МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ І ПРАКТИКИ

Третя
Міжнародна
науково-практична
конференція

ЗБІРНИК
НАУКОВИХ
ПРАЦЬ

Частина перша

4 грудня
2019 року

КИЇВ 2019

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет будівництва і архітектури
Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Верховної Ради України
Фонд підтримки будівельної галузі (Німеччина)
Представництво Польської академії наук в Києві
Київська міська рада
Київська міська державна адміністрація
Академія будівництва України

Третя Міжнародна науково-практична конференція

"БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ І ПРАКТИКИ"

4 грудня 2019 року

ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ

Частина перша

КИЇВ 2019

УДК 34:69
ББК 67:38

Рекомендовано до друку Вченою радою Київського національного університету будівництва і архітектури, протокол № 18 від 29 листопада 2019 р.

Редакційна колегія

Куліков П.М. – д.е.н., проф., ректор КНУБА (голова)
Клочко А.А. – Голова Комітету з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Верховної Ради України
Копиленко О.Л. – д.ю.н., проф., член-кор. НАН України, академік НАПрН України, Заслужений юрист України, народний депутат України
Вайзе Т. – віце-президент Фонду підтримки будівельної галузі (ФРН)
Собчук Г. – д.т.н., проф., директор Представництва ПАН в Києві
Безклубий І.А. – д.ю.н., проф., КНУ імені Тараса Шевченка
Гаран О.В. – д.ю.н., доц., ОНУ ім. І.І. Мечникова
Дідовець Ю.В. – Заслужений юрист України, депутат Київміськради
Квасніцька О.О. – к.ю.н., доц., НУ «Одеська юридична академія»
Кресін О.В. – д.ю.н., проф., Інститут держави і права ім.В.М.Корецького
Мамедов А.М. – к.т.н., доц., КНУБА
Мамонтов І.О. – Заслужений юрист України, к.ю.н., доц., КНУБА
Назаренко І.І. – д.т.н., проф., президент АБУ, КНУБА
Перегуда Є.В. – д.п.н., проф., КНУБА
Плоский В.О. – д.т.н., проф., КНУБА
Чернишев Д.О. – к.т.н., доц. КНУБА
Ткаченко В.В. – д.і.н., проф., КНУБА
Тонкачеєв Г.М. – д.т.н., проф., КНУБА
Халабуденко О.А. – к.ю.н., доц., КНУБА
Харитонов Є.О. – д.ю.н., проф., НУ «Одеська юридична академія», член-кор. НАПрН України, Заслужений діяч науки і техніки України
Харитонова О.І. – д.ю.н., проф., НУ «Одеська юридична академія», член-кор. НАПрН України, Заслужений діяч науки і техніки України
Шлюсарж Б. – д-р наук, проф., Зеленогурський ун-т (Польща)

Рецензенти:

Безклубий Ігор Анатолійович – доктор юридичних наук, професор
Короєд Сергій Олександрович, доктор юридичних наук, доцент

Матеріали друкуються в авторській редакції.

Р 31 Будівельне право: проблеми теорії і практики [зб. наук. пр.]. Вип. ІІІ. Матеріали Третьої наук.-практ. конф., (Київ, 4 грудня 2019 р.)/ Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ–Тернопіль : «Бескиди», 2019. В 2-х ч. Ч. 1. 231 с.

Оргкомітет дякує керівництву ТОВ «Полісся-2002», яке сприяло у проведенні конференції та публікації збірника.

ISBN 978-966-457-245-X

УДК 34:69
ББК 67:38
© КНУБА

ЗМІСТ

Майданик Р.А.
Містобудівне право: цивільно-правові аспекти.....6

Гаран О.В.
Про домінуючі концепції енергозбереження житла 9

Харитонов Є.О., Харитонова О.І., Харитонова Т.Є.
Малі архітектурні форми та тимчасові споруди: до проблеми правового регулювання.....14

Квасніцька О. О.
Впровадження інструментів партисипації в питаннях інтегрованого планування та регулювання забудови 19

Кірін Р.С.
Міжгалузева природа інституту забудови надроохоронних ділянок.....24

Мартыненко И.Э.
Правовое обеспечение сохранения комплексных памятников градостроительства: опыт Республики Беларусь.....29

Перегуда Є.В., Місержи С.Д.
Новації щодо нормування в будівництві: позитивні та неоднозначні аспекти 37

Пилипенко О.Є.
Юридична відповідальність за порушення норм екологічного законодавства України при проведенні капітального будівництва.....43

Рябченко Ю.Ю.
Поєднання субсидіарності та оперативності при участі органів прокуратури у цивільних справах про захист прав на результати будівельної діