

## ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

*Аннотация:* 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 вопросы правового регулирования городского строительства.

**Ключевые слова:** Российская Федерация, Конституция, законодательство, городское строительство, объект, заказчики.

*Annotation:* The importance of the housing sector is difficult to underestimate for the country's economy. The main task of the state housing policy is to create the necessary conditions for the effective realization of citizens' opportunities to improve their living conditions, as well as to assist in providing housing for those categories of citizens who cannot do this on their own. Consequently, as we can see, the issues of housing market regulation, designed to solve the housing problem of the population, are relevant for our country. In this paper, we will mainly be interested in the issues of legal regulation of urban construction.

**Key words:** *Russian Federation, Constitution, legislation, urban construction, object, customers.*

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. 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)<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 27.12.1997 г. N 1636 О Правилах подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве

законодательством о капитальном строительстве или строительным законодательством.

Для 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<sup>2</sup>.

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).

Строительное законодательство регулирует деятельность всех участников строительного процесса: проектировщиков и архитекторов, разработчиков технической и сметной документации, заказчиков, инвесторов, застройщиков и, наконец, самих строителей - подрядчиков и субподрядчиков.

---

<sup>2</sup> Федеральный закон «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» от 01.02.2010 года № 381-ФЗ

Правовой статус участников строительства определяется по двум направлениям правового регулирования:

- во-первых, он установлен достаточно большим числом императивных норм и в этой части можно говорить об определенной единой стабильной составляющей правового статуса всех инвесторов, всех заказчиков и всех подрядчиков;

- во-вторых, он определяется индивидуально для каждого субъекта условиями договоров, в которых он участвует<sup>3</sup>.

Основным правовым документом, посвященным взаимоотношениям всех участников строительства, является закон “Об инвестиционной деятельности в РСФСР” в редакции Федерального закона от 19 июня 1995 г. №89-ФЗ (далее -Закон).

В этом нормативном акте даются определения таких постоянных участников строительного процесса, как инвесторы и заказчики. При использовании в любых правовых документах этих терминов необходимо принимать во внимание, что в названном Законе по целому ряду позиций зафиксировано их правовое положение в ходе строительного процесса и соответствующие правила будут применяться в случае спора независимо от того, даны ли аналогичные определения в конкретных договорах или нет.

Инвесторами являются те участники строительного процесса, которые согласно п.3 ст. 2 Закона осуществляют вложение собственных, заемных или привлеченных средств и обеспечивают их целевое использование. Таким образом, инвесторами могут быть, прежде всего, те юридические или физические лица, которые имеют право самостоятельно распоряжаться собственными средствами<sup>4</sup>.

Для городского строительного законодательства характерен большой объем нормативного материала. При этом собственно правовые нормы тесно

---

<sup>3</sup> Егоров В.Ф. Организация торговли: Учебник д/вузов. - СПб.: Питер, 2006. – С. 89.

<sup>4</sup> Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. № 32н об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99)».

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.

#### **Использованные источники:**

1. Егоров В.Ф. Организация торговли: Учебник д/вузов. - СПб.: Питер, 2006. – 352 с.
2. Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. № 32н об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99)».
3. Постановление Правительства РФ от 27.12.1997 г. N 1636 О Правилах подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве.
4. Федеральный закон «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» от 01.02.2010 года № 381-ФЗ.