



Кукушко Михаил Викторович

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

Факультет права

Россия, Москва

mikezaz911@gmail.com

Kukushko Mikhail

National Research University Higher School of Economics

Faculty of Law

Russia, Moscow

К ВОПРОСУ О ПОНЯТИЙНОМ АППАРАТЕ В СТРОИТЕЛЬНОМ ПРАВЕ

Аннотация: в статье изучена роль строительного права в правовой системе Российской Федерации. Автор подчеркивает важность этой отрасли права в регулировании строительной отрасли, обеспечении безопасности и качества строительства, защите прав и интересов участников строительных проектов. В заключении делается вывод о специализированном характере строительного права, охватывающего широкий круг вопросов, связанных с планированием, проектированием, строительством и эксплуатацией зданий и инфраструктурных проектов.

Ключевые слова: строительное право, строительные правоотношения, гражданское право, защита прав, недвижимость, правовая охрана.

ON THE ISSUE OF THE CONCEPTUAL APPARATUS IN CONSTRUCTION LAW

Annotation: the article examines the role of construction law in the legal system of the Russian Federation. The author emphasizes the importance of this branch of law in regulating the construction industry, ensuring the safety and quality of



construction, and protecting the rights and interests of participants in construction projects. The conclusion concludes on the specialized nature of construction law, covering a wide range of issues related to the planning, design, construction and operation of buildings and infrastructure projects.

Key words: construction law, construction legal relations, civil law, protection of rights, real estate, legal protection.

Гражданско-правовые и градостроительные проблемы в области строительного права – это сложные и многогранные вопросы, требующие специального рассмотрения и исследования. Позитивное разрешение этих проблем способствует развитию строительной отрасли и обеспечению гармоничного развития городской среды. Это может быть достигнуто с помощью совершенствования законодательства, организационных мер и соблюдения прав и интересов всех участников строительства. Строительное право охватывает широкий спектр правовых вопросов и задач, возникающих при планировании, проектировании и реализации строительных проектов. Гражданское строительство, которое часто называют основой строительной отрасли, включает в себя проектирование, строительство и техническое обслуживание инфраструктуры, такой как дороги, мосты, здания, системы водоснабжения и канализации. Однако, стоит отметить, что строительная отрасль в целом претерпела серьезные изменения со времен СССР и переход к рыночной экономике обязал законодателя серьезно отнестись к регулированию данной сферы, а с ростом объемов строительства и увеличением числа участников этого процесса возник ряд гражданско-правовых и градостроительных проблем, требующих особого внимания и научного исследования.

Субъекты права, по мнению многих исследователей, являются опорной категорией юриспруденции. Субъектами права являются физические лица (физические лица), юридические лица (такие как корпорации или



государственные учреждения) и другие юридические лица, которые могут обладать правосубъектностью, такие как некоммерческие организации или товарищества. Как отмечает Н. И. Уздимаева, правосубъектность отличается от правового статуса принципиальной возможностью иметь права и обязанности. В этом смысле правосубъектность – особое право [12, с. 137].

Строительство гражданских объектов, от школ до трасс, включает в себя деятельность множества субъектов: инвесторов, застройщиков, заказчиков, подрядчиков, проектировщиков и государство. Законодатель определяет список субъектов следующим образом: субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица (ст. 5 ГрК РФ) [2].

О. А. Романова делит всех субъектов строительных правоотношений на активных и пассивных. Под активным субъектом понимается сторона, которая совершает действие или иницирующая правоотношение. Под таким субъектом может подразумеваться подрядчик, субподрядчик, архитектор, инженер или любая другая сторона, участвующая в строительном проекте, которая имеет полномочия принимать решения или заключать контракты [10, с. 55-56]. К условно пассивным субъектам следует отнести субъекты, которые непосредственно не принимают участие в строительных процессах. К ним относятся, например, правообладатели участков, на которых производится строительная деятельность, они могут принимать участие в процессах на стадии принятия строительных решений. Также к пассивным субъектам относятся заказчики, привлекающие для реализации проекта активных субъектов.

Необходимо уточнить, что в особых случаях закон предусматривает создание специфических субъектов строительных правоотношений, которые выступают от имени публичных образований. Примером такого субъекта может служить единый институт развития в жилищной сфере (акционерное



общество, учрежденное РФ в соответствии с постановлением Правительства РФ об Агентстве ипотечного жилищного кредитования [3], или управляющие компании, которым передаются особые права на территориях опережающего социально-экономического развития).

