

комментарий специалиста



В. Н. Лисица

# ОБ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Постатейный комментарий  
к Федеральному закону

- Правовые основы
- Договорные отношения
- Авторское право
- Права и обязанности граждан и юридических лиц, осуществляющих архитектурную деятельность
- Компетенция органов архитектуры и градостроительства
- Гражданская и административная ответственность

ЮСТИЦ  ИНФОРМ

Валерий Лисица

**Комментарий к Федеральному  
закону «Об архитектурной  
деятельности в Российской  
Федерации» (постатейный)**

«Юстицинформ»

2010

**Лисица В. Н.**

Комментарий к Федеральному закону «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (постатейный) / В. Н. Лисица — «Юстицинформ», 2010

ISBN 978-5-7205-1021-3

Издание содержит постатейный комментарий к действующему Федеральному закону от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», регулирующему отношения в сфере профессиональной деятельности архитекторов по созданию архитектурных объектов, и подготовлено с учетом положений Гражданского, Градостроительного, Земельного кодексов Российской Федерации и иных нормативных правовых актов Российской Федерации. Для архитекторов, юристов-практиков, работников судебных и иных государственных органов, научных сотрудников, преподавателей и студентов и всех тех, кто заинтересован в изучении правового регулирования архитектурной деятельности.

ISBN 978-5-7205-1021-3

© Лисица В. Н., 2010  
© Юстицинформ, 2010

# Содержание

Комментарий к Федеральному закону	5
Глава I	6
Статья 1. Цель и задачи настоящего Федерального закона	6
Статья 2. Основные понятия	8
Конец ознакомительного фрагмента.	12

**В. Н. Лисица**  
**Комментарий к Федеральному закону**  
**«Об архитектурной деятельности в**  
**Российской Федерации» (постатейный)**

**Комментарий к Федеральному закону**  
**от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ**  
**«Об архитектурной деятельности**  
**в Российской Федерации»**

Принят Государственной Думой 18 октября 1995 г.

(в ред. федеральных законов от 30 декабря 2001 г. № 196-ФЗ,  
от 10 января 2003 г. № 15-ФЗ, от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ,  
от 18 декабря 2006 г. № 231-ФЗ, от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ,  
от 30 декабря 2008 г. № 309-ФЗ)

## Глава I

### Общие положения

#### Статья 1. Цель и задачи настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в процессе профессиональной деятельности архитектора по созданию архитектурных объектов в целях обеспечения безопасной, экологически чистой, социально и духовно полноценной, благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества.

2. Настоящий Федеральный закон направлен на развитие архитектурного искусства, содействие охране произведений архитектуры, памятников истории и культуры, а также природных ландшафтов.

3. Настоящий Федеральный закон определяет права, обязанности и ответственность граждан и юридических лиц, осуществляющих архитектурную деятельность, а также органов государственной власти, органов местного самоуправления, заказчиков (застройщиков), подрядчиков, собственников (владельцев) архитектурных объектов.

4. *Утратил силу.*

Статья 1 устанавливает цели и задачи, а также предмет регулирования Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»<sup>1</sup> (далее – Закон). В качестве целей и задач он называет обеспечение безопасной, экологически чистой, социально и духовно полноценной, благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества (п. 1), а также развитие архитектурного искусства, содействие охране произведений архитектуры, памятников истории и культуры, а также природных ландшафтов (п. 2).

Предмет регулирования Закона – это отношения, возникающие в процессе профессиональной деятельности архитектора по созданию архитектурных объектов (архитектурной деятельности). Их содержанием выступают права, обязанности и ответственность граждан и юридических лиц, осуществляющих архитектурную деятельность, а также органов государственной власти, органов местного самоуправления, заказчиков (застройщиков), подрядчиков, собственников (владельцев) архитектурных объектов.

По своей правовой природе отношения в сфере архитектурной деятельности представляют собой группу разнородных отношений, которые регулируются актами различных отраслей российского законодательства. В настоящий момент Закон непосредственно регламентирует лишь узкую группу таких отношений. Это прежде всего вопросы выдачи архитектурно-планировочного задания (ст. 3), права и обязанности архитектора и юридического лица при осуществлении архитектурной деятельности (ст. 12 и 13), изменение архитектурного проекта и архитектурного объекта (ст. 20 и 21). Помимо Закона отношения, возникающие в процессе архитектурной деятельности, регулируются другими федеральными законами.

