**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УКРАИНЕ**

**ПЛАН**

1 Строительная деятельность и ее правовое регулирование

2 Особенности осуществления строительной деятельности

3 Правовой статус субъектов хозяйствования, осуществляющих строительную деятельность

4 Условия и порядок осуществления строительной деятельности

5 Ответственность за нарушения законодательства о строительной деятельности

**1 Строительная деятельность и ее правовое регулирование**

Строительство является отраслью национальной экономики, которая создает основные фонды производственного и непроизводственного назначения для удовлетворения потребностей общества. В области строительства инвестиции превращаются в материальные объекты, продукцию в виде зданий и сооружений.

Процесс строительства или строительная деятельность объединяет комплекс работ — проектных, строительных, монтажных и других, которые выполняются в технологической последовательности с целью создания строительной продукции.

Хозяйственные правоотношения, возникающие при совершении строительной деятельности, регулируются законами Украины «Об инвестиционной деятельности» от 18 сентября 2001 г., «Об основах градостроительства» от 16 ноября 2002 г., «Об ответственности предприятий, их объединений, учреждений и организаций за правонарушения в сфере градостроительства» от 14 октября 2004 г., «Об архитектурной деятельности» от 20 мая 2005 г., «Об имущественной ответственности за нарушение условий договора подряда (контракта) о выполнении работ на строительстве объектов» от 6 апреля 2000 г., «О планировании и застройке территорий» от 20 апреля 2000 г., общими и специальными нормами Гражданского кодекса Украины, другими законодательными и подзаконными нормативными актами.

Правила определения стоимости строительства: Государственные строительные нормы Украины (ДБН Д.1.1-1-2000), утвержденные приказом Госстроя Украины от 27 августа 2000 г., под строительством понимают - новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое переоснащение предприятий, зданий и сооружений, ремонт жилья, объектов социальной сферы и коммунального назначения, благоустройство, а также реставрацию памятников архитектуры и градостроительства.

Объектами градостроительства являются территория Украины, территории ее административно-территориальных единиц и их функциональные территории, здания, сооружения и их комплексы, коммуникации и сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Субъектами градостроительства выступают государственные органы, органы местного самоуправления, граждане и юридические лица Украины и иностранных государств.

Закон устанавливает требования, которые должны быть обеспечены при совершении градостроительной деятельности, определяет содержание и границы государственного регулирования в этой сфере, распределяет компетенцию органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, регламентирует ряд других вопросов градостроительства.

Закон Украины «Об архитектурной деятельности» от 20 мая 2004 г. определяет правовые и организационные принципы совершения этой деятельности и направлен на достижение эстетической выразительности, экономической целесообразности и надежности зданий, сооружений и их комплексов.

Закон устанавливает основы государственного архитектурно-строительного контроля. Закон Украины от 20 апреля 2000 г. «О планировании и застройке территорий» определяет правовые и организационные основы планирования, застройки и другого использования территорий и направлен на обеспечение устойчивого развития населенных пунктов.

Под планированием территорий имеется в виду процесс регулирования их использования, состоящий в создании и внедрении градостроительной документации, постановлении и реализации соответствующих решений.

Основными заданиями планирования и застройки территорий являются: определение и рациональное расположение территорий жилищной и общественной застройки, промышленных, рекреационных и других территорий и объектов; определение, изъятие и предоставление земельных участков для градостроительных нужд; регулирование застройки населенных пунктов и территорий.

Планирование территорий осуществляется на общегосударственном, региональном и местном уровнях соответствующими органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. Планирование и застройка отдельных земельных участков осуществляется их владельцами или пользователями в установленном порядке.

**2 Особенности осуществления строительной деятельности**

Роль строительной деятельности и продукции строительства в жизни общества, необходимость сочетания при ее осуществлении государственных, общественных, коллективных и частных интересов обусловливают предъявление к ней соответствующих требований.

Общие требования к строительной деятельности определены Законом Украины «Об основах градостроительства» от 16 ноября 2001 г., согласно которому при градостроительстве должны быть, в частности, обеспечены: разработка градостроительной документации, проектов конкретных объектов в соответствии с государственными стандартами, нормами и правилами, архитектурно-планировочными заданиями и техническими условиями; размещение и строительство объектов соответственно градостроительной документации и проектам этих объектов.

Закон Украины «О планировании и застройке территорий» от 20 апреля 2000 г. устанавливает формы градостроительной документации, общие требования к ее содержанию, порядку разработки и утверждения.

