

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
ОБ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Принят
Государственной Думой
18 октября 1995 года

Список изменяющих документов
(в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 N 196-ФЗ,
от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 18.12.2006 N 231-ФЗ,
от 18.12.2006 N 232-ФЗ, от 30.12.2008 N 309-ФЗ, от 19.07.2011 N 248-ФЗ,
от 13.06.2023 N 240-ФЗ, от 10.07.2023 N 297-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.
(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

4. Утратил силу. - Федеральный закон от 22.08.2004 N 122-ФЗ.

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-эпидемиологические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов, в проектировании которых необходимо участие архитектора;

(в ред. Федерального [закона](#) от 19.07.2011 N 248-ФЗ)

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 муниципальных округов, 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.

(в ред. Федеральных законов от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 30.12.2008 N 309-ФЗ, от 13.06.2023 N 240-ФЗ)

Статья 3. Правовые основы создания архитектурного объекта

1. Заказчик (застройщик) - гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее - строительство) архитектурного объекта, для строительства которого требуется [разрешение](#) на строительство, - обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием.

(в ред. Федерального [закона](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ)

2. Разрешение на строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика сложившейся застройки города или иного населенного пункта и их отдельных объектов и не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

(в ред. Федерального [закона](#) от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Определение перечня объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, относится к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил.

3. Архитектурно-планировочное задание выдается по заявке заказчика (застройщика) органом, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства (далее - орган архитектуры и градостроительства), в соответствии с законодательством Российской Федерации.
(в ред. Федерального [закона](#) от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Архитектурно-планировочное задание должно содержать положения утвержденной градостроительной документации, обязательные экологические, санитарно-эпидемиологические, противопожарные требования к архитектурному объекту, требования по охране памятников истории и культуры, указания на строительство в особых условиях (сейсмозона, зона многолетней (вечной) мерзлоты и другие), требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства.
(в ред. Федеральных законов от 19.07.2011 N [248-ФЗ](#), от 10.07.2023 N [297-ФЗ](#))

Не допускается включение в архитектурно-планировочное задание требований к архитектурным и конструктивным решениям, внутреннему оборудованию, внутренней отделке архитектурного объекта, а также иных требований и условий, ограничивающих права заказчика (застройщика) и автора архитектурного проекта, если такие требования и условия не основаны на положениях действующего законодательства, нормативных правовых актов, градостроительных нормативов, утвержденной градостроительной документации, не обоснованы необходимостью сохранения характера сложившейся застройки города или иного населенного пункта, природной среды и охраны памятников истории и культуры.
(в ред. Федерального [закона](#) от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Основанием для выдачи архитектурно-планировочного задания являются заявка заказчика (застройщика) и документы, удостоверяющие его право собственности (право распоряжения) земельным участком, либо разрешение собственника земельного участка на проектирование на этом участке.
(в ред. Федерального [закона](#) от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

В выдаче архитектурно-планировочного задания может быть отказано, если намерения заказчика (застройщика) противоречат действующему законодательству, нормативным правовым актам, градостроительным нормативам, положениям утвержденной градостроительной документации, правилам застройки города или иного поселения. Отказ в выдаче архитектурно-планировочного задания может быть обжалован заказчиком (застройщиком) в суд.
(в ред. Федерального [закона](#) от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

4. При строительстве отдельных архитектурных объектов, определенных утвержденной градостроительной документацией, архитектурно-планировочное задание должно разрабатываться на основе обязательного проведения предпроектных исследований или конкурсов на архитектурный проект. Порядок и условия проведения этих исследований или конкурсов определяются органами архитектуры и градостроительства субъектов Российской Федерации.

Конкурс на архитектурный проект проводится с участием общественных профессионально-творческих организаций (объединений) архитекторов.
(в ред. Федерального [закона](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ)

5. Абзац утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 22.08.2004 N 122-ФЗ.

Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован заказчиком (застройщиком) в суд.
(в ред. Федерального [закона](#) от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

6. Абзац утратил силу с 1 января 2007 года. - Федеральный [закон](#) от 18.12.2006 N 232-ФЗ.

