**Реферат**

**Тема: Правовое регулирование городского строительства**

**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

1. Понятие строительной деятельности

2. Правовое регулирование градостроительной деятельности

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

# 

# ВВЕДЕНИЕ

Наличие возможности улучшения жилищных условий – важный показатель повышения благосостояния населения, предпосылка социальной и экономической стабильности государства. Поэтому решение жилищной проблемы граждан является одним из приоритетов государственной политики в Российской Федерации.

Жилищная проблема является одной из самых острых социальных проблем больших городов. Например, в Москве 24% горожан до сих пор проживает в коммунальных квартирах, 27% в общежитиях, 20% жилого фонда составляют дома дореволюционной постройки, большая часть которой нуждается в капитальном ремонте.[[1]](#footnote-1)

Таким образом, значение жилищной сферы трудно недооценить для экономики страны. Основной задачей государственной жилищной политики является создание необходимых условий для эффективной реализации возможностей граждан по улучшению своих жилищных условий, а также оказание содействия в обеспечении жильем тех категорий граждан, которые не могут этого сделать самостоятельно. Следовательно, как мы видим, вопросы регулирования рынка жилья, призванные решать жилищную проблему населения, являются актуальными для нашей страны.

В данной работе нас главным образом будет интересовать вопрос правового регулирования городского строительства.

# 1 Понятие строительной деятельности

Строительная деятельность может быть определена как деятельность по созданию новых зданий, сооружений, иных объектов строительства, а также расширению и реконструкции существующих предприятий, зданий и сооружений.

В строительной деятельности в широком смысле, в строительном процессе участвуют не только собственно строители, но и заказчики, проектировщики, инвесторы.

Строительная деятельность в узком смысле – это деятельность только строительных организаций по возведению различных объектов и разнообразные связанные с этим виды строительных работ.

Заметим, что все этапы строительного процесса тесно связаны между собой. Так, оно невозможно без проектной документации, а она должна базироваться на градостроительной документации. Проектирование в большинстве случаев включает архитектурную деятельность. Ни строительство, ни проектирование невозможны без инвестиций, и в этом смысле инвестор – необходимый участник строительного процесса. Столь же необходим и заказчик, для которого выполняются строительные работы, возводятся те или иные объекты. Без заказчика незавершенное строительство никогда не станет таким объектом, как жилой дом или производственное предприятие, так как заказчик решает вопрос о приемке зданий и сооружений в эксплуатацию, а следовательно, о включении их в оборот именно в качестве предприятий, зданий и сооружений, а не незавершенного строительства.

Что же касается строительной деятельности в узком смысле, то следует учесть, что есть несколько формальных критериев отнесения той или иной деятельности к строительной: во-первых, это перечень подлежащих лицензированию видов строительных работ, а во-вторых – перечень строительных работ, зафиксированный в разд. 4 (п.4.2.) Инструкции о порядке составления статистической отчетности по капитальному строительству, утвержденной Постановлением Госкомитета Российской Федерации по статистике от 24 сентября 1993 г. №185. Кроме того, перечень различных видов строительных работ, т.е. видов строительной деятельности,или иными словами видов деятельности, которые отнесены нормативными документами к строительной, содержится в таком нормативном акте, как Строительные нормы и правила (СНиП).

Правовое регулирование отношений в строительном производстве, а также в области проектирования и изыскательских работ для строительства традиционно составляет одну из самых обширных сфер коммерческого права.

Эта подотрасль коммерческого законодательства может быть названа законодательством о капитальном строительстве или строительным законодательством.

Тесно связанные со строительным производством отношения в областях архитектурного проектирования и градостроительства также могут быть отнесены к предмету строительного законодательства в широком его понимании, хотя они и обладают значительной спецификой, что нашло отражение в формировании соответствующих комплексов нормативных актов, включая и кодифицированные.

В нынешних условиях нормативные акты градостроительной области нередко уже не имеют императивного значения, однако при отсутствии замещающих их современных нормативных документов играют важную роль в договорной практике.

При подготовке проектов правовых документов и рассмотрении споров, связанных со строительством, следует прежде всего иметь в виду, что основная масса нормативного материала содержится в актах, принятых федеральными министерствами и ведомствами – это так называемое ведомственное законодательство, отнесенное общегражданским законодательством к категории иных правовых актов. Эти акты должны соответствовать Конституции РФ, Гражданскому кодексу, законам и иным нормативным актам более высокого уровня в юридической иерархии нормативных актов.

Фундамент, основу строительного законодательства образуют федеральные законы, определяющие базовые принципы правового режима строительной деятельности и основные черты правового статуса участников строительного процесса.

Это законы «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» от 26 июня 1991 г. №1488-1 с изменениями, внесенными Федеральным законом от 19 июня 1995 г., №89-ФЗ, «Об иностранных инвестициях в РСФСР» от 4 июля 1991 г. №1545-1 с изменениями и дополнениями, внесенными Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 года №2288 и Федеральным законом от 19 июня 1995 г. №89-ФЗ, «Об архитектурной деятельности в РФ» от 17 ноября 1995 г. №169-ФЗ, «Об основах градостроительства в РФ» от 14 июля 1992 г. №3295-1 (в ред. Закона от 19 июля 1995 г. №112-ФЗ).

Кроме того, важнейшее значение имеют нормы гл. 37 Гражданского кодекса РФ и особенно параграфа 3 этой главы, посвященного строительному подряду.

Среди иных правовых актов, содержание которых не должно противоречить названным законодательным актам, следует отметить такие документы, как утвержденные постановлениями Правительства РФ Положение о Государственном комитете Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 11 декабря 1997 г. №1542, Временное положение о финансировании и кредитовании капитального строительства на территории Российской Федерации от 21 марта 1994 г. и Основные положения порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации от 14 августа 1993 г.

Среди ведомственных нормативных актов, имеющих важное значение в качестве источников, регулирующих отношения в строительном комплексе, назовем прежде всего Положение о подрядных торгах в Российской Федерации, утвержденное Распоряжением Госкомимущества России и Госстроя России от 13 апреля 1993г., Письмо Минфина РФ от 30 декабря 1993 г. «О типовых методических рекомендациях по планированию и учету себестоимости строительных работ», Письмо Минфина РФ от 23 мая 1994 г. «О методических рекомендациях по составу и учету затрат, включаемых в себестоимость проектной и изыскательской продукции (работ, услуг) для строительства, и формированию финансовых результатов», Письмо Минстроя РФ от б июля 1995 г. «О законодательстве Российской Федерации, в соответствии с которым ведется определение стоимости строительства».

Ряд юридически важных положений содержится в Инструкции о порядке составления статистической отчетности по капитальному строительству, утвержденной Госкомстатом России 24 сентября 1993 г. Постановлением №185. В этом документе даны определения таких важных и широко используемых в строительном законодательстве и договорной практике понятий, как «стройка», «очередь строительства», «пусковой комплекс», «объект строительства».

# 

# 2 Правовое регулирование градостроительной деятельности

Градостроительный кодекс Российской Федерации определяет систему законодательства о градостроительстве, регулирует вопросы обеспечения права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, на выбор места жительства в пределах России при осуществлении градостроительной деятельности, на соблюдение требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил. Градостроительный кодекс регулирует также вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль над градостроительной деятельностью, ответственность за нарушение законодательства России о градостроительстве.

Строительство начинается с создания проекта. Основные требования к этому этапу строительного процесса содержатся в законах «Об архитектурной деятельности в РФ» и «О градостроительной деятельности в РФ».

Важное значение имеет также Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений, утвержденная постановлением Госстроя СССР от 23 декабря 1985 г. №253.

Каждый будущий застройщик (заказчик), т.е. юридическое или физическое лицо, намеревающееся осуществить строительство какого-либо здания, сооружения, иного объекта строительства, обязан иметь архитектурный проект и проектно-сметную документацию.

Архитектурный проект – это согласно ст. 2 Закона «Об архитектурной деятельности в РФ» архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-технические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов, в проектировании которых необходимо участие архитектора.

