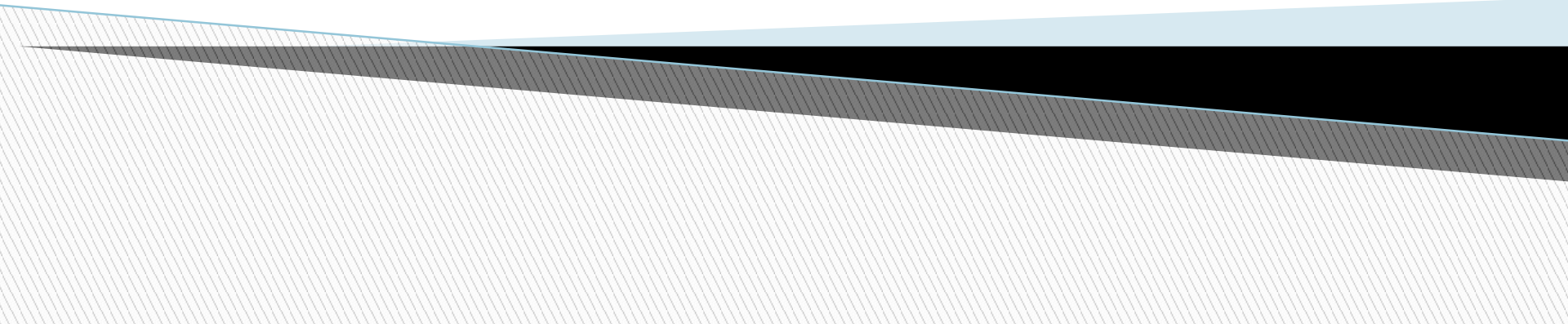
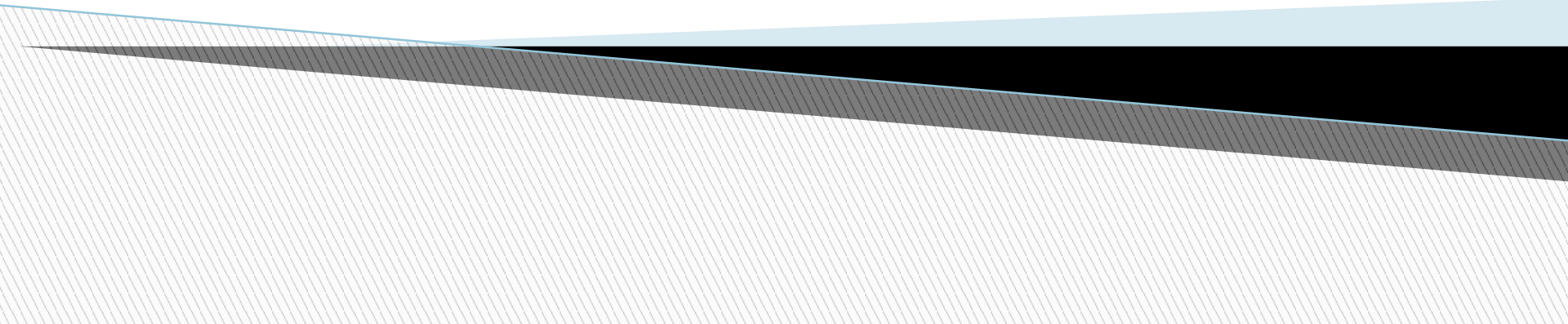


# **Тема 5. ОСНОВЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

## **ПРАВОВЕДЕНИЕ**



# **1. Роль строительной отрасли в экономике**



## **1.1. Строительный комплекс:**

- способствует решению социальных проблем в регионе, на местном уровне;
- обеспечивает пополнение бюджета и появление новых рабочих мест;
- стимулирует положительные демографические и миграционные процессы.

**По уровню развития строительного комплекса** в стране, регионе, МО можно судить о том, *эффективна* или нет:

- экономическая политика;
- градостроительная политика;
- конкурентная политика;
- промышленная политика;
- жилищная политика.

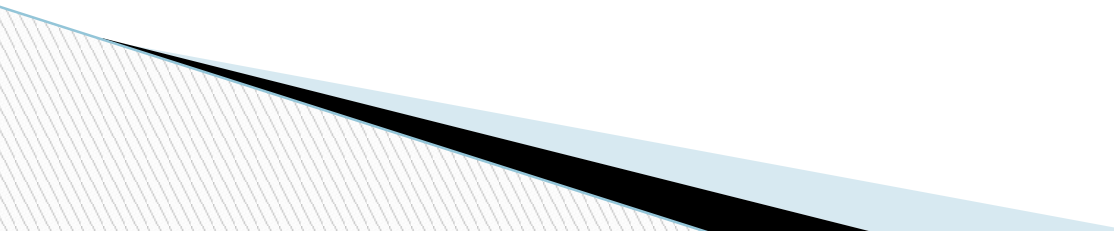
**1.2. Строительная сфера - отрасль, правовое управление которой имеют свою специфику:**

**1) имеет многоотраслевой характер, базируется на нормах права многих отраслей:**

- конституционного;
- гражданского;
- антимонопольного;
- административного;
- уголовного;
- финансового;

**2) наравне с государственным регулированием в сфере строительства отношения регулируются и методом саморегулирования, сочетается публично-правовой и частно-правовой способы регулирования (через саморегулируемые организации) отношений в сфере строительства.**

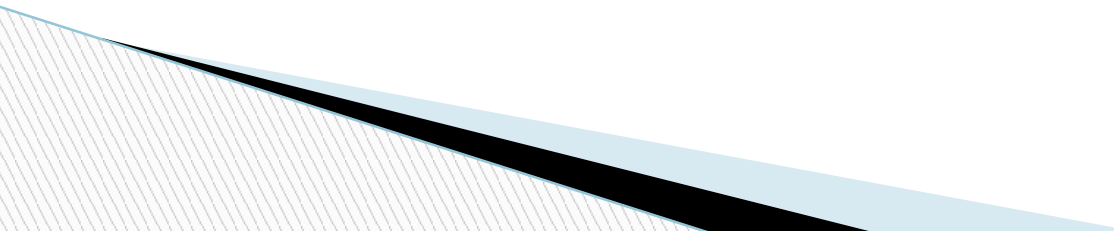
**Саморегулирование строительной деятельности введено вместо лицензирования с 2011 года.**



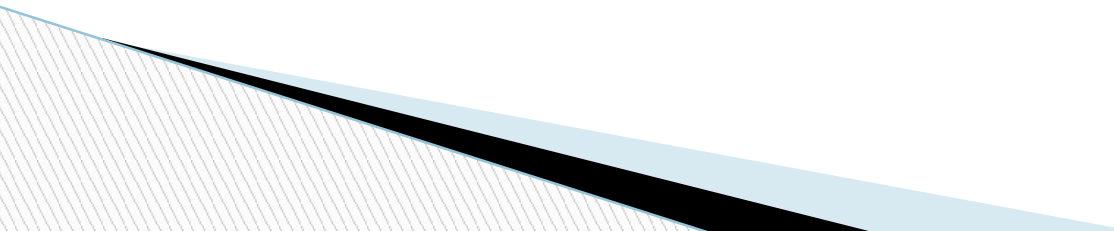
**1.3. Строительная деятельность - предпринимательская деятельность, включает виды деятельности:**

- 1) возведение объектов капитального строительства;
- 2) инженерные изыскания;
- 3) проектирование (архитектурное проектирование).

**Строительство** – одна из основных, фондообразующих отраслей, которые определяют темпы развития экономики страны, решение важнейших социально-экономических задач.



**Строительство** как отрасль **материального производства** имеет свои специфические особенности:

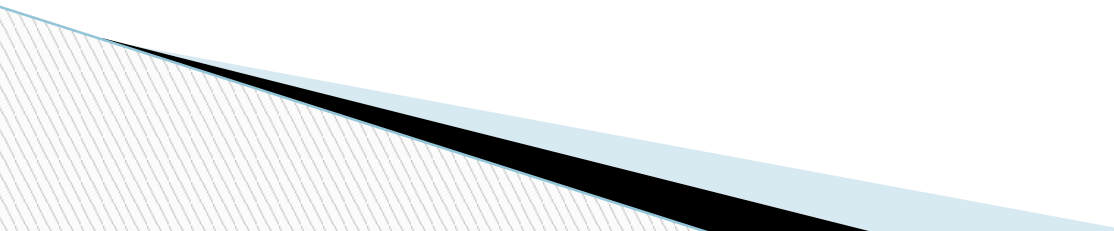
- 1) **неподвижность продукта** при перемещающихся в процессе производства материальных, технических и людских ресурсах;
  - 2) **длительность** производственного цикла;
  - 3) **высокую материалоемкость продукции**, что требует наличия мощной материальной базы и размещения ее в пределах регионального радиуса обслуживания;
  - 4) **зависимость от влияния вероятностных факторов** (погодных условий, организационно-технических неувязок, изменений внешних условий производства и т. д.);
  - 5) **сложность и многообразие производственных связей.**
- 

**6) временный характер строительного производства и неоднотипность конечной продукции (с вводом в эксплуатацию объектов строительно-монтажные работы прерываются на одном месте и средства производства перемещаются на новое место. Конечная продукция закреплена территориально и является предметом длительного пользования);**

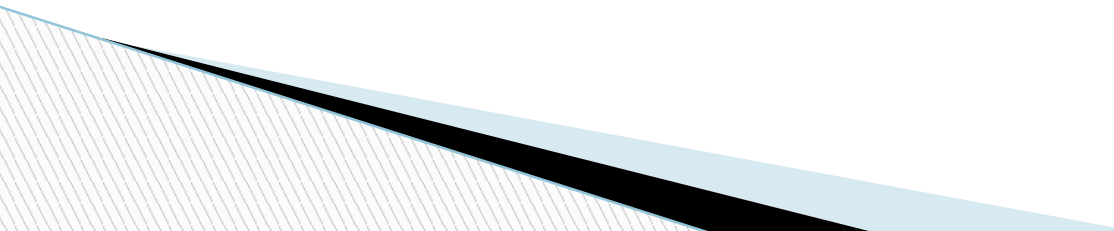
**7) строгую последовательность в выполнении строительных работ:** завершение одних работ предшествуют началу других (ни один строительный процесс не может начаться без окончания другого. В связи с этим возникают затруднения в одновременном использовании рабочих в соответствии с их специальностью и квалификацией);

**8) различие видов строительно-монтажных работ по степени сложности (затрудняет расчет численного и профессионально-квалификационного состава рабочих);**

**9) участие в производстве конечной продукции нескольких строительно-монтажных организаций (генподрядчик, субподрядчик);**



**Специальная особенность отрасли строительства - принадлежность конечной продукции различным потребителям:**

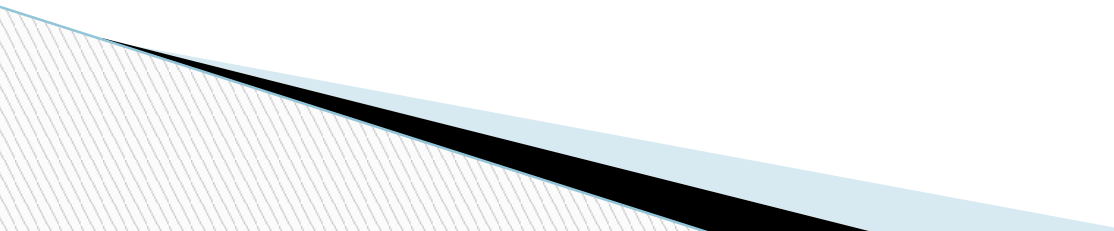
- промышленные объекты;
  - жилищно-гражданские;
  - социально-бытовые;
  - сельскохозяйственные;
  - транспортные и другие.
- 



## 1.4. Строительный комплекс России - *совокупность разнообразных организаций:*

- 1) подрядных организаций
  - 2) предприятий промышленности строительных материалов
  - 3) предприятий механизации, транспорта
  - 4) проектных и научно-исследовательских институтов
  - 5) лизинговых фирм
  - 6) учебных заведений и других предприятий и организаций, имеющих **разные формы собственности.**
- 

В составе строительного комплекса можно выделить **пять групп предприятий и организаций** (по необходимым элементам любого производственного процесса):

- 1) первая группа** - постоянно действующие строительные (подрядные) организации, предприятия стройиндустрии;
  - 2) вторая группа** - предприятия и организации, поставляющие для строительства предметы труда (предприятия промышленности строительных материалов, конструкций, предприятия машиностроения, деревообрабатывающей промышленности и других отраслей);
  - 3) третья группа** - предприятия и организации, поставляющие средства труда (строительное и дорожное машиностроение, производство оборудования для промышленности строительных материалов);
  - 4) четвертая группа** - предприятия инфраструктуры - совокупности отраслей, обслуживающих производство и обеспечивающих условия жизнедеятельности общества;
  - 5) пятая группа** - организации, осуществляющие управление строительством (министерства, комитеты, департаменты, объединения, ассоциации).
- 

## **1.5. Задачи развития строительного комплекса России на современном этапе:**

- 1) достижение устойчивого развития страны,** позволяющего за счет широкомасштабного повышения инвестиционной активности, роста капитальных вложений в строительство, обновления производственного потенциала и материально-технической базы строительного комплекса обеспечить выход России на уровень ведущих зарубежных стран;
- 2) усиление конкурентоспособности** российских строительных организаций, предприятий строительной индустрии и промышленности строительных материалов на отечественном и зарубежном рынках подрядных работ;
- 3) ускорение модернизации производственной базы** строительства с ориентацией на преимущественный выпуск эффективных ресурсо- и энергосберегающих материалов, изделий, конструкций, машин и механизмов, не уступающих по своим характеристикам зарубежным аналогам;