Выдавший архитектурно-планировочное задание орган архитектуры и градостроительства

при проверке соответствия решений архитектурного проекта требованиям архитектурно-планировочного задания не вправе проводить экспертизу проекта по вопросам, не включенным в требования архитектурно-планировочного задания и находящимся в компетенции заказчика (застройщика) и автора архитектурного проекта.

Абзац исключен. - Федеральный [закон](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ.

7. Архитектурный проект, учитывающий требования градостроительного законодательства, обязательные требования в области проектирования и строительства, сводов правил, соответствующих градостроительным нормативам, правил застройки города или иного населенного пункта, задания на проектирование и архитектурно-планировочного задания, является документом, обязательным для всех участников реализации архитектурного проекта со дня получения на его основе разрешения на строительство. Один экземпляр архитектурного проекта и исполнительная документация сдаются на хранение в соответствующий орган архитектуры и градостроительства с последующей передачей указанных документов в государственный архив в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Контроль за реализацией архитектурного проекта осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 19.07.2011 N 248-ФЗ)

Статья 3.1. Архитектурная деятельность иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц

(введена Федеральным [законом](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ)

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица осуществляют архитектурную деятельность наравне с российскими гражданами и юридическими лицами, если это предусмотрено международным договором Российской Федерации. При отсутствии соответствующего международного договора Российской Федерации иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут принимать участие в архитектурной деятельности на территории Российской Федерации только с архитектором - российским гражданином или юридическим лицом.

Статья 3.2. Архитектурная деятельность российских граждан и юридических лиц на территориях иностранных государств

(введена Федеральным [законом](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ)

Российские граждане и юридические лица могут осуществлять архитектурную деятельность на территориях иностранных государств, если это не противоречит международным договорам Российской Федерации и законодательству Российской Федерации.

Глава II. ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (СТАТЬИ 4 - 11)

Исключена. - Федеральный [закон](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ.

Глава III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ АРХИТЕКТУРНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Статья 12. Права архитектора и юридического лица

(в ред. Федерального [закона](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ)

Архитектор и юридическое лицо на основании договора с заказчиком (застройщиком) имеют право:

(в ред. Федерального [закона](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ)

запрашивать и получать от соответствующих органов архитектурно-планировочное задание, иные сведения и исходные документы, необходимые для предпроектных исследований, проектирования и строительства архитектурного объекта;

осуществлять защиту согласованных с заказчиком (застройщиком) архитектурных решений при их экспертизе и рассмотрении в соответствующих органах;

участвовать в разработке всех разделов документации для строительства, согласовывая все изменения архитектурных решений принятого архитектурного проекта, или принимать на себя по поручению заказчика (застройщика) руководство разработкой всех разделов документации для строительства;

привлекать на договорной основе к разработке документации для строительства необходимых помощников, консультантов и технических работников, принимая на себя ответственность за объем и качество выполненных ими работ;

представлять и защищать интересы заказчика (застройщика) по его поручению при заключении договора подряда на строительство архитектурного объекта; оказывать содействие в организации или в проведении торгов (аукционов или конкурсов) для заключения договоров на строительство;

осуществлять **авторский надзор** за строительством архитектурного объекта или по поручению заказчика (застройщика) быть его ответственным представителем на строительстве данного объекта, осуществляя контроль за качеством строительных материалов, качеством и объемом выполняемых строительно-монтажных работ и финансовый контроль;

принимать участие в приемке архитектурного объекта в эксплуатацию или по поручению заказчика (застройщика) быть его ответственным представителем при приемке указанного объекта в эксплуатацию;

проводить консультации по вопросам инвестирования, строительства и эксплуатации архитектурных объектов, а также выполнять иные функции заказчика (застройщика).
(в ред. Федерального [закона](#) от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

Статья 13. Основные обязанности архитектора и юридического лица

(в ред. Федерального [закона](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ)

1. Архитектор и юридическое лицо при осуществлении архитектурной деятельности обязаны соблюдать:

(в ред. Федерального [закона](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ)

законодательство Российской Федерации и законодательство субъектов Российской Федерации в области архитектурной деятельности;

обязательные требования в области проектирования и строительства;
(в ред. Федерального [закона](#) от 19.07.2011 N 248-ФЗ)

градостроительные нормативы, строительные, а также экологические нормы и правила;

порядок осуществления градостроительной деятельности на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и правила застройки города или иного населенного пункта;
(в ред. Федерального [закона](#) от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

требования архитектурно-планировочного задания;

требования заказчика (застройщика), изложенные в задании на проектирование, не

противоречащие требованиям настоящей статьи.