Строительство может осуществляться без архитектурного проекта, если для строительства не требуется разрешение на строительство.

Такое разрешение не требуется в тех случаях, когда строительные работы не влекут за собой изменения внешнего архитектурного облика сложившейся застройки города или иного населенного пункта и отдельных объектов и не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений и инженерных коммуникаций. Перечни таких объектов, для строительства которых нет необходимости получать разрешения на строительство, определяются органами исполнительной власти субъектов РФ.

Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован заказчиком в суд.

Архитектурный проект должен быть выполнен архитектором, имеющим лицензию на архитектурную деятельность.

Лицензирование архитектурной деятельности осуществляется в соответствии с нормами, зафиксированными в Положении о российском лицензионном архитектурном Центре, которое утверждено постановлением Госстроя России от 22 декабря 1993 г. №18-57.

Архитектурный проект выполняется в соответствии с архитектурно-планировочным заданием, которое выдается по заявке заказчика (застройщика) государственными органами, ведающими вопросами архитектуры и градостроительства.

Основанием для выдачи этого задания являются заявка заказчика и документы, удостоверяющие право собственности заказчика на земельный участок, на котором предполагается строительство, а если заказчик не является собственником данного земельного участка, – то разрешение собственника данного участка на проектирование на этом земельном участке. Если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, – необходимо решение органа государственной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления о проектировании на данном участке.

Архитектурно-планировочное задание выдается в соответствии с нормами законодательства о градостроительстве и должно содержать положения утвержденной градостроительной документации, обязательные экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные требования к архитектурному объекту, требования по охране памятников истории и культуры, указания на строительство в особых условиях (сейсмозона, зона вечной мерзлоты и др.), требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства.

Отказ в выдаче архитектурно-планировочного задания возможен в случаях, прямо указанных в законе. Это происходит, если намерения заказчика противоречат действующему законодательству, нормативным правовым актам, градостроительным нормативам, положениям утвержденной градостроительной документации, правилам застройки города ли иного населенного пункта.

Отказ в выдаче архитектурно-планировочного задания может быть обжалован заказчиком в суде.

При строительстве ряда объектов, указанных в утвержденной градостроительной документации, архитектурно-планировочное задание должно быть разработано на основе обязательного проведения предпроектных исследований или после проведения конкурса на архитектурный проект.

Порядок и условия проведения таких исследований и конкурсов на архитектурный проект определяются органами архитектуры и градостроительства субъектов РФ. Законодательство об архитектуре специально предусматривает, что жюри таких конкурсов не менее чем на две трети должно состоять из архитекторов, имеющих лицензии.

До утверждения проекта в случаях, указанных в законодательстве, проводятся экспертизы.

Экспертиза проектов является обязательной, если строительство осуществляется за счет средств федерального бюджета и средств бюджетов субъектов РФ. Порядок проведения этой государственной вневедомственной экспертизы определяется Правительством РФ или субъекта РФ.

Специальный нормативный акт определяет требования к экспертизе при использовании иностранных инвестиций: постановлением Минстроя России от 16 февраля 1995 г. №18-18 утвержден Порядок проведения государственной экспертизы проектов строительства с привлечением иностранного капитала в РФ.

При строительстве объектов за счет средств российских юридических и физических лиц проведение экспертизы возможно по их решению.

Экспертизы архитектурных проектов могут проводиться только архитекторами, имеющими лицензию на осуществление архитектурной деятельности.

Экспертиза проектов на строительство предприятий, зданий и сооружений осуществляется Госкомитетом РФ по жилищной и строительной политике.

При сооружении технически сложных уникальных объектов проводятся комплексные технические экспертизы. Так, при строительстве метрополитена на особо сложных участках экспертизу проводит Главкомэкспертиза РФ – орган федерального уровня.