Градостроительной документацией на общегосударственном уровне является Генеральная схема планирования территории Украины, которая разрабатывается Кабинетом Министров и утверждается Верховной Радой Украины.

Она определяет концептуальные решения планирования и использования территории государства. Органы исполнительной власти, органы местного самоуправления руководствуются Генеральной схемой, в частности, во время подготовки проектов государственных программ по вопросам развития инженерно-транспортной инфраструктуры, выбора трасс и проектирования важнейших транспортных, энергетических и других инженерных коммуникаций, зданий и сооружений.

На региональном уровне градостроительной документацией являются схемы планирования территории, которые определяют принципиальные решения планирования и застройки соответствующих территорий, их отдельных частей.

Схемы планирования территорий АРК, областей, районов утверждаются соответствующими советами.

Планирование территорий на местном уровне обеспечивается органами местного самоуправления и заключается в разработке и утверждении генеральных планов населенных пунктов, схем планирования территорий на местном, уровне, другой градостроительной документации и обеспечении их соблюдения.

Генеральный план населенного пункта определяет принципиальные решения развития, планирования и застройки населенного пункта.

Для отдельных районов, микрорайонов, кварталов в качестве градостроительной документации согласно генеральному плану разрабатывается детальный план территории и проект застройки территории. Последний объединяет свойства градостроительной и проектной документации и разрабатывается для комплексов зданий и сооружений.

Лица, имеющие намерение осуществить строительство на земельных участках, принадлежащих им на праве собственности или пользования, обязаны получить от исполнительных органов соответствующих советов разрешение на строительство объекта градостроительства.

Разрешение дается в течение двух месяцев со дня подачи письменного заявления на основании комплексного вывода о соответствии предполагаемого строительства градостроительной документации государственным строительным нормам, местным правилам застройки. Разрешение на строительство дает право заказчикам на получение исходных данных на проектирование, проведение проектно-изыскательских работ и получение разрешения на выполнение строительных работ.

Архитектурно-планировочное задание содержит комплекс градостроительных и архитектурных требований и особых условий проектирования и строительства объекта, вытекающих из положений утвержденной градостроительной документации, местных правил застройки, соответствующих решений органов государства и местного самоуправления (в частности, об охране памятников истории и культуры, окружающей среды и т. п.).

Технические условия — это комплекс условий и требований по инженерному обеспечению объекта, которые должны отвечать его расчетным параметрам, в том числе водоснабжения, канализации, тепло-, энерго-, газоснабжения, радиофикации, внешнего освещения, отведения сточных вод, телефонизации, телевидения, диспетчеризации, пожарной безопасности, а также особых условий.

Задание на проектирование составляется в соответствии с архитектурно-планировочным заданием, техническими условиями и содержит требования заказчика к планировочным, архитектурным, инженерным и технологическим решениям и свойствам объекта, его основным параметрам стоимости и организации его строительства.

Согласно Закону Украины «О планировании и застройке территорий» проектная документация на строительство объектов градостроительства (по терминологии Закона Украины «Об архитектурной деятельности» и некоторых других нормативных актов — проект объекта) — это утвержденные текстовые и графические материалы, которыми определяются градостроительные, объемно-планировочные, архитектурные, конструктивные, технические, технологические решения, а также сметы объектов строительства.

Проектная документация разрабатывается в соответствии с исходными данными на проектирование, с соблюдением требований государственных стандартов, норм и правил, региональных и местных правил застройки, согласовывается с органом градостроительства и архитектуры и утверждается заказчиком в установленном порядке. В предусмотренных Законом случаях разработка проектной документации осуществляется на конкурсной основе.

Строительство объекта осуществляется в соответствии с утвержденной проектной документацией, государственными стандартами, нормами и правилами, местными правилами застройки населенных пунктов. Документом, удостоверяющим право на выполнение строительных работ, подключение объекта к инженерным сетям и сооружениями и т. д., является разрешение на выполнение строительных работ.

Разрешение выдается инспекцией государственного архитектурно-строительного контроля. Отказ в выдаче разрешения может быть обжалован в суд.

**3 Правовой статус субъектов хозяйствования, осуществляющих строительную деятельность**

Правовой статус инвестора определен Законом Украины «Об инвестиционной деятельности» от 18 сентября 2001 г. Инвестор в строительстве — это субъект, который принимает решение об инвестировании капитальных вложений (собственных, заемных, привлеченных имущественных и интеллектуальных ценностей) в объекты строительства.

Инвесторами могут быть граждане и юридические лица Украины и иностранных государств, а также государства в лице их уполномоченных органов.