2. Архитектор не вправе разглашать информацию о намерениях заказчика (застройщика) по реализации архитектурного проекта без его согласия.
(в ред. Федерального [закона](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ)

3. Архитектор не вправе принимать на себя обязательства ответственного представителя заказчика (застройщика) при заключении договора подряда на строительство, при [авторском надзоре](#) за строительством архитектурного объекта и при приемке указанного объекта в эксплуатацию при наличии личной заинтересованности в прибылях подрядной организации, участвующей в торгах подряда, а также не вправе участвовать в конкурсе на архитектурный проект, являясь членом жюри данного конкурса.
(в ред. Федерального [закона](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ)

Статья 14. Договорные отношения в области архитектурной деятельности

Создание, реализация и иное использование архитектурного проекта осуществляются только на основе договоров, заключаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 15. Гарантии деятельности архитектора

1. Органы государственной власти способствуют созданию организационных, ресурсных и иных условий для свободного творчества архитектора, развития архитектурной науки и образования.

2. Уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти в области архитектуры и градостроительства, общественные профессионально-творческие организации (объединения) архитекторов в соответствии с их уставами участвуют в защите прав архитектора и обеспечивают свободу творчества архитектора в пределах своей компетенции.
(в ред. Федерального [закона](#) от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Глава IV. АВТОРСКОЕ ПРАВО НА ПРОИЗВЕДЕНИЯ АРХИТЕКТУРЫ (СТАТЬИ 16 - 19)

Утратила силу с 1 января 2008 года. - Федеральный [закон](#) от 18.12.2006 N 231-ФЗ.

Глава V. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЙ АРХИТЕКТУРНОГО ПРОЕКТА И АРХИТЕКТУРНОГО ОБЪЕКТА

Статья 20. Изменения архитектурного проекта

1. Изменения архитектурного проекта при разработке документации для строительства или при строительстве архитектурного объекта производятся исключительно с согласия автора архитектурного проекта, а в случае отклонения от требований архитектурно-планировочного задания также по согласованию с соответствующим органом архитектуры и градостроительства.

2. Заказчик (застройщик) либо подрядчик вправе не привлекать автора архитектурного проекта с его согласия к разработке документации для строительства и к [авторскому надзору](#) за строительством архитектурного объекта при условии реализации архитектурного проекта без изменений.

3. Если автор архитектурного проекта выявит отступления от проекта при его реализации, то он извещает об этом орган, выдавший разрешение на строительство, для принятия необходимых мер по предотвращению возможного ущерба, а также принимает меры по предотвращению нарушения авторского права на произведение архитектуры в соответствии с действующим

[законодательством.](#)

Статья 21. Изменения архитектурного объекта

1. Изменения архитектурного объекта (достройка, перестройка, перепланировка) осуществляются в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации и договором на создание и использование архитектурного проекта.
(в ред. Федерального [закона](#) от 18.12.2006 N 231-ФЗ)

2. Изменения архитектурных объектов, строительство которых требует разрешения на строительство, осуществляются в порядке, установленном [статьей 3](#) настоящего Федерального закона.

3. Порядок изменений архитектурных объектов, удостоенных государственных и иных премий в области архитектуры, устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти по координации деятельности в области архитектуры и градостроительства.
(в ред. Федерального [закона](#) от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

Об отношениях в области сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), см. также Федеральный [закон](#) от 25.06.2002 N 73-ФЗ.

4. Работы по реконструкции, реставрации и ремонту памятников истории и культуры, состоящих на государственном учете, а также работы по строительству, ремонту, реконструкции объектов в зонах охраны осуществляются в соответствии с [Законом](#) РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры".

5. Контроль за выполнением положений настоящей статьи осуществляется органом архитектуры и градостроительства, выдавшим архитектурно-планировочное задание.