Представляется интересным рассмотрение такого отдельного субъекта строительной деятельности, как местное население, постоянно проживающее на определенной территории, представляющей интерес в рамках строительной деятельности. Участие граждан возможно в виде общественных обсуждений или публичных слушаний. Данные мероприятия позволяют учитывать коллективное мнение по поводу принятия тех или иных строительных решений, что является важным аспектом в том числе по мнению Конституционного Суда РФ [4], который вынес определение о том, что цель публичных слушаний – выявление коллективного мнения. Таким образом, можно сделать вывод, что субъектов строительных правоотношений можно разделить не только на пассивных и активных, но и на субъектов, непосредственно занятых в строительстве, и субъектов, чьи права и интересы затрагивает градостроительная деятельность (например, граждане, имуществу или здоровью которых был нанесен вред в результате строительных процессов).

Важное значение для характеристики строительных правоотношений в сфере строительства гражданских объектов имеет характеристика таких объектов. В отличие от субъектов объекты не перечислены в ГрК РФ, что создает проблему при их определении. По мнению некоторых исследователей (в частности, Е. С. Болтановой), наибольшая проблема на данный момент заключается в разграничении объектов градостроительных отношений и объектов земельных отношений, так как очевидно, что объекты гражданской инфраструктуры возводятся на земельных участках [6, с. 118-119].

Условно объекты можно разделить на те, что имеют пространственный характер, и создаваемые материальные объекты. Е. С. Болтанова относит к



первой категории элементы планировочной структуры, территории объектов культурного населения, зоны, выделенные в результате зонирования, населенные пункты и пр. Стоит выделить такую подкатегорию, как особо выделенные федеральным законодательством территории, для которых существует особые правила застройки. К данным территориям относятся особо охраняемые природные территории, территории опережающего социально-экономического развития и пр.

К материальным объектам строительных правоотношений относятся материальные предметы или активы, которые участвуют в строительном проекте и играют существенную роль в установлении юридических прав и обязанностей вовлеченных сторон. Эти объекты могут включать в себя здания, оборудование, материалы, планы и проекты, иную интеллектуальную собственность. Очевидно, что юридические права и обязанности, связанные с этими материальными объектами, обычно изложены в контрактах, соглашениях, разрешениях, лицензиях и других юридических документах, регулирующих строительный проект.

Важно понимать, что основной проблемой при разграничении объектов строительных правоотношений является сложный и многогранный характер объектов строительства. В строительных проектах обычно участвует широкий круг заинтересованных сторон, включая подрядчиков, субподрядчиков, архитекторов, инженеров, поставщиков и регулирующие органы. Каждая из этих сторон может иметь разные права и обязанности, которые необходимо четко определить и распределить.

Итак, субъекты и объекты строительных правоотношений отражают особенности строительной деятельности. Но можно говорить о том, что связь строительных правоотношений с другими сферами человеческой деятельности, сложность, громоздкость отечественного строительного законодательства, активно развивающегося на данный момент, прорехи в понятийном аппарате порождают и создают проблему четкого разграничения субъектов и объектов.



Строительная отрасль играет решающую роль в экономике и развитии России. Строительный сектор вносит значительный вклад в ВВП России, создавая рабочие места и принося огромный доход. Естественно, эта отрасль контролируется государством, в том числе через нормы строительного права. Строительное право – это специализированная отрасль права, которая занимается правовыми вопросами и нормами, связанными со строительной отраслью. Нормы строительного права охватывают широкий круг вопросов, связанных с планированием, проектированием, строительством и эксплуатацией зданий и инфраструктурных проектов. Основной целью строительного права является обеспечение безопасного и эффективного проведения строительных работ, защита прав и интересов всех вовлеченных сторон и содействие развитию устойчивой застроенной среды.

Как отмечает Г. А. Адыгезалова, строительное право является одной из формирующихся отраслей российского права [5, с. 3-6], но уже вполне определенно отдельной, о чем свидетельствует наличие градостроительного кодекса как основного источника права и группы качественно однородных регулируемых законом общественных отношений. Важно понимать, что законодатель не дает конкретного определения строительного права, более того, если внимательно изучить Основной Закон Российской Федерации, становится очевидным, что в Конституции [1] вопросы строительства прямо не упоминаются (не считая ст. 40, где уточняется, что каждый имеет право на жилище), хоть они и имеют глобальное значение для нормального функционирования общества и государства.

В научном сообществе также нет единого мнения о понятии строительного права. Так, П. Сандевур пишет о том, что строительное право (или право городского строительства) является исключительно внутренним правом, которое покоится на сочетании частно-правовых и публично-правовых норм [11, с. 90]. С. А. Кузнецова называет строительное право подотраслью административного права, к особенностям административно-правового



регулирования в сфере строительства исследователь называет приоритет государственных интересов [8, с. 46]. С. А. Кузнецова применительно к сфере строительства выделяет в качестве форм воздействия государства градостроительное планирование, техническое регулирование, лицензирование отдельных видов деятельности, градостроительную экспертизу, проектную документацию и др. По определению, данному в Большом юридическом словаре, строительное право представляет собой межотраслевой комплекс правовых норм, которые регулируют отношения, возникающие в процессе осуществления строительной деятельности. Р. Р. Ганеев не выделяет строительное право как отдельную отрасль, потому что строительная деятельность, которую исследователь относит к предпринимательской деятельности, регулируется нормами гражданского и предпринимательского права [7, с. 173].

С нашей точки зрения, строительное право имеет смешанный характер, так как оно включает в себя нормы гражданского, финансового, налогового, экономического и иных отраслей права. К составным частям строительного права следует отнести не только строительные нормы и правила, но и вопросы лицензирования, договорное право, вопросы собственности, правила охраны труда и техники безопасности, страхование и многое другое. Это подтверждает и позиция законодателя: в частности, в ст. 4 Градостроительного кодекса РФ указаны типы отношений, регулируемых законодательством о градостроительной деятельности [2]. В данном кодексе уточняется, что к строительным и градостроительным отношениям могут применяться нормы права земельного, лесного, водного законодательства и пр., если данные отношения не урегулированы соответствующим профильным законодательством. По сути, строительное право представляет собой межотраслевой комплекс правовых норм, оно охватывает принципы как публичного, так и частного права. Касательно принципов публичного права, строительное право регулирует отношения между государством и физическими



и (или) юридическими лицами, задействованными в строительном процессе. Что касается частного права, строительное право регулирует договорные отношения между различными сторонами, участвующими в процессе строительства. О том, что строительное право имеет межотраслевой характер пишет и А. Кухарчук, подчеркивающий, что строительное законодательство регулирует комплексные отношения, которые включают в себя функционально усеченные нормы, содержащие в себе набор юридических фактов, способных предопределять возникновение тех или иных правоотношений в смежных отраслях [9].

В заключении отметим, что строительное право в правовой системе РФ играет важнейшую роль в регулировании строительной отрасли, обеспечении соблюдения стандартов безопасности и качества, защите прав и интересов всех заинтересованных сторон, участвующих в строительных проектах. При этом сам термин «строительное право» не до конца конкретизирован отечественными правоведами и законодателем. Представляется логичным расширить понятийный аппарат и конкретизировать данное понятие следующим образом: «строительное право представляет собой отрасль права, которая регулирует правоотношения, связанные с проектированием, строительством, эксплуатацией, реконструкцией и сносом объектов недвижимости, а также устанавливает соответствующие требования к правовой охране строительства и деятельности в сфере строительства», таким образом, устранив понятийную неопределенность.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г.) // Рос. газета. 1993. № 237; СЗ РФ. 2020. № 11. Ст. 1416.



2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 13.06.2023) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4351.

4. Определение Конституционного Суда РФ от 15.07.2010 № 931-О-О «По жалобе гражданки Андроновой Ольги Олеговны на нарушение ее конституционных прав положениями статей 39 и 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 13 Закона Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», статей 7 и 8 Закона Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2011. № 2.

5. Адыгезалова Г. Э. Развитие российской системы права: строительное право как отрасль права / Г. Э. Адыгезалова // Юридическая наука. – 2019. – № 4. – С. 3-6.

6. Болтанова Е. С. Экологизация строительной отрасли и ее правовое обеспечение / Е. С. Болтанова // Журнал российского права. – 2016. – № 5(233). – С. 117-122.

7. Ганеев Р. Р. Правовое регулирование строительной деятельности / Р. Р. Ганеев // Актуальные проблемы экономики и права. – 2011. – № 2. – С. 172-175.

8. Кузнецова С. А. Административно-правовое регулирование в сфере строительства: специальность 12.00.14 «Административное право; административный процесс»: диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Кузнецова Светлана Александровна. – Москва, 2003. – 188 с.



9. Кухарчук А. Место градостроительного законодательства в системе права. Функциональный критерий / А. Кухарчук // Портал «Zakon.ru» – 2020. – 8 ноября. // URL: https://zakon.ru/blog/2020/11/08/mesto_gradostroitel'nogo_zakonodatelstva_v_sisteme_prava_funkcionalnyj_kriterij (дата обращения: 04.10.2023).
10. Романова О. А. Субъекты и объекты градостроительных правоотношений / О. А. Романова // Актуальные проблемы российского права. – 2019. – № 12(109). – С. 53-61.
11. Сандевур П. Введение в право. Пер. с франц. М., ИнтраТЭК-Р, 1994. – С. 90.
12. Уздимаева Н. И. Субъект права: основные подходы к пониманию / Н. И. Уздимаева, А. С. Козуров // Контентус. – 2020. – № 4(93). – С. 135-143.