**4) обеспечение реализации программ ипотечного кредитования** населения на уже действующей и новой нормативной правовой базе с учетом готовности региональных администраций реально участвовать в этом процессе;

**5) формирование и осуществление государственной градостроительной** политики, учитывающей систему социальных, экономических и экологических факторов, обеспечивающих устойчивое развитие отдельных регионов и страны в целом;

**6) ликвидация тенденции к старению и сокращению жилищного фонда** и инженерных систем, переход к интенсивному их восстановлению и воспроизводству на основе разработки и реализации эффективных социальных и научно-технических программ и проектов на федеральном, региональном и муниципальном уровнях;



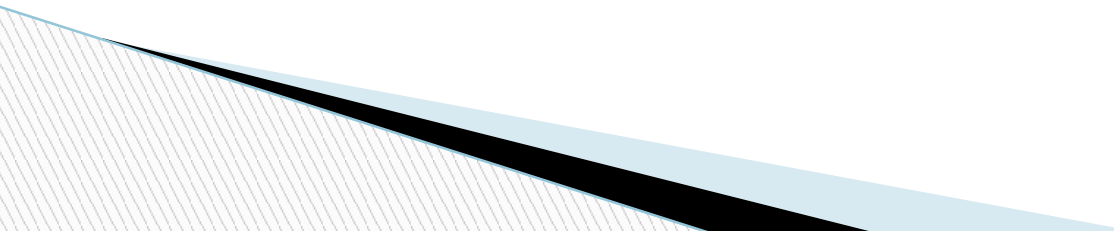
**7) развитие научно-технического прогресса и инновационной деятельности в строительстве, направленное на:**

- обеспечение качества строительной продукции;*
  - высоких потребительских характеристик зданий и сооружений, их надежности, безопасности, функциональной и эстетической комфортности и эксплуатационной экономичности;*
  - преобразование архитектурно-строительной среды жизнедеятельности человека и ее дальнейшее развитие до уровня, соответствующего современным достижениям развитых стран.*
- 

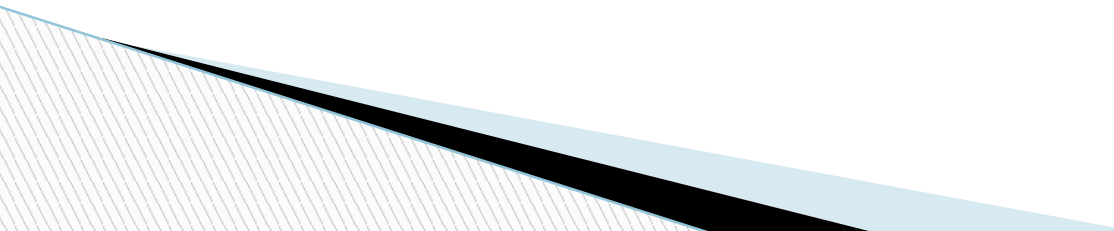
## 1.6. Факторы развития строительного комплекса.

### Объективные факторы:

- 1) проводимая в стране, регионе *социально-экономическая политика*, ее цели и задачи, а также первоочередные направления;
- 2) *природно-климатические* условия;
- 3) величина имеющегося *производственного и трудового потенциала*;
- 4) *географическое месторасположение* страны, региона;
- 5) *демографическая* обстановка;
- 6) имеющаяся *инфраструктура* строительного комплекса;
- 7) *уровень доходов* населения;

- 8) наличие (или отсутствие) *административных барьеров*;
  - 9) *уровень финансовой поддержки* и ставки по кредитам;
  - 10) *уровень монополизма*;
  - 11) *эффективность нормативно-правового* регулирования;
  - 12) *квалификация* некоторых рабочих;
  - 13) достаточность (нехватка) *земельных площадей*;
  - 14) *налоговое бремя* (налоговая нагрузка) на субъектов строительной деятельности.
- 

# **Субъективные факторы:**

- 1) проводимая строительными организациями внутренняя политика (финансовая, экономическая);
  - 2) плохой менеджмент и др.
- 



## **2. Правовое регулирование строительной деятельности**

## **2.1. Принципы правового регулирования:**

**1) беспрепятственного осуществления гражданских прав,** устранение всяких необоснованных помех в развитии гражданского оборота. Он конкретизируется, в частности,

- ▣ *в свободе предпринимательской* и иной не запрещенной законом экономической деятельности (ст. 34 Конституции РФ);
- ▣ *в свободе перемещения* по российской территории товаров, услуг и финансовых средств (п. 3 ст. 1 ГК РФ), характеризующей свободу имущественного оборота ;

**2) установление ограничений** возможно лишь в общественных (публичных) интересах и на основании закона, в том числе в форме:

- ▣ *лицензирования* отдельных видов предпринимательства,
- ▣ *запрета монополизации* рынка или недобросовестной конкуренции и т.п.

3) **запрет на злоупотребление правом** (п. 1 ст. 10 ГК РФ), тем самым исключается безграничная свобода в использовании участниками гражданских правоотношений имеющихся у них прав;

4) **обеспечение всемерной охраны и судебной защиты** гражданских прав в целом характеризует *правоохранительную* функцию (задачу) гражданско-правового регулирования. В соответствии с ним участникам гражданских правоотношений предоставляются широкие возможности защиты своих прав и интересов: они могут прибегнуть как к их судебной защите, так и к самозащите, а также к применению некоторых других мер, оказывающих неблагоприятное имущественное воздействие на неисправных контрагентов.

## **2.2. Нормативно-правовые акты, регулирующие строительную деятельность:**

### **2.2.1 Гражданский кодекс РФ, которым определены:**

- 1) *свобода экономической деятельности;*
- 2) *свобода договора;*
- 3) *запрет на монополистическую деятельность и недобросовестную конкуренцию);*
- 4) *обязательные условия и порядок заключения договора строительного подряда и иных договоров в сфере строительства;*
- 5) *особенности банкротства застройщиков;*
- 6) *механизм защиты прав дольщиков и т.д.*

## 2.2.2. Градостроительный кодекс РФ:

- 1) *регулирует отношения по инженерным изысканиям, архитектурно-строительному проектированию, строительству объектов капитального строительства, их реконструкции;*
  - 2) *определяет основные понятия в данной области (объект капитального строительства, строительство, реконструкция, изыскательские работы);*
  - 3) *устанавливает требования к производству проектных, изыскательских работ, строительной деятельности, а также устанавливает ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.*
- 

- 4) *определены правила ведения строительной деятельности;*
  - 5) *определены требования к возводимым объектам капитального строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства;*
  - 6) *разграничены компетенции и полномочия в сфере регулирования строительной деятельности между федеральными, региональными и местными органами власти и управления;*
  - 7) *определен порядок саморегулирования строительной деятельности.*
- 

**Основные положения ГрК РФ, регулирующие строительную деятельность, весь процесс создания объекта капитального строительства:**

- 1) подготовка градостроительного плана земельного участка**, в котором содержится информация о видах разрешенного использования данного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства, о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и др. ([ст. 44](#) ГрК РФ);
- 2) проведение инженерных изыскательских работ**, выполняемых для подготовки проектной документации, в целях получения материалов о природных условиях территории, на которой будет осуществляться строительство, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, материалов, необходимых для принятия конструктивных и объемно-планировочных решений, материалов, необходимых для проведения расчетов зданий, строений, сооружений, и др. ([ст. 47](#) ГрК РФ).

**3) архитектурно-строительное проектирование** - подготовка проектной документации по объектам строительства (реконструкции) и капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (ст. 48 ГрК РФ).

**Состав материалов, составляющих проектную документацию**, определяется ГрК РФ.

В нем предусмотрено проведение **государственной экспертизы проектной документации**.

Договорные отношения по выполнению проектно-изыскательских работ опосредуются **договором подряда** на выполнение проектных и изыскательских работ (пар. 4 гл. 37 ГК РФ).



**4) получение разрешения на строительство**, которое является документом, подтверждающим соответствие проектной документации установленным требованиям и дающим право застройщику на осуществление строительства. Перечень документов, необходимых для получения разрешения, установлен в ГрК РФ ([ст. 51](#)).

**5) получение застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**, представляющего собой документ, удостоверяющий выполнение строительства (реконструкции, капитального ремонта) объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного (реконструируемого, отремонтированного) объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта.

### **2.2.3. Земельный кодекс Российской Федерации (гл. 16), которым:**

**1) определен правовой режим земель, предназначенных для строительства и порядок их предоставления;**

**2) утвержден порядок формирования и утверждения градостроительного плана земельного участка и др.**

**По ЗК РФ в результате градостроительного зонирования могут определяться:**

- жилые
- общественно-деловые
- производственные зоны
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур
- зоны сельскохозяйственного использования
- зоны рекреационного назначения
- зоны особо охраняемых территорий
- зоны специального назначения
- зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

## **2.2.4. ФЗ «О саморегулируемых организациях»:**

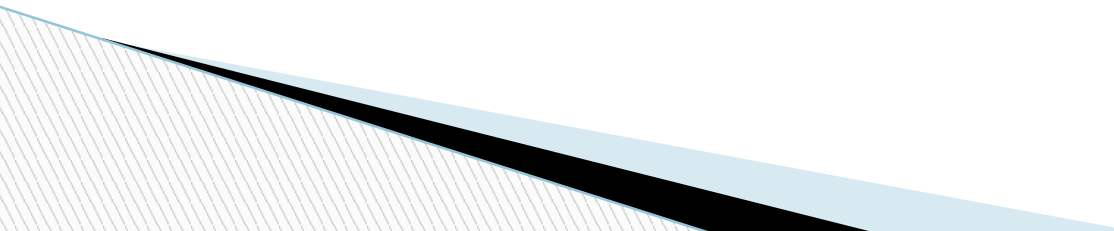
**Саморегулируемая деятельность** - самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется *субъектами строительной деятельности* и включает:

- 1) разработку и установление стандартов и правил строительной деятельности;
- 2) контроль за их соблюдением.

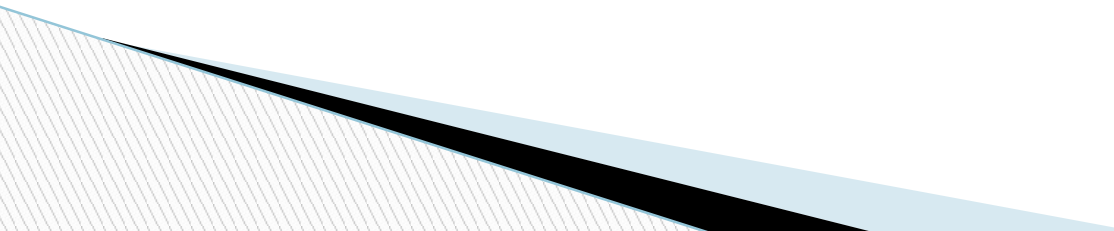
### **Цели саморегулирования:**

- 1) *уменьшение избыточного* вмешательства государства в экономическую деятельность хозяйствующих субъектов;
- 2) *создание благоприятных условий* для добровольного принятия хозяйствующими субъектами различного рода ограничений по отношению к собственному поведению на рынке.

## **2.2.5. Налоговый кодекс РФ:**

- 1) устанавливает правила налогообложения в России;
  - 2) содержит особенности налогообложения застройщиков, осуществляющих жилищное строительство с участием инвесторов (дольщиков).
- 

**2.2.6. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», который устанавливает *особенности банкротства застройщиков*, в том числе осуществляющих жилищное строительство с участием инвесторов (дольщиков).**



## 2.2.7. ФЗ «О защите конкуренции», которым:

- 1) установлены *запреты на монополистическую деятельность*, недобросовестную конкуренцию;
- 2) установлены *запреты на заключение картелей* и совершение ограничивающих конкуренцию на товарном рынке согласованных действий.

## **2.2.8. Законодательство о техническом регулировании:**

- 1) ФЗ «О техническом  
регулировании»,  
регулирующий вопросы  
технического регулирования  
хозяйственной деятельности;**

**2) ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12. 2009 № 384, принятый в целях:**

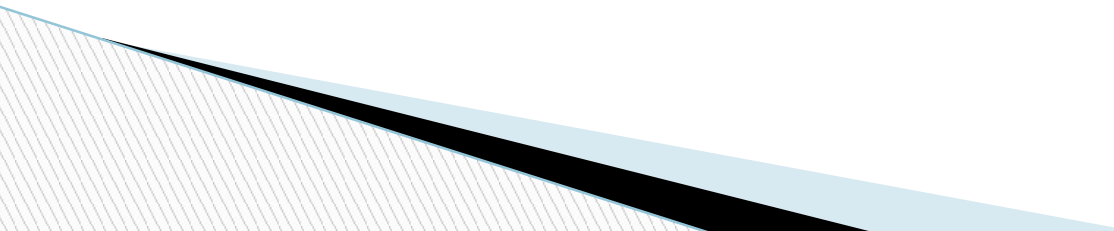
- 1) защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;*
- 2) охраны окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений;*
- 3) предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей;*
- 4) обеспечения энергетической эффективности зданий и сооружений.*



**Требования регламента** распространяются на все этапы жизненного цикла здания или сооружения.

В частности, регламент устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).

