

# Щодо замовника у будівництві

**Ч**инне містобудівне законодавство визначає замовника як фізичну або юридичну особу, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву (п. 4 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

В той же час визначення «замовника» міститься у Законі України «Про архітектурну діяльність», яке доповнює зміст вищенаведеного терміну такими ознаками, як наявність у власності чи користуванні замовника земельної ділянки, та визначає мету забудови – для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування. Зазначене визначення є аналогічним раніше діючому Закону України «Про планування і забудову територій», який втратив чинність після прийняття Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Визнання особи замовником будівництва є актуальним при вирішенні питань щодо організації процесу будівництва; притягнення до адміністративно-господарської та адміністративної відповідальності; оформлення права власності. Не є предметом даної статті проблеми плати за земельну ділянку, здійснення розрахунків з контрагентами, оскільки ми розглянемо



## **АННА ГОРОВА**

головний спеціаліст відділу методологічного забезпечення державного контролю та нагляду у будівництві Департаменту державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду Держархбудінспекції України

поняття «замовник» в контексті містобудівної діяльності.

Подекуди ми можемо зустріти у законодавстві термін забудовник. Наприклад, забудовник – особа, яка організовує спорудження нерухомості для власних потреб чи для передачі її у власність іншим особам, або особа, власністю якої стане ця нерухомість після завершення будівництва (ч.7 ст.5 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати»). Або, забудовник – особа, яка у встановленому законодавством порядку отримала право на використання земельної ділянки для спорудження об'єктів житлового будівництва, або згідно з укла-

деними договорами має право розпоряджатися житловою площею у будинках, які будуються (реконструюються) (абзац 13 пункту 2 Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2001 № 584).

Робити висновок про те, чи співпадають дані поняття (та чи повинні вони співпадати) буде неправильним, оскільки кожне з наведених понять замовника та забудовника визначено з урахуванням тих правовідносин, на регулювання яких прийнято наведені вище Закони.