ ВЕЛИЧИНЫ САНИТАРНЫХ РАЗРЫВОВ МЕЖДУ АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГОЙ И ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКОЙ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ" от 11.06.2019 № 1428-р // Официальный интернет-портал правовой информации
6. Публичная кадастровая карта Росреестра URL: <https://pkk.rosreestr.ru>

7. Противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями URL: <https://fireman.club/statyi-polzovateley/protivopozharnyie-razryivyi-zdaniy-i-sooruzheniy-trebovaniya-normyi/?ysclid=m4evcm6ycx228559059>

8. Какие требования в области обеспечения пожарной безопасности, установлены к минимальным противопожарным расстояниям (разрывам) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках URL: <https://47.mchs.gov.ru/deyatelnost/rabota-s-obrashcheniyami-grazhdan/chasto-zadavaemye-voprosy/voprosy-nadzornoj-deyatelnosti-i-profilakticheskoy-raboty/kakie-trebovaniya-v-oblasti-obespecheniya-pozharnoy-bezopasnosti-ustanovleny-k-minimalnym-protivopozharnym-rasstoyaniyam-razryvam-mezhdu-zhilyimi-obshchestvennymi-v-tom-chisle-administrativnymi-bytovymi-zdaniyami-i-sooruzheniyami-raspolozhennymi-na-sosednih-zemelnyh-uchastkah?ysclid=m4evf3nyff371016724>

9. Можно ли при строительстве частного дома не соблюдать противопожарный разрыв URL: <https://news.rambler.ru/other/44728352-mozhno-li-pri-stroitelstve-chastnogo-doma-ne-soblyudat-protivopozharnyy-razryv/?ysclid=m47iev527r506858586>