РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ДРУЖБЫ НАРОДОВ

**РЕФЕРАТ**

По дисциплине

«Правовое регулирование архитектурно-строительной деятельности»

**ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Студента гр. юю-407**

**Озюменко С.В.**

**Москва, 2001**

Все заказчики, инвесторы, застройщики в соответствии с Законом об основах градостроительства в Российской Федерации имеют равные права на осуществление градостроительной и инвестиционной деятельности. Заказчиками градостроительной документации являются органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления, организации, учреждения и другие юридические лица. Заказчик имеет право заключать и расторгать договор (контракт) на предусмотренных им условиях о выполнении градостроительной документации, осуществлять контроль за ходом ее разработки и проводить экспертизу, а также участвовать в согласовании и реализации градостроительной документации. Заказчик (застройщик) в соответствии с утвержденной градостроительной документацией самостоятельно определяет объекты градостроительной деятельности, направление, объемы работ, размеры капитальных вложений, по своему усмотрению привлекает на договорной, преимущественно конкурсной основе (в том числе через аукционы и торги подряда) физических и юридических лиц для реализации градостроительной документации. Заказчик (застройщик), не являющийся пользователем объектов градостроительной деятельности, имеет право контролировать их целевое использование и осуществлять в отношениях с пользователями этих объектов другие права, предусмотренные договором (контрактом) и законодательными актами, действующими на территории Российской Федерации. Заказчик (застройщик) вправе осуществлять страхование инвестиций от экологического риска, в том числе и от возможного ущерба вследствие природных и техногенных процессов, стихийных бедствий, а также передавать по договору (контракту) свои правомочия другим юридическим и физическим лицам в установленном законом порядке. Законодательством Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации определяются объекты градостроительной деятельности (особо охраняемые территории), право собственности на которые передаче не подлежит, что не исключает возможности права владения, оперативного управления или участия в пользовании этими объектами. «Пользователями объектов градостроительной деятельности являются граждане, их объединения, общественные и другие организации, учреждения, предприятия, иные юридические лица, а также иностранные физические и юридические лица»[[1]](#footnote-1).

Пользователи объектов градостроительной деятельности имеют право на:

* отвечающую экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям среду обитания;
* достоверную информацию о состоянии окружающей среды городов, других поселений и их систем;
* обеспечение бытовых, социально-культурных и иных условий проживания в городах и других поселениях в соответствии с утвержденными нормативами;
* строительство на отведенном или приобретенном земельном участке жилых домов, других объектов, отвечающих действующим нормативам, правилам застройки и утвержденной градостроительной документации;
* участие в обсуждении градостроительных проектов до их утверждения, а также разработку альтернативных проектов;
* независимую экспертизу, в том числе техническую и экологическую, градостроительных проектов.

Разработчик градостроительной документации имеет право осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании лицензионного свидетельства, договора (контракта) с заказчиком разработку градостроительной документации, получать от заказчика информацию, необходимую для разработки проектов, осуществлять на основе договора (контракта) с заказчиком авторский надзор за реализацией градостроительной документации. Порядок лицензирования устанавливается Правительством Российской Федерации. Авторское право в разработке градостроительной документации определяется и охраняется законодательством Российской Федерации.

Субъекты градостроительной деятельности обязаны:

* соблюдать государственные нормативы, правила застройки городов, других поселений и их систем, утвержденную градостроительную документацию;
* выполнять требования государственных органов контроля и надзора и должностных лиц, предъявляемые в пределах их компетенции;
* обеспечивать соблюдение решений местных органов власти и управления в области планировки, 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;
* пользоваться земельными участками, иной недвижимостью и природными ресурсами в соответствии с действующим законодательством, правилами застройки, землевладения и землепользования.

Субъекты градостроительной деятельности, выполняющие определенные виды работ, должны иметь лицензию или сертификат на право осуществления своей деятельности. Перечень таких работ и порядок выдачи лицензий (сертификатов, свидетельств) устанавливается Правительством Российской Федерации и правительствами республик в составе Российской Федерации.

Градостроительные отношения – это согласованные действия субъектов (участников, партнеров) градостроительной деятельности по созданию, развитию, реконструкции и сохранению объектов градостроительной деятельности. Основными правовыми документами, регулирующими отношения субъектов градостроительной деятельности, являются договор (контракт) между ними, решения соответствующих органов власти и управления о предоставлении в установленном порядке в пожизненное наследуемое владение, бессрочное и временное пользование, передаче в собственность, продаже и сдаче в аренду земельного участка, иной недвижимости и разрешение на проведение проектно-изыскательских и строительных работ, выдаваемое в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Заключение договора (контракта), выбор партнеров, определение обязательств либо других условий взаимоотношений участников градостроительной деятельности, не противоречащих законодательству Российской Федерации и законодательству республик в составе Российской Федерации, являются исключительной компетенцией субъектов градостроительной деятельности. В осуществление договорных отношений между ними не допускается вмешательство государственных органов и должностных лиц, выходящее за пределы их компетенции.