Так, во-первых, вопросы создания и охраны архитектурных проектов и иных произведений архитектуры, градостроительства и садово-паркового искусства являются сферой регулирования авторского права и регламентируются гл. 69 и 70 Гражданского кодекса Россий-

---

<sup>1</sup> СЗ РФ. – 1995. – № 47. – Ст. 4473.

ской Федерации<sup>2</sup>. Права и обязанности граждан и юридических лиц, возникающие вследствие заключения между ними гражданско-правовых договоров в сфере архитектурной деятельности, также установлены в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Во-вторых, архитектурно-строительное проектирование согласно п. 1 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации<sup>3</sup> является составной частью градостроительной деятельности и, как следствие, отношения по архитектурно-строительному проектированию входят в предмет регулирования законодательства о градостроительной деятельности (ч. 1 ст. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В-третьих, компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области архитектуры основана на положениях Конституции Российской Федерации<sup>4</sup>, федеральных законов от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»<sup>5</sup> и от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»<sup>6</sup> и находит дальнейшее развитие (детализацию) в отдельных (специальных) федеральных законах, включая Градостроительный кодекс Российской Федерации и комментируемый Закон.

В-четвертых, порядок реставрации, консервации и ремонта памятников истории и культуры, требования по их охране, порядок ведения работ по строительству, ремонту, реконструкции объектов в зонах охраны и иные вопросы охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регламентируются такими законодательными актами, как Закон РСФСР от 15 декабря 1978 г. «Об охране и использовании памятников истории и культуры»<sup>7</sup>, Закон Российской Федерации от 9 октября 1992 г. № 3612-1 «Основы законодательства Российской Федерации о культуре»<sup>8</sup> и Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».<sup>9</sup>

Наконец, вопросы административной и имущественной ответственности (ст. 24 и 25 Закона) относятся к сфере действия административного и гражданского права и подлежат регулированию, прежде всего Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях<sup>10</sup> и Гражданским кодексом Российской Федерации соответственно.

Таким образом, Закон содержит нормы различной отраслевой направленности, а отношения, возникающие в процессе архитектурной деятельности, регулируются не только Законом, но и иными нормативно-правовыми актами.

---

<sup>2</sup> СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

<sup>3</sup> СЗ РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 16.

<sup>4</sup> Российская газета. – 1993. – 25 декабря.

<sup>5</sup> СЗ РФ. – 1999. – № 42. – Ст. 5005.

<sup>6</sup> СЗ РФ. – 2003. – № 40. – Ст. 3822.

<sup>7</sup> Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1978. – № 51. – Ст. 1387.

<sup>8</sup> Ведомости СНД РФ и ВС РФ. – 1992. – № 46. – Ст. 2615.

<sup>9</sup> СЗ РФ. – 2002. – № 26. – Ст. 2519.

<sup>10</sup> СЗ РФ. – 2002. – № 1. – Ст. 1.

## Статья 2. Основные понятия

В целях настоящего Федерального закона применяются следующие основные понятия:

архитектурная деятельность – профессиональная деятельность граждан (архитекторов), имеющая целью создание архитектурного объекта и включающая в себя творческий процесс создания архитектурного проекта, координацию разработки всех разделов проектной документации для строительства или для реконструкции (далее – документация для строительства), авторский надзор за строительством архитектурного объекта, а также деятельность юридических лиц по организации профессиональной деятельности архитекторов;

архитектурное решение – авторский замысел архитектурного объекта – его внешнего и внутреннего облика, пространственной, планировочной и функциональной организации, зафиксированный в архитектурной части документации для строительства и реализованный в построенном архитектурном объекте;

архитектурный проект – архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов, в проектировании которых необходимо участие архитектора;

архитектурный объект – здание, сооружение, комплекс зданий и сооружений, их интерьер, объекты благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства, созданные на основе архитектурного проекта;

архитектурно-планировочное задание – комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования и строительства, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации;

разрешение на строительство – основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое заказчику (застройщику) органами местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга в целях контроля за выполнением градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей среде.

Статья 2 Закона раскрывает основные понятия, которые необходимы для понимания его положений. И касается это в первую очередь самой архитектурной деятельности. Под ней Закон подразумевает, во-первых, профессиональную деятельность граждан (архитекторов), имеющую целью создание архитектурного объекта, а во-вторых, деятельность юридических лиц по организации профессиональной деятельности архитекторов.

Профессиональная деятельность архитекторов направлена на создание архитектурного объекта – здания, сооружения, комплекса зданий и сооружений, их интерьера, объектов благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства. Она включает:

- 1) творческий процесс создания архитектурного проекта;
- 2) координацию разработки всех разделов проектной документации для строительства или для реконструкции;
- 3) авторский надзор за строительством архитектурного объекта.

Профессиональная деятельность архитекторов не является предпринимательской в понимании п. 1 ст. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации. Она, как правило, не направлена на систематическое получение прибыли. Сами архитекторы (физические лица) обычно находятся в трудовых отношениях с проектными институтами – юридическими лицами, которые и выступают в роли подрядчиков на выполнение проектных и изыскательских работ по заказу застройщиков. Тем не менее, это не мешает отдельному физическому лицу – архитектору приобрести статус индивидуального предпринимателя в соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»<sup>11</sup>, но для самостоятельной подготовки проектной документации, в состав которой входит архитектурный проект, такому индивидуальному предпринимателю необходимо получить выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к этому виду работ.

Архитектурная деятельность включает и деятельность юридических лиц по организации профессиональной деятельности архитекторов. Обычно такие юридические лица, как было сказано, являются проектными институтами и могут существовать в различных организационно-правовых формах (например, в форме открытого акционерного общества, государственного унитарного предприятия и т. д.).

Помимо архитектурной деятельности Закон раскрывает и другие основные понятия, а именно: архитектурное решение, архитектурный проект, архитектурный объект, архитектурно-планировочное задание, разрешение на строительство. При этом следует иметь в виду, что указанные понятия подлежат применению лишь в целях Закона, а некоторые из них могут даже не совпадать с аналогичными понятиями, закрепленными в других законодательных актах.

К примеру, Закон определяет разрешение на строительство как основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое заказчику (застройщику) органами местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга в целях контроля за выполнением градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей среде. Под другим углом рассматривает его ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Кроме того, разрешение на строительство согласно ч. 5—7 ст. 51 данного Кодекса может выдаваться в установленных случаях и уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Другой пример. Закон использует категорию «архитектурный объект» и определяет ее как здание, сооружение, комплекс зданий и сооружений, их интерьер, объекты благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства, созданные на основе архитектурного

---

<sup>11</sup> СЗ РФ. – 2001. – № 33. – Ст. 3431.

проекта. Вместе с тем Градостроительный кодекс Российской Федерации в ч. 10 ст. 1 использует иное наименование – объект капитального строительства, к которому он относит здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Наконец, Градостроительный кодекс Российской Федерации (ст. 48) использует понятие «проектная документация», Гражданский кодекс Российской Федерации (ст. 743) – «техническая документация», а Закон – «архитектурное решение» и «архитектурный проект». Для уточнения их соотношения целесообразно обратиться к положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации (ч. 2 и 12 ст. 48), согласно которому проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. При этом в ее состав входят следующие разделы:

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 11) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- 12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

При этом согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»<sup>12</sup> (п. 13) разд. 3 «Архитектурные решения» должен содержать:

- 1) в текстовой части:
  - а) описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации;

---

<sup>12</sup> СЗ РФ. – 2008. – № 8. – Ст. 744.

б) обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства;

в) описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства;

г) описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения;

д) описание архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей;

е) описание архитектурно-строительных мероприятий, обеспечивающих защиту помещений от шума, вибрации и другого воздействия;

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.