

5. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 806-р «Про схвалення Стратегії розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року» [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/806-2013-%D1%80#Text>.

6. Ярмоленко Ю.О. Інноваційний шлях розвитку аграрного сектору: проблеми та пріоритети [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/4\\_2019/67.pdf](http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/4_2019/67.pdf).

*Науковий керівник: кандидат юридичних наук  
Бакай Ю. Ю.*

***Ревягіна А.А.,***  
*аспірантка кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

## **ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ЗАБУДОВНИКА В АГРОСФЕРІ**

Перш ніж перейти до безпосереднього аналізу правового статусу забудовника, розглянемо суб'єктний склад будівельної діяльності, зокрема містобудування. Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 р. (далі – Закон України № 3038-VI) визначається у ст. 4, що суб'єктами містобудування є органи виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи [1].

Так, Законом України «Про основи містобудування» № 2780-XII від 16.11.1992 р. регламентується, що при здійсненні містобудівної діяльності повинні бути забезпечені:

- розробка містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів згідно з державними стандартами, нормами і правилами, архітектурно-планувальними завданнями і технічними умовами;
- розміщення і будівництво об'єктів відповідно до затверджених у встановленому порядку містобудівної документації та проектів цих об'єктів;

- збереження і відновлення пам'яток архітектури і містобудування, природного ландшафту та охорона навколишнього середовища;

- урахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва;

- інформування через засоби масової інформації громадян про плани перспективного розвитку територій і населених пунктів, розміщення важливих містобудівних об'єктів;

- участь громадян, об'єднань громадян в обговоренні містобудівної документації, проектів окремих об'єктів і внесення відповідних пропозицій до державних органів, органів місцевого та регіонального самоврядування, підприємств, установ і організацій [2].

Доцільно зауважити, що створення цілісної та ефективної системи функціонування публічного управління у сфері містобудівної діяльності має полягати у забезпеченні комплексної правової основи для розвитку містобудівної діяльності, формуванні безпечного та комфортного середовища для населення, подоланні корупції в публічному секторі.

Безперечно, важлива роль у процесі організації та здійснення будівельної діяльності відводиться забудовнику, який може виступати не лише в якості суб'єкта господарювання, а й як фізична особа. Квасніцька О.О., слушно вказує, що забудовник – це особа, з якої починаються та на якій закінчуються всі права на здійснення будь-яких будівельних робіт щодо об'єкта будівництва на земельній ділянці та мотиваційні дії якої зумовлюються перетином встановлених публічною владою обмежень та її власними спрямуваннями й планами [3, с. 250].

У чинному законодавстві України відсутній єдиний підхід до розуміння поняття «збудовник». Окрім цього, в сучасному законодавстві категорія «збудовник» використовується паралельно з поняттям «замовник об'єктів будівництва». С.М. Саврук виділено такі підходи до визначення поняття забудовника, що зустрічаються в законодавстві:

- 1) особа, яка отримала право на земельну ділянку для забудови та виконує дії, необхідні для здійснення будівництва;

2) особа, яка освоює та спрямовує на будівництво виділені на нього капіталовкладення;

3) особа, яка виконує функції замовника [4].

Так, згідно із ст. 1 Закону України «Про архітектурну діяльність» № 687-XIV від 20.05.1999 р. замовник – це особа, яка відповідно до закону отримала право власності або користування земельною ділянкою для містобудівних потреб та виконує передбачені законодавством дії, необхідні для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування [5].

Закон України № 3038-VI визначає замовника як фізичну або юридичну особу, що має намір забудови території (однієї або декількох земельних ділянок) та подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву [1].

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003 р. навпаки використовує поняття «забудовника», визначаючи останнього як особу, що відповідно до законодавства має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем [8]. Виходячи з наданого визначення законодавцем, функції замовника будівництва може виконувати сам замовник або таке право може бути надано забудовнику.

Цивільний кодекс України у ст. 876 також визначає замовника як власника об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт [9].

Таким чином, на сьогодні проблема співвідношення понять «забудовник» і «замовник» залишилася невирішеною.

У юридичній літературі поняття «забудова» вживається у двох значеннях. По-перше, під забудовою слід розуміти діяльність, результатом якої є зміна існуючого містобудівного стану певної території («здійснення забудови», «ділянка, надана для забудови», «правила забудови» тощо). По-друге, під забудовою слід розуміти існуючий містобудівний стан певної території («забудова, що склалася», «житлова забудова», «щільна забудова», «малоповерхова забудова», «історична забудова» тощо). Таким чином, одним і тим самим терміном визначають або діяльність, або результат

цієї діяльності. З огляду на це забудовником може вважатися особа, яка здійснює таку діяльність [11, с. 51].

Важливим елементом правового статусу забудовника, що виражає його суть, є права та обов'язки. Права та обов'язки забудовника (замовника) визначені Законом України «Про архітектурну діяльність». Згідно з цим Законом забудовник (замовник) має такі права:

- обирати архітектора – розробника проекту або залучати його за результатами архітектурного чи містобудівного конкурсу, обирати підрядника на будівництво або залучати його за результатами будівельного тендера;

- затверджувати проект, якщо він не суперечить законодавству, містобудівним умовам та обмеженням забудови земельної ділянки;

- здійснювати контроль і технічний нагляд за додержанням вимог містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки під час проектування об'єкта архітектури, затвердженого проекту під час будівництва;

- залучати осіб, які мають кваліфікаційний сертифікат, для здійснення функцій замовника та інжинірингу [5]. Юридичні особи, у штаті яких відсутні архітектори (інженери), що мають кваліфікаційні сертифікати, можуть здійснювати архітектурну діяльність шляхом залучення архітекторів (інженерів), які мають кваліфікаційні сертифікати з відповідних напрямів архітектурної діяльності, на договірних засадах.

Замовники (збудовники) під час створення об'єкта архітектури зобов'язані:

По-перше, доручати виконання окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, особам, які мають відповідний кваліфікаційний сертифікат або отримали сертифікат за напрямом професійної атестації в органах з сертифікації персоналу, акредитованих відповідно до Закону України «Про акредитацію органів з оцінки відповідності», та включені до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва [5]. До вказаних осіб, до яких має звертатись забудовник, відносяться інженери-проектувальники, інженери технічного нагляду, архітектори, інженери-консультанти, інші експерти. Разом з тим, як зазначено

на веб-сайті Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕСБ), остання покликана впорядкувати процес будівництва в Україні і через максимальну публічність інформації зробити його прозорим та вільним від корупції. ЄДЕСБ має реалізувати весь життєвий цикл будівництва об'єкту починаючи з отримання містобудівних умов та обмежень, закінчуючи його введенням в експлуатацію. Передбачається, що більшість інформації та документації необхідної для ведення будівництва буде створюватися в Системі відповідними суб'єктами, що дозволить централізувати та стандартизувати дані з багатьох розрізнених джерел інформації [12]. Окрім цього, у Законі України № 3038-VI надається визначення ЄДЕСБ та чітко регламентується порядок роботи системи.

По-друге, доручати виконання будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, суб'єктам господарювання, які мають відповідну ліцензію. Порядок отримання відповідної ліцензії регулюється Законом України «Про ліцензування видів господарської діяльності» № 222-VIII від 02.03.2015 р. [13].

По-третє, обирати виконавців робочої документації для будівництва.

По-четверте, забезпечувати будівництво об'єктів архітектури згідно з робочою документацією, застосовувати будівельні матеріали, вироби і конструкції, що відповідають державним стандартам, нормам і правилам і такі, що пройшли сертифікацію, якщо вона є обов'язковою;

По-п'яте, не порушувати під час організації та виконання будівельних робіт законні права та інтереси користувачів прилеглих земельних ділянок, власників розташованих на них будинків і споруд, відшкодовувати завдані їм збитки відповідно до закону. Права та обов'язки землекористувачів чітко визначені та охороняються Земельним кодексом України, а власників нерухомості – Цивільним кодексом України.

По-шосте, поінформувати у триденний строк місцеві органи охорони пам'яток історії та культури про нововиявлені під час будівельних робіт об'єкти, що мають антропологічне, археологічне, естетичне, етнографічне, історичне, мистецьке, наукове чи ху-

дожне значення. Порядок залучення таких об'єктів до культурної спадщини регулюється Порядком визначення категорій пам'яток [14].

По-сьоме, не включати до завдання на проектування вимог, що суперечать вимогам законодавства України, затвердженій містобудівній документації, державним нормам, стандартам і правилам [4].

Замовники (забудовники) крім обов'язків, зазначених вище, також зобов'язані:

- брати участь разом з підрядниками в організації погодження проектної документації уповноваженими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування;

- затверджувати лише погоджені в установленому порядку проекти;

- передавати один комплект проектної документації, за якою збудовано об'єкт архітектури, власникові цього об'єкта для постійного зберігання [4].