При строительстве производственных объектов необходимым элементом проектной документации, в принципе предшествующим разработке всех других ее составных частей, является технико-экономическое обоснование проекта (ТЭО). Этот документ также является объектом экспертизы. Письмом Главгосэкспертизы при Минстрое России от 23 апреля 1992 г. №24-13-4/222 утверждены Требования по составлению и содержанию экспертного заключения по ТЭО (проекту) на строительство предприятий, зданий и сооружений.

Помимо названных экспертиз могут быть проведены также экологические экспертизы. Их проведение обязательно, если это предусмотрено нормами экологического законодательства.

Архитектурный проект должен учитывать требования градостроительного законодательства, государственных стандартов в области проектирования и строительства, строительных норм и правил, соответствующих градостроительных нормативов, правил застройки города или иного населенного пункта, задания на проектирование и архитектурно-планировочного задания. Этот документ является обязательным для всех участников реализации архитектурного проекта со дня получения выдаваемого на его основании разрешения на строительство.

Архитектурные проекты как основной проектный документ могут быть созданы только лицами, имеющими лицензию. Лицензирование архитектурной деятельности осуществляется органами архитектуры и градостроительства.

Госкомитет РФ по жилищной и строительной политике осуществляет государственный архитектурно-строительный надзор, а авторы архитектурных проектов вправе осуществлять авторский надзор, т.е. проверку соответствия выполняемых работ архитектурному проекту. Действующее Положение об авторском надзоре проектных организаций за строительством предприятий, зданий и сооружений утверждено постановлением Госстроя СССР от 15 апреля 1985 г. №48.

Наряду с архитектурными проектами, строительство требует и градостроительной документации. Согласно ст.6 Закона «Об основах градостроительства в РФ» градостроительная документация – это единая система взаимосвязанных проектных документов, предусматривающая обязательность учета ранее утвержденных видов проектной документации при разработке последующих, и служит основной для составления проектов объектов жилищно-гражданского, промышленного и коммунального строительства. Градостроительная документация разрабатывается с учетом прогнозов ресурсного потенциала территорий и согласовывается с государственными органами контроля и надзора.

На основе градостроительных прогнозов и программ разрабатываются основные виды градостроительной документации. При сооружении большинства объектов практическое значение для каждого застройщика имеют такие их виды, как генеральные планы городов, других поселений и их систем, проекты городской и поселковой административной черты, а также сельских поселении, генеральные планы территорий, подведомственных сельским и иным аналогичным органам местного самоуправления, генеральные планы селитебных, промышленных, рекреационных и других функциональных зон, проекты детальной планировки общественного центра, жилых районов, магистралей города, проекты застройки кварталов и участков городов и других поселений.

Заказчики могут поручить выполнение и других видов градостроительной документации.

Генеральный план города, другого поселения, территории, подведомственной органам местного самоуправления, является, согласно п.4 ст.6 Закона «Об основах градостроительства в РФ» основным юридическим документом, определяющим в интересах населения условия проживания, направления и границы территориального развития, функциональное зонирование, застройку и благоустройство территории, сохранение историко-культурного и природного наследия.

С момента утверждения градостроительная документация обязательна для исполнения всеми участниками градостроительной деятельности. Она находится в распоряжении органов архитектуры и градостроительства.

К числу участников градостроительной деятельности законодательство относит граждан и юридических лиц, которые являются заказчиками, инвесторами, застройщиками, разработчиками градостроительной документации а также исполнителями работ и пользователями объектов инвестиционной и градостроительной деятельности. Участниками этой деятельности выступают также государственные органы, органы местного самоуправления и органы архитектуры и градостроительства.

Градостроительная документация разрабатывается на базе утверждаемых государственными органами на определенный срок градостроительными нормативами. Они имеют важнейшее юридическое значение, поскольку не только выступают основой при проведении экспертиз проектов и контроле за градостроительной деятельностью, но также должны быть основой при решении спорных градостроительных вопросов в суде.

Важнейшее значение имеют и такие градостроительные нормативы, как правила застройки городов и других поселений, например, сельских населенных пунктов. Эти документы детализируют с учетом особенностей различных видов поселений градостроительные нормативы и иные нормы градостроительного законодательства.