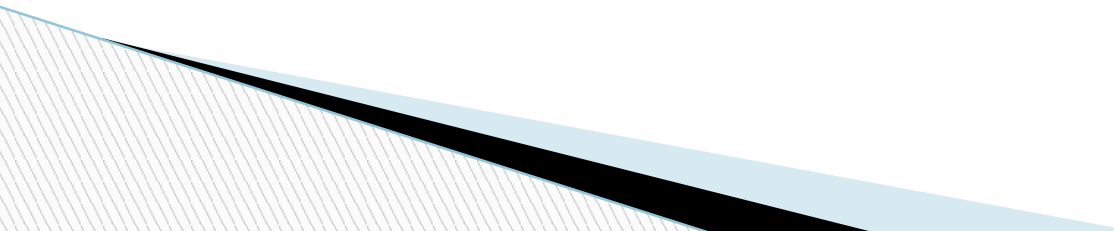
**В том числе требования:**

- 1) механической безопасности;
  - 2) пожарной безопасности;
  - 3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
  - 4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
  - 5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
  - 6) доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
  - 7) энергетической эффективности зданий и сооружений;
  - 8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду
- 

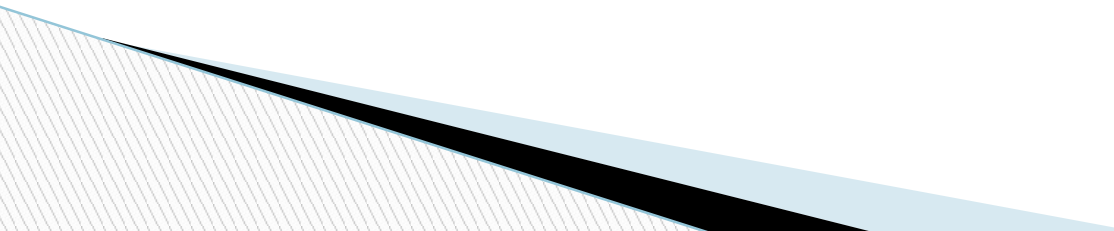
**3) ФЗ «Технический регламент о пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ, устанавливающий**  
*требования к объекту капитального строительства, обеспечивающие пожарную их безопасность.*

Требования по безопасности производимых работ содержатся в СНИПах, которые действуют до принятия соответствующих технических регламентов.

**2.2.9. ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд», которым установлены *особенности участия строительных организациях* в государственных и муниципальных закупках.**

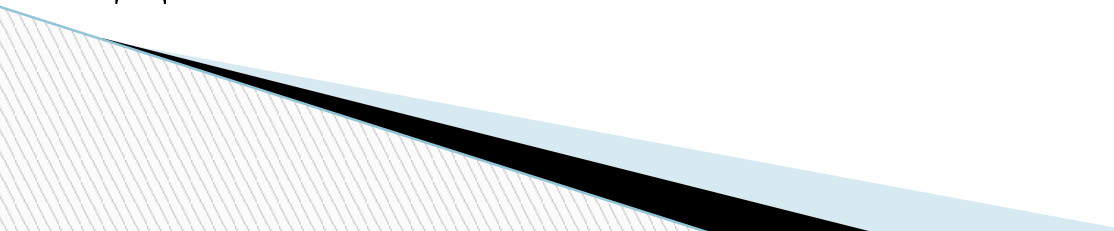


**2.2.10. ФЗ от 25.02.1998 № 39-ФЗ  
«Об инвестиционной  
деятельности в Российской  
Федерации, осуществляемой в  
форме капитальных вложений»,  
который рассматривает выполнение  
строительных работ как один из  
этапов инвестиционной  
деятельности.**



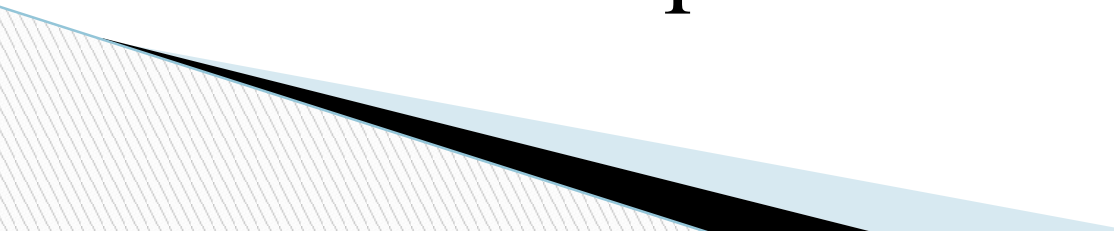
**2.2.11. ФЗ от 17.11.1995 № 169-ФЗ  
«Об архитектурной деятельности  
в Российской Федерации».**

**2.2.12. Кодекс Российской  
Федерации об административных  
правонарушениях (глава 9) об  
административной ответственности  
субъектов строительной  
деятельности**



**2.2.13. Уголовный кодекс  
Российской Федерации (ст.269) об  
уголовной ответственности за  
преступления в сфере  
строительства.**

**2.2.14. ФЗ «О государственном  
кадастре недвижимости» -  
вопросы государственного учета  
объектов строительства**



## **2.2.14. Региональное законодательство, например:**

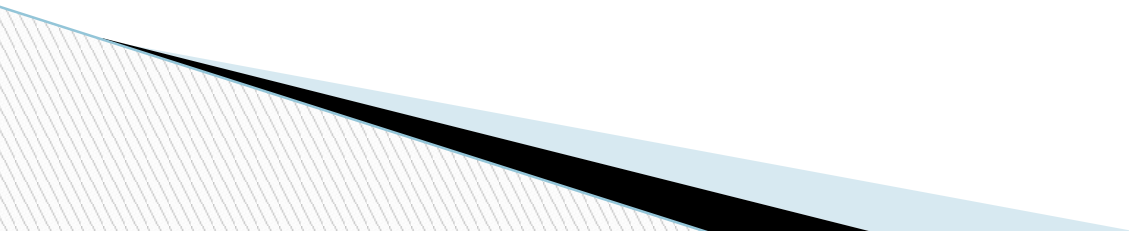
- 1) Закон Тюменской области «*О государственном регулировании градостроительной деятельности в Тюменской области*»;**
- 2) Законы Тюменской области от 15 апреля 1996 № 33 «*О льготном налогообложении в Тюменской области*» и «*О предоставлении налоговых льгот отдельным категориям налогоплательщиков*» на соответствующий финансовый год и плановый период», которыми регулируется порядок предоставления застройщикам крупных, социально-значимых объектов капитального строительства, реализующим эти проекты на территории Тюменской области с участием инвесторов, налоговых льгот в форме освобождения от уплаты региональных налогов (налога на имущество организаций, транспортного налога, региональной части налога на прибыль организаций).**