Отже, доцільно звернути увагу, що права та обов'язки забудовника (замовника) можуть бути конкретизовані та доповнені при укладенні ними відповідних договорів. В інвестиційних договорах на спорудження об'єктів комерційної нерухомості, у яких інвесторами виступають крупні інвестиційні компанії, іноді передбачається передача окремих повноважень забудовника (замовника) інвестору на підставі довіреності. Така передача допускається законодавством, хоча визначені зазначеним Законом права і обов'язки є виключними для забудовника.

Таким чином, проаналізувавши чинне законодавство України щодо правового статусу забудовника (замовника), слід підкреслити, що наразі актуальною проблемою залишається незгодженість та розпорошеність нормативно-правової бази щодо містобудування загалом та суб'єктів забудови зокрема. Рішенням до цього могло б бути якомога швидше прийняти Містобудівний кодекс, який замінить всі містобудівні закони, інкорпорує більшість будівельних норм та надасть їм силу закону. Окрім цього, законодавцю слід регламентувати чітко регулювання суміжних сфер, усунувши суперечності з іншими галузями законодавства, як-от земельним. З іншого боку, питання правового статусу забудовника з позиції правової

доктрини досі залишається мало вивченим, що перманентно відкриває поле для подальших наукових досліджень цього питання.

### Список використаних джерел:

1. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-VI від 17.02.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
2. Про основи містобудування: Закон України № 2780-XII від 16.11.1992 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>
3. Квасніцька О. О. Учасники господарських правовідносин у процесі організації та здійснення будівельної діяльності. *Актуальні проблеми держави і права*. 2014. Вип. 71. С. 248-255.
4. Саврук С.М. Правовий статус забудовника як головного суб'єкта права на забудову: його співвідношення із статусом замовника будівництва. *Вісник господарського судочинства*. 2010. №6. URL: <http://zsu.org.ua/39-2010-11-28-09-45-44/2010-11-28-10-00-17/560-2011-01-24-13-27-14>
5. Про архітектурну діяльність: Закон України № 687-XIV від 20.05.1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#n287>
6. Блащук Т.В. Замовник (Забудовник) у інвестиційному договорі на будівництво. *Науково-практична конференція «Загальні тенденції та особливості реалізації, охорони і захисту приватних прав в Україні та світі»: круглий стіл «Механізми охорони та захисту майнових прав в Україні та ЄС»: Збірник матеріалів круглого столу*. Ред. кол.: О. Д. Крупчан, М. К. Галянтич, В. І. Король, І. Е. Берестова. К.: НДІ приватного права і підприємництва АПРн України, 2008. 212 с.
7. Земельний кодекс України: Закон України № 2768-III від 25.10.2001 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2768-14>
8. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України № 978-IV від 19.06.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>
9. Цивільний кодекс України: Закон України № 435-IV від 16.01.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n4184>

10. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.). Уклад, і голов, ред. В. Т. Бусел. К.; Ірпінь: ВТФ «Перун», 2005. 1728 с.

11. Цивільно-правове регулювання забудови : навч.-метод. посібник [Є. О. Харитонов, Н.С. Адаховська, Д.О. Колодін та ін.] Одеса : Фенікс, 2020. 120 с.

12. Що таке Єдина державна електронна система у сфері будівництва? URL: <https://e-construction.gov.ua/ua/chi-mojna-vvesti-v-ekspluataciju-obekt-u-vipadku-zmin-v-proektni-dokumentaciii-zmini-pidtrjadnika-chi-zamovnika-na-etapi-budivnictva>

13. Про ліцензування видів господарської діяльності: Закон України № 222-VIII від 02.03.2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222-19#n129>

14. Порядок визначення категорій пам'яток: Постанова КМУ № 452 від 22.05.2019 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/452-2019-p#Text>

*Науковий керівник – доктор юридичних наук,  
професор Шульга М. В.*

***Свистун В.С.,***  
*студент 4 курсу, 1 факультету, 2 групи*  
*Національного юридичного університету*  
*ім. Ярослава Мудрого*

## **ЩОДО ПРАВОВИХ ПИТАНЬ ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ**

Довгий час в Україні існував мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Його запровадження та неодноразове продовження багато в чому пов'язувалося з наявністю цілої низки проблем, які виникали під час обговорення можливості відкриття ринку землі, як-от: відсутність чіткої думки стосовно можливості іноземців та осіб без громадянства набувати права власності на такі землі, вірогідна монополізація сільсько-