Участники градостроительных отношений при осуществлении своих прав и обязанностей должны исходить из необходимости соблюдения интересов всех субъектов градостроительной деятельности. Условия договора (контракта), заключенного между субъектами градостроительной деятельности, сохраняют свою юридическую силу на весь срок его действия. В случаях, если после заключения договора (контракта) законодательством, действующим на территории Российской Федерации, установлены условия, ухудшающие положение партнеров, договор (контракт) может быть изменен или расторгнут только по взаимному соглашению сторон.

Градостроительная деятельность (также – «градостроительство»[[2]](#footnote-2)) осуществляется за счет собственных финансовых ресурсов и средств заказчика (инвестора, застройщика), централизованных средств объединений, учреждений, предприятий, ассигнований из федерального бюджета, бюджетов национально-государственных и административно-территориальных образований, соответствующих внебюджетных фондов, а также иностранных инвестиций в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Взаимодействие органов государственной власти и управления Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности осуществляется путем совместной разработки и реализации федеральной градостроительной политики, соответствующих республиканских и межрегиональных градостроительных программ и прогнозов, проектов и нормативных актов, обеспечивающих благоприятные условия проживания населения, а также создания банков данных о состоянии территорий, поселений и ведения территориального кадастра.

Органы государственной власти и управления Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга устанавливают в пределах своей компетенции порядок осуществления градостроительной деятельности на своих территориях и обеспечивают защиту прав и охраняемых законом интересов ее участников.

Органы государственной власти и управления республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий контролируют соблюдение нормативных актов в области финансирования градостроительной деятельности, результаты экспертизы и реализацию градостроительной документации, а также согласовывают вопросы формирования промышленных, селитебных, рекреационных и других функциональных зон и объектов, использования природных ресурсов, охраны историко-культурного наследия и окружающей среды.

Органы местного самоуправления в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией обеспечивают ее реализацию в установленные сроки, соблюдение градостроительных нормативов, а также ведение опорного плана территории поселения.

Государственное регулирование градостроительной деятельности, проведение градостроительной политики, направленной на социально-экономическое и научно-техническое развитие общества, осуществляется органами государственной власти и управления Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга, органами местного самоуправления пределах их компетенции и в соответствии с Законом об основах градостроительства в Российской Федерации, другими законодательными актами Российской Федерации и государственными программами и обеспечиваются:

* управлением государственными капитальными вложениями в создание и развитие социальной и производственной инфраструктур; регулированием налоговой политики;
* предоставлением дотаций, субсидий, субвенций, других бюджетных и внебюджетных видов финансовой и материальной помощи на развитие объектов градостроительной деятельности;
* контролем за соблюдением градостроительных нормативов и стандартов;
* осуществлением антимонопольных мер, приватизации объектов государственной собственности, в том числе объектов незавершенного строительства;
* проведением экспертизы, в том числе технической и экологической, градостроительной документации.

Порядок осуществления «градостроительной деятельности в особых условиях (предотвращение бедствий и катастроф, иных чрезвычайных ситуаций и ликвидация их последствий на территории Российской Федерации) определяется органами государственной власти и управления Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и органами местного самоуправления в пределах их компетенции»[[3]](#footnote-3). Финансирование этой деятельности осуществляется за счет целевых и резервных бюджетных фондов.

Стимулирование градостроительной деятельности осуществляется органами государственной власти и управления Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, органами местного самоуправления следующими мерами:

* установлением порядка предоставления и изъятия земельных участков, иной недвижимости и ресурсов, а также установлением налоговых ставок и коэффициентов с учетом градостроительной ситуации в соответствии с законодательством Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации;
* объявлением зон отчуждения земельных участков, имущества и иной недвижимости в интересах общества;
* созданием необходимого резерва земельных участков, подготовленных для застройки;
* обеспечением своевременного строительства систем инженерных и транспортных коммуникаций и сооружений;
* содействием страхованию селитебных территорий от риска причинения экологического ущерба деятельностью промышленных, транспортных, энергетических, высокочастотных и иных объектов;
* контролем за соблюдением сроков действия разрешений на строительство.

Контроль за исполнением законодательства осуществляется органами архитектуры и градостроительства, входящими в структуру органов государственной власти и управления Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга, органов местного самоуправления. Органы архитектуры и градостроительства действуют в районах, городах, районах городов и других поселениях в соответствии с примерными положениями, утверждаемыми в установленном порядке.

В соответствии с Законом об основах градостроительства в Российской Федерации и издаваемыми в его развитие законодательными актами органы архитектуры и градостроительства по согласованию с органами местного самоуправления осуществляют установление административной черты городов, других поселений и выделение земельных участков на основе утвержденной градостроительной документации, контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации, выдачу архитектурно-планировочных заданий на проектирование и участвуют в лицензировании разработчиков градостроительных проектов и исполнителей работ (подрядчиков), а также оказывают иные услуги гражданам, учреждениям и предприятиям, другим субъектам градостроительной деятельности.

1. Закон об Основах градостроительства в Российской Федерации от 14 июля 1992 г. [↑](#footnote-ref-1)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 8 апреля 1998 г. [↑](#footnote-ref-2)
3. Закон об Основах градостроительства в Российской Федерации от 14 июля 1992 г. [↑](#footnote-ref-3)