Правовой статус заказчика регулируется разными нормативными актами.

В наиболее общем виде он сформулирован в Законе Украины «Об имущественной ответственности за нарушение условий договора подряда (контракта) о выполнении работ на строительстве объектов»: заказчиком является лицо, которое выдает заказ на строительство, заключает договор подряда (контракт) о выполнении работ на строительстве объектов, контролирует ход его выполнения, принимает и оплачивает выполненные работы.

Правовой статус подрядчика обусловлен тем, что он, как указано в Хозяйственном кодексе Украины, обязуется своими силами и средствами по заказу заказчика построить и сдать ему в установленный срок определенный договором объект в соответствии с проектно-сметной документацией или выполнить обусловленные договором строительные и другие работы.

Генеральный подрядчик отвечает за выполнение всего комплекса работ, предусмотренных контрактом, передачу их заказчику и обеспечивает координацию деятельности других подрядчиков.

Главный подрядчик отвечает за выполнение части работ на объекте, сдает их генеральному подрядчику или заказчику и обеспечивает координацию деятельности субподрядчиков.

Субподрядчики выполняют специальные и другие виды работ по договору с генеральным подрядчиком, главным подрядчиком или заказчиком.

**4 Условия и порядок осуществления строительной деятельности**

Согласно действующему законодательству, а также Хозяйственному кодексу Украины строительство, которое осуществляется субъектами хозяйствования или по их заказу, производится на условиях подряда.

Могут заключаться такие договоры подряда (контракты): на капитальное строительство, на выполнение проектных и изыскательских работ, на выполнение монтажных и других работ для строительства и др. Особенности структуры договорных отношений в строительстве обусловлены спецификой строительного производства, продолжительностью его во времени, многопрофильностью характера работ и т. д.

Договор подряда, или подрядный контракт, является основным документом, обеспечивающим согласованную деятельность участников строительства.

Он заключается на весь период строительства с уточнением при необходимости отдельных условий путем заключения дополнительных соглашений.

Способы заключения контракта определяются заказчиком с учетом сложности, особенностей строительства объекта, возможности и необходимости конкурсного отбора подрядчика, других факторов.

Заключение контракта может осуществляться путем прямых переговоров между сторонами или торгов (тендеров) по усмотрению заказчика и в случаях, предусмотренных Законом Украины «О закупке товаров, работ и услуг за государственные средства» от 22 февраля 2000 г.

При прямых переговорах участники могут заключить предконтрактное соглашение (протокол намерений), в соответствии с которым они берут обязательство заключить контракт в будущем на определенных этим соглашением условиях.

С учетом этого документа участники планируют свою деятельность и организовывают подготовительную работу для заключения контракта: готовят необходимую документацию, размещают заказы, заключают соглашения с субподрядчиками и поставщиками. Предконтрактные соглашения являются обязательными для выполнения.

Стороны самостоятельно определяют условия контракта, взаимные обязательства в соответствии с законодательством и особенностями строительства.

Заказчик может расторгнуть контракт при таких обстоятельствах: отсутствие у него средств для финансирования строительства или в случае банкротства; выявление нецелесообразности или невозможности инвестирования средств в объект; существенное нарушение договорных обязательств подрядчиком; банкротство подрядчика и др.

Договор на выполнение проектных и изыскательских работ заключается с соблюдением в основном тех же требований, что и договор подряда на капитальное строительство, но с некоторыми особенностями.

Предметом договора является предпроектная документация (технико-экономические обоснования и расчеты инвестиций, эскизные проекты), проектно-сметная документация (проекты, рабочие проекты, рабочая документация), законченные инженерные исследования для разработки такой документации и другие.

Сторонами в договоре выступают заказчик и подрядчик (проектировщик), а при сложной структуре договорных работ — также генподрядчик и субподрядчик.

Договор заключается на весь период проектирования, в нем устанавливают срок и стоимость выполнения работ, обязанности, права и ответственность сторон.

Согласно договору на заказчика возлагаются обязанности: обеспечить подрядчику возможность выполнения работ в сроки и в объеме, предусмотренных договором, предоставить ему необходимые для проектирования исходные данные, обеспечить выполнение изыскательских работ и утверждение выполненной документации, своевременно рассчитаться с подрядчиком за выполненные работы.

Подрядчик обязан: выполнить проектные работы в пределах установленных сроков и стоимости, согласовать выполненные работы с заинтересованными организациями, защищать их в соответствующих инстанциях при утверждении, обеспечить надлежащее качество документации и всех выполненных работ, соответствие их установленным техническим требованиям.