Глава VI. КОМПЕТЕНЦИЯ ОРГАНОВ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОФЕССИОНАЛЬНО-ТВОРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ (ОБЪЕДИНЕНИЙ) АРХИТЕКТОРОВ

Статья 22. Компетенция органов архитектуры и градостроительства в области архитектуры

1. Уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти по координации деятельности в области архитектуры и градостроительства и соответствующие органы субъектов Российской Федерации образуют единую систему исполнительной власти в области архитектуры. Органы архитектуры и градостроительства осуществляют свою деятельность на основании градостроительного [законодательства](#), настоящего Федерального закона и соответствующих [положений](#) об органах архитектуры и градостроительства.
(в ред. Федерального [закона](#) от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

2. Уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти по координации деятельности в области архитектуры и градостроительства с участием соответствующих органов субъектов Российской Федерации осуществляет разработку и реализацию государственной политики в области архитектуры, координирует работу органов архитектуры и градостроительства, обеспечивает разработку нормативных правовых актов.
(в ред. Федеральных законов от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

3. Органы местного самоуправления в порядке, установленном действующим

законодательством, могут быть наделены полномочиями по регулированию архитектурной деятельности, установленными настоящим Федеральным законом. Контроль за реализацией указанных полномочий осуществляют уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти по координации деятельности в области архитектуры и градостроительства и соответствующие органы субъектов Российской Федерации.
(в ред. Федерального [закона](#) от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

4. Органы, ведающие вопросами архитектуры и градостроительства, возглавляют [главные архитекторы](#). Кандидатура главного архитектора отбирается в установленном порядке на конкурсной основе и утверждается соответствующим органом исполнительной власти.
(в ред. Федерального [закона](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ)

5. В городах и иных поселениях с населением менее пятидесяти тысяч жителей (за исключением городов-курортов и исторических городов) и в иных муниципальных образованиях должность главного архитектора может занимать лицо, имеющее высшее или среднее архитектурное образование.
(в ред. Федерального [закона](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ)

Статья 23. Профессионально-творческие организации (объединения) архитекторов

1. Научным центром в области архитектуры, градостроительства и строительных наук является Российская академия архитектуры и строительных наук.

2. Общественные профессионально-творческие организации (объединения) архитекторов (градостроителей, дизайнеров) в соответствии с их уставами осуществляют функции защиты профессиональных интересов архитекторов (градостроителей, дизайнеров и представителей других профессий в области архитектуры и градостроительства).

Абзац исключен. - Федеральный [закон](#) от 10.01.2003 N 15-ФЗ.

Глава VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА

Статья 24. Административная ответственность

1. Гражданин или юридическое лицо, осуществляющие строительство архитектурного объекта без [разрешения](#) на строительство (самовольную постройку) или с нарушением утвержденной градостроительной документации, несут ответственность в соответствии с [Кодексом](#) Российской Федерации об административных правонарушениях.
(п. 1 в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2001 N 196-ФЗ)

2. Гражданин или юридическое лицо, допустившие в ходе реализации архитектурного проекта отступления от указанного проекта без согласования с автором архитектурного проекта и органом, выдавшим разрешение на строительство, обязаны устранить допущенные нарушения.
(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2001 N 196-ФЗ)

3 - 5. Утратили силу. - Федеральный [закон](#) от 30.12.2001 N 196-ФЗ.

Статья 25. Имущественная ответственность

1. Лицо, право которого нарушено при осуществлении архитектурной деятельности, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в соответствии с гражданским [законодательством](#) Российской Федерации.

2. Убытки, причиненные автору архитектурного проекта в результате нарушения его авторских

прав, возмещаются в порядке, установленном действующим законодательством.

3. Лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.

4. Лицо, виновное в действиях, повлекших за собой причинение вреда личности либо трудновосполнимый урон окружающей среде, памятнику истории или культуры, ценному городскому или природному ландшафту, несет ответственность, установленную законодательством Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 30.12.2008 N 309-ФЗ)

5. Гражданин или юридическое лицо, осуществляющие архитектурную деятельность, несут имущественную ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации за неисполнение или за ненадлежащее исполнение договорных обязательств.

Глава VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 26. Вступление настоящего Федерального закона в силу

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Статья 27. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

Поручить Правительству Российской Федерации привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом.

Президент
Российской Федерации
Б.ЕЛЬЦИН

Москва, Кремль

17 ноября 1995 года

N 169-ФЗ