Заказчиками градостроительной документации выступают государственные органы, органы местного самоуправления или юридические лица.

На выполнение градостроительной документации заказчик заключает договор с разработчиком, он вправе осуществлять контроль за ходом ее разработки и экспертизу, а также может участвовать в согласовании и реализации этой документации.

Заказчику принадлежит право самостоятельно определять объекты градостроительной деятельности, направления и объемы капиталовложений (инвестиций), объемы работ и тех лиц, которых он привлекает для реализации градостроительной документации.

Градостроительная документация проходит государственную экспертизу в соответствии с правилами, содержащимися в постановлении Правительства России от 20 июня 1993г. №585(с изм. на 27 июня 1995 г.) «О государственной экспертизе градостроительной и проектно-сметной документации и утверждении проектов строительства», а также в постановлении Госстроя России от 29 октября 1993 г. № 18-41 «О порядке проведения государственной экспертизы градостроительной документации и проектов строительства в РФ».

Если заказчик градостроительной документации не является пользователем объектов, т.е. зданий, сооружений, коммуникаций, промышленных и иных комплексов, целых территорий и т.д., он сохраняет тем не менее право контролировать их целевое использование.

Пользователями объектов градостроительной деятельности выступают граждане и юридические лица. Все они имеют следующие права:

– на отвечающую экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям среду обитания;

– на достоверную информацию о состоянии окружающей среды городов, других поселений и их систем;

– на обеспечение бытовых, социально-культурных и иных условий проживания в городах и других поселениях в соответствии с утвержденными нормативами;

– на строительство на отведенном или приобретенном земельном участке жилых домов, других объектов, отвечающих действующим нормативам, правилам застройки и утвержденной градостроительной документации;

– на участие в обсуждении градостроительных проектов до их утверждения, а также разработку альтернативного проекта;

– на независимую экспертизу, в том числе техническую и экологическую, градостроительных проектов.

Все субъекты градостроительной деятельности обязаны соблюдать государственные нормативы, правила застройки городов и других поселений и их систем, утвержденную градостроительную документацию, соблюдать решения местных органов власти и управления в области планирования, застройки, благоустройства и озеленения территорий городов, других поселений и их систем, принятых в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, беречь и улучшать среду обитания, сохранять памятники градостроительства и архитектуры, истории и культуры, природный ландшафт, а пользование земельными участками они обязаны осуществлять в соответствии не только с нормами земельного законодательства, но и с правилами застройки.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Для городского строительного законодательства характерен большой объем нормативного материала. При этом собственно правовые нормы тесно переплетены с нормами технического характера. Они нередко включаются в единые нормативные документы. Наиболее характерный пример такого рода – СНиП (Строительные нормы и правила). Это свод общих норм и требований к организации строительного производства, проектированию объектов и ведению строительных работ. В СНиПах есть и правовые и технические нормы. Важно учесть, что соблюдение СНиПов всеми участниками строительного процесса является их юридической обязанностью.

Нормативное регулирование строительства весьма детализировано, что существенно отличает его от многих других разделов коммерческого права. Здесь есть значительное число нормативных актов, принятых еще до начала или на самых первых этапах формирования современного российского рыночного хозяйства.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (с изменениями от 22 июля, 31 декабря 2005 г., 3 июня, 27 июля, 4, 18 декабря 2006 г.)
2. Гринев В.П. Правовое регулирование градостроительной деятельности. – М.: ГроссМедиа, 2006.
3. Москвин-Тарханов М.И. Правовое регулирование градостроительной деятельности // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2004. – №2(19).
4. Правовое регулирование строительной деятельности [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://lib.4i5.ru/cu347.htm
5. Римшин В.И. Основы правового регулирования градостроительной деятельности: Учебное пособие для строительных вузов. – М.: Высшая школа, 2006.

1. Родионова Н.В. Механизмы регулирования рынка жилья / Н.В. Родионова // Аудит и финансовый анализ. – 2008. – №4. – С. 270-278. [↑](#footnote-ref-1)