

I

Земельный участок с кадастровым номером 47:16:0604001:XXXX расположенный по адресу Ленинградская область, Кировский район, д.

XXXXXXX, дXXX принадлежит нам на праве собственности и имеет вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства и находится в границах населенного пункта.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельные участки в границах населенного пункта (приусадебные земельные участки) и земельные участки за пределами границ населенного пункта (полевые земельные участки) (п. 1 ст.4 Закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ).

Приусадебный земельный участок разрешается использовать как для производства сельскохозяйственной продукции, так и для строительства жилого дома, а также гаража и иных вспомогательных сооружений при условии соблюдения градостроительных регламентов и иных установленных правил и нормативов (п. 2 ст. 4 Закона № 112-ФЗ). Вместе с тем, с 04.08.2018 получать разрешение на строительство жилого дома не требуется до начала строительства необходимо в установленном порядке направить уведомление о планируемом строительстве в орган государственной власти или местного самоуправления (п. 1.1ч. 17 ст. 51 ГрК РФ; ст. 17 Закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ).

Уведомление о планируемом строительстве с указанием проектных размеров жилого дома и сведений об отступах от границ земельного участка с кадастровым номером 47:16:0604001:XXXX (п.1 ст.51.1 ГрК РФ) было направлено в Управление архитектуры и градостроительства администрации Кировского муниципального района Ленинградской области откуда получен ответ о соответствии, указанных в уведомлении параметров объекта ИЖС установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС на земельном участке с кадастровым номером 47:16:0604001:XXXX в указанном пятне застройки.

На момент получения нами уведомления о соответствии планируемого строительства все сооружения, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 47:16:0604001:XXX по адресу: Ленинградская область, Кировский район, дXXXXXX, д2 не были внесены в Единый Государственный Реестр Недвижимости, а значит здание с кадастровым номером 47:16:0604001:XXX статус «Жилой дом» на тот момент не имело.

II

В целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей, в том числе потребителей; обеспечения энергетической эффективности и ресурсосбережения принимаются Технические регламенты (п.1 ст.6ФЗ от 27.12.2002 № 184-ФЗ (в редакции от 25.12.2023)).

Не включенные в технические регламенты требования к продукции или к процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, правилам и формам оценки соответствия, правила идентификации, требования к терминологии, упаковке, маркировке или этикеткам и правилам их нанесения

не могут носить обязательный характер (абз.4 п.3 ст.7 ФЗ от 27.12.2002 № 184-ФЗ (в редакции от 25.12.2023)).

Минимально необходимые требования к зданиям, сооружениям, процессам, осуществляемым на всех этапах их жизненного цикла, в том числе требования по пожарной безопасности устанавливает «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) и «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. от 25.12.2023).

Согласно Постановления Правительства России № 914 от 20 мая 2022 года с 1 сентября 2022 года в строительной отрасли действует всего пять обязательных сводов правил и ГОСТов, все остальные СП и национальные стандарты переходят в разряд добровольных.

В числе обязательных нормативов остаются:

ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»

СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия», без изменений

СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии», с сокращением всего п. 9.2 до п. 9.2.1, касающегося стальных конструкций в условиях сильноагрессивных сред

СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

СП 131.13330.2020 «Строительная климатология».

СП 4.13130.2013 - единственный документ на которой Вы ссылаетесь, отсутствует в приведенном перечне.

В принятом Государственной Думой Федеральном законе от 10 июля 2012 г. N 117-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" статья 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесными насаждениями» изложена в новой редакции и не содержит конкретных цифр по этим расстояниям, а таблица 11 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности» признана утратившей силу.

Имеющаяся в п.4.3 СП 4.13130.2013 таблица 1 полный аналог утратившей силу таблицы 11 «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности».

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 N288) (ред. от 30.12.2021) является ведомственным документом по пожарной безопасности.

Согласно Письма МЧС России от 18 декабря 2013 г. N 19-3-1-5587 «О Ведомственных документах по пожарной безопасности»:

«Рассматриваемые документы разрабатывались с учетом специфики организации обеспечения пожарной безопасности на объектах конкретных отраслей в соответствии с действовавшими ранее нормативными документами по пожарной безопасности и не проходили регистрацию в Министерстве юстиции Российской Федерации.» (абзац 2).

«Принимая во внимание положения статьи 4 Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", ведомственные (отраслевые) документы по пожарной безопасности являются документами добровольного применения и не могут применяться органами надзорной деятельности МЧС России при проведении контрольных (надзорных) мероприятий.» (абзац 4).

Основное требование законодателя - нераспространение пожара за его пределы до локализации и ликвидации, причем противопожарные разрывы всего лишь один из способов противопожарных преград для обеспечения нераспространения опасных факторов пожара, но отнюдь не единственный и далеко не первый.

Между тем события 28 марта 2024 года однозначно указывают на то, что пожар в результате которого сгорел жилой дом с примыкающими надворными постройками, общей площадью застройки около 150 м², без какого-либо участия (в течении первых двух часов) специальных служб по его локализации и ликвидации, не нанес Вашему зданию с кадастровым номером 47:16:0604001:6XX какого-либо ущерба. Более того, никак не пострадали и другие Ваши постройки, которые находились гораздо ближе к источнику пожара.

Также имеется видео, где в момент пожара в дверь Вашего здания входит человек, а другие люди находятся непосредственно около него, что говорит о безопасности нахождения людей в этой зоне.

Таким образом, имевшийся противопожарный разрыв между Вашим и сгоревшим домом обеспечивал нераспространение пожара без какого-либо участия (в течении первых двух часов) специальных служб по его локализации и ликвидации.

Поскольку строительство нового дома ведется на месте сгоревшего дома, то имеющийся противопожарный разрыв достаточен (проверено на практике (испытано) – абз.5 п.4.3 СП 4.13130.2013) для обеспечения нераспространения пожара до его локализации и ликвидации.