## **Направления создания благоприятной среды для развития строительного комплекса:**

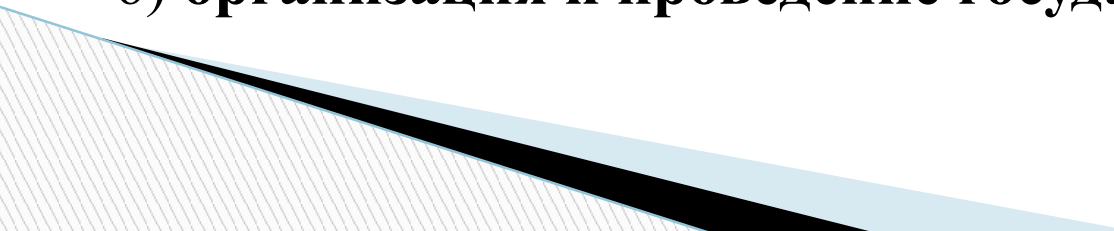
- 1) развитие системы налогов и сборов;
  - 2) устранение барьеров, препятствующих развитию строительного комплекса;
  - 3) защита прав и законных интересов застройщиков и других субъектов строительного комплекса;
  - 4) развитие инфраструктуры строительного комплекса;
  - 5) совершенствование строительного законодательства;
  - 6) принятие антимонопольных мер;
  - 7) совершенствование контрактной системы закупок и т.д.
- 



# **3. Субъекты правового регулирования**



### **3.1. Полномочия РФ в сфере управления строительной отраслью**

- 1) техническое регулирование**
  - 2) ведение государственного реестра СРО**
  - 3) осуществление государственного надзора за деятельностью СРО**
  - 4) установление перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства**
  - 5) установление порядка ведения информационных систем обеспечения строительной деятельности**
  - 6) организация и проведение государственной экспертизы**
- 

**7) установление порядка организации и проведения государственной экспертизы, негосударственной экспертизы**

**8) ведение государственного реестра экспертов**

**9) установление порядка осуществления государственного строительного надзора**

**10) осуществление федерального государственного строительного надзора**

**11) осуществление контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности**

**12) утверждение исчерпывающих перечней разрешительных процедур и др.**

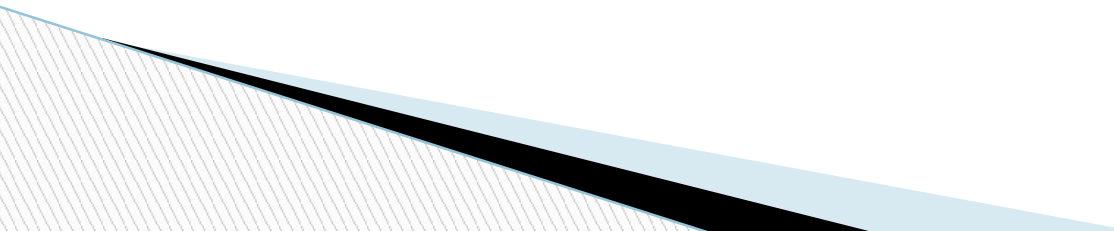
## **3.2. Полномочия регионов:**

- 1) контроль за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности;**
  - 2) утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования;**
  - 3) осуществление регионального государственного строительного надзора;**
  - 4) полномочия по градостроительному планированию и проектированию и др.**
- 

### **3.3. Полномочия органов местного самоуправления:**

- 1) утверждение правил землепользования и застройки поселений;**
- 2) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;**
- 3) принятие решений о развитии застроенных территорий;**
- 4) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов;**
- 5) градостроительное планирование и проектирование территорий и др.**

### **3.4. Полномочия саморегулируемых организаций**

- 1) выдача свидетельств о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства**
  - 2) прием в члены СРО**
  - 3) установление требований к условиям выдачи свидетельств о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства (в части опыта, образования, стажа, численности и т.д.)**
  - 4) ведение реестра членов СРО и др.**
- 

**1. Федеральное Собрание РФ**, принимающее федеральные законы, регулирующие отношения в сфере строительства.

**2. Правительство РФ**, принимающее подзаконные акты, регулирующие отношения в сфере строительства.

Например, *постановление от 30.09.2011 N 802 об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства, о назначении уполномоченного органа по выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства и разрешений на ввод этих объектов в эксплуатацию.*

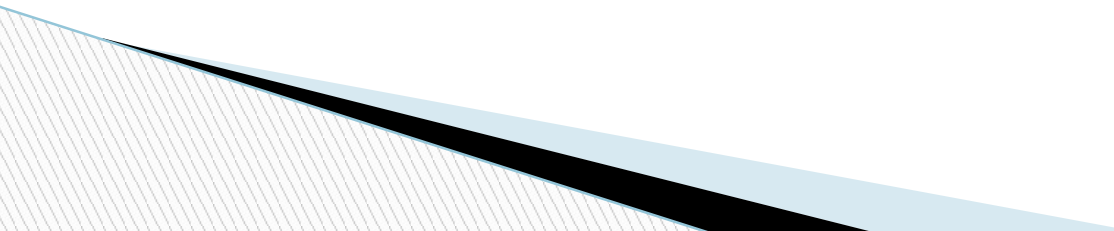
**3. Ключевой субъект - Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства (далее – Минстрой России).** Минстрой России самостоятельно осуществляет полномочия и **принимает нормативные правовые акты** в установленной сфере деятельности:

**1) своды правил и другие нормативно-технические документы** добровольного применения, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

**2) порядок проведения работ по подтверждению пригодности** для применения в строительстве новой продукции, требования к которой не регламентированы нормативными документами полностью или частично и от которой зависят безопасность и надежность зданий и сооружений;

**3) перечень новой продукции,** подлежащей проверке и подтверждению пригодности для применения в строительстве;

**4) порядок подтверждения пригодности** новых технологий для применения в строительстве.





## **Минстрой России организует:**

- 1) подтверждение пригодности для применения в строительстве новой продукции и технологий, требования к которым не регламентированы нормативными документами полностью или частично и от которых зависят безопасность и надежность зданий и сооружений;**
- 2) разработку в случаях, предусмотренных ст. 7 ФЗ от 27.12.2002 № 184 «О техническом регулировании», проектов правил и методов исследований (испытаний) и измерений, в том числе правил отбора образцов, необходимых для применения и исполнения принятого технического регламента и осуществления оценки соответствия;**
- 3) определение подведомственного федерального государственного учреждения, уполномоченного на организацию и проведение работ по подтверждению пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве.**

## 4. Ростехнадзор России:

Например:

**Приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 N 1128** об утверждении Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения;

**Приказ Ростехнадзора от 12.01.2007 N 7** об утверждении Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.

**5. Министерство регионального развития РФ** (ликвидировано, но его приказы действуют до сих пор)

Например, *приказ от 30.12.2009 N 624 об утверждении Перечня видов работ* по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

**Перечень** не включает в себя виды работ по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту в отношении следующих объектов:

**1) объектов, для которых не требуется выдача разрешения на строительство в соответствии с ст. 51 Гр.К РФ, а именно:**

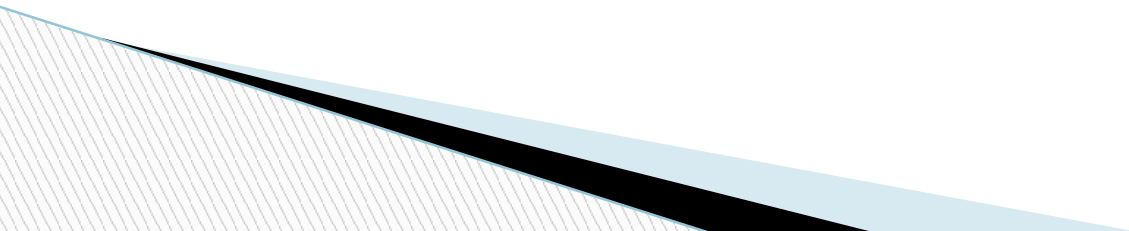
- ***строительства гаража на земельном участке***, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- ***строительства, реконструкции объектов***, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- ***строительства на земельном участке*** строений и сооружений вспомогательного использования;
- ***изменения объектов капитального строительства*** и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

**2) объектов индивидуального жилищного строительства** (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания не более чем двух семей);

**3) жилых домов с количеством этажей не более чем три,** состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

**4) многоквартирных домов с количеством этажей не более чем три,** состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

# **4. Субъекты строительной деятельности**



**Особенности субъектного состава (ч. 2 ст. 52 Гр.К РФ).**

**1. Общее правило - виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только ИП или ЮЛ, имеющими выданные саморегулируемой организацией (СРО) *свидетельства о допуске к таким видам работ*.**

**Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться ~~любыми~~ физическими или юридическими лицами.**

Категория "**лицо, осуществляющее строительство**" раскрывается в ч. 3 ст. 52 Гр. К РФ - "**лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство)**", может являться:

1) *застройщик*;

2) либо *привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо*".



**ТО, лицом, осуществляющим  
строительство, может являться:**

- 1) застройщик, осуществляющий строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства;
- 2) физическое или юридическое лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства и привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора.

## 2. Субъектный состав:

2.1. Застройщик - это *физическое или юридическое лицо*, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

**2.2. Технический заказчик - это ФЗ, действующее на профессиональной основе, или ЮЛ лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика :**

*1) заключать договоры* о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства;

*2) подготавливать задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов*

3) утверждать проектную документацию,;

4) подписывать документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию,;

5) осуществлять иные функции, предусмотренные Гр.К РФ.

**Застройщик** вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

### **2.3. Обязанности лица, осуществляющего строительство (капитальный ремонт объекта капитального строительства):**

**1) организация и координация работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства [\(ч. 3 ст. 52\)](#);**

**2) обеспечение соблюдения требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации [\(ч. 3 ст. 52\)](#);**

**3) в случае, если работы по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства включены в перечень видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, лицо, осуществляющее строительство, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации строительства [\(ч. 3.1 ст. 52\)](#);**

**4) осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия ([ч. 6 ст. 52](#));**

**5) обеспечение доступа на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию ([ч. 6 ст. 52](#));**

**6) проведение строительного контроля ([ч. 6 ст. 52](#));**

- 7) обеспечивает ведение исполнительной документации [\(ч. 6 ст. 52\)](#);
- 8) извещает застройщика или технического заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке [\(ч. 6 ст. 52\)](#);
- 9) обеспечивает устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков [\(ч. 6 ст. 52\)](#);
- 10) обеспечивает контроль за качеством применяемых строительных материалов [\(ч. 6 ст. 52\)](#);
- 11) в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта **приостанавливает строительство, реконструкцию**, капитальный ремонт, **извещает** об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством РФ об объектах культурного наследия [\(ч. 8 ст. 52\)](#);
- 12) извещает органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства [\(ч. 3 ст. 53\)](#).

## 2.4. Обязанности застройщика и технического заказчика:

1) **подготавливают** земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта [\(ч. 4 ст. 52\)](#);

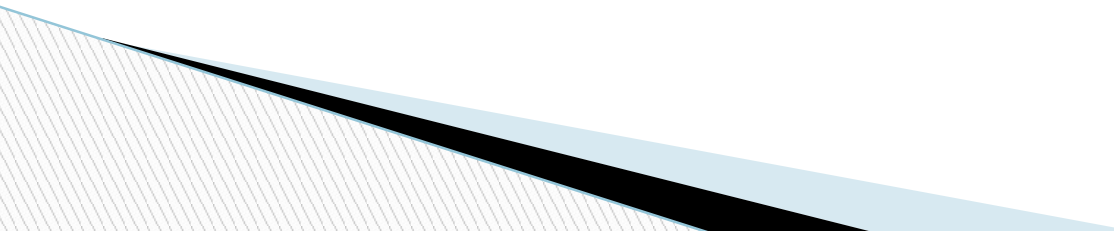
2) **передают** лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство [\(ч. 4 ст. 52\)](#);

3) при необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик **обеспечивают консервацию объекта капитального строительства** [\(ч. 4 ст. 52\)](#);

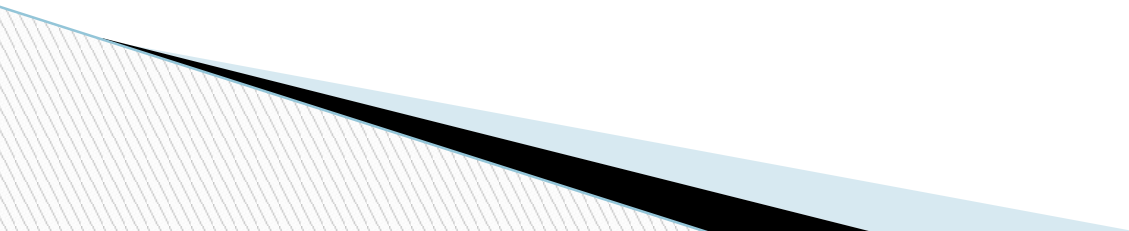
4) в случае, если в соответствии с Гр.К РФ при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства **направляют в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора** федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ извещение о начале таких работ [\(ч. 5 ст. 52\)](#).



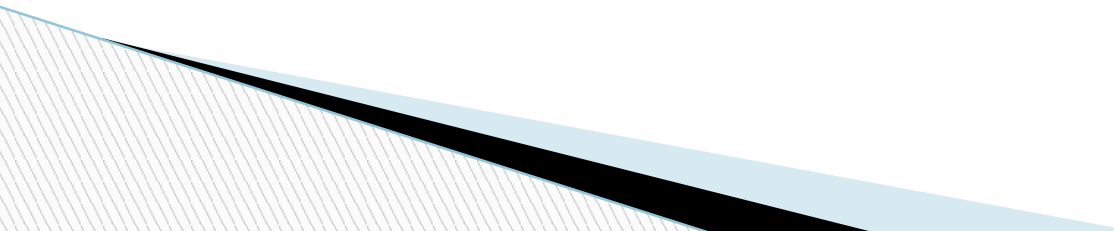
По ч. 7 ст. 52 Гр.К РФ - **отклонение параметров** объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, **допускается** только на основании **вновь утвержденной** застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.



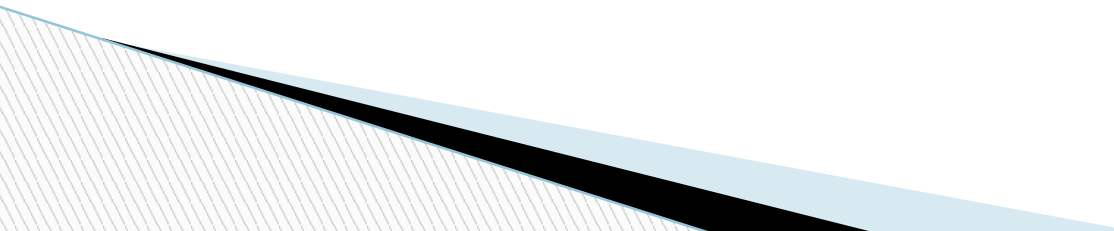
# **5. Этапы строительной деятельности**



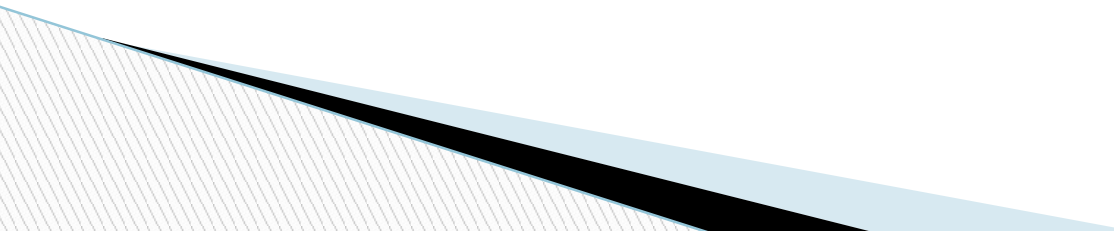
**1-й этап -  
формирование и  
утверждение  
градостроительного  
плана земельного  
участка**



## **2-й этап:**

- проведение инженерно-изыскательских работ**
  - проведение государственной (негосударственной) экспертизы результатов инженерно-изыскательских работ**
- 

## **3-й этап:**

- ▣ разработка проектной документации**
  - ▣ проведение государственной (негосударственной) экспертизы проектной документации**
- 

## **4-й этап:**

### **1) строительство**

(реконструкция, капитальный ремонт)

### **2) проведение государственной (негосударственной) экспертизы объекта строительства**

### **3) строительный контроль**

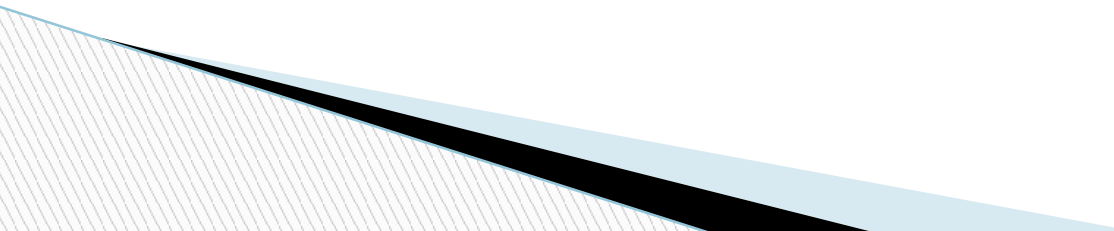
**5-й этап - выдача**

**разрешительных документов**

**6-й этап - проведение**

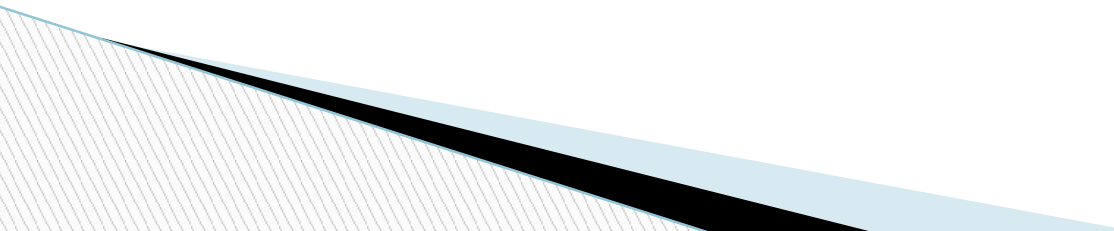
**мероприятий государственного  
строительного надзора**

**7-й этап - выдача разрешения на  
ввод объекта строительства в  
эксплуатацию**



## **6. Основные формы и методы государственного управления (регулирования) строительной отраслью.**

**Цель управления (регулирования)**  
- формирование благоприятных правовых, экономических, технологических и иных условий развития строительной отрасли





**6.1. Нормотворчество уполномоченных органов власти**

**6.2. Саморегулирование**

(профессиональное регулирование) :

- создание СРО;
- формирование и ведение реестров (СРО, субъектов строительной деятельности)

**6.3. Установление разрешительных процедур**

**6.4. Государственная и негосударственная экспертиза**

**6.5. Лицензирование отдельных видов строительной деятельности**

**6.6. Техническое регулирование**

(стандартизация)

**6.7. Строительный контроль**

государственный строительный надзор

**6.8. Подготовка инженерно-строительных кадров**

## **7. Проблемы в сфере строительства**

**1) ограниченный доступ к земельным ресурсам**

**2) непрозрачные и неясные процедуры торгов земельными участками под застройку**

**3) коррупция в строительной сфере**

**4) не унифицированные разрешительные процедуры**

**5) наличие теневого строительного бизнеса**

**6) различные подходы к правовой природе отношений в сфере строительства;**

**несовершенство правовой терминологии**

## **8. Приоритетные направления совершенствования правового регулирования сферой строительства:**

- 1) устранение на строительных рынках административных барьеров** путем унификации разрешительных процедур, установления ясных и прозрачных процедур торгов, формирование инженерной инфраструктуры;
- 2) устранение пробелов в градостроительном и ином законодательстве**, в том числе путем закрепления в нем понятия «строительная деятельность», четкого определения того, что регулирование строительной деятельностью относится к совместному ведению РФ и субъектов РФ;
- 3) усиление ответственности застройщиков** за несвоевременную застройку предоставленных им земель, за причинение вреда окружающей среде;
- 4) гармонизация согласования градостроительных и земельных вопросов** путем упорядочения землепользования, поиска земельных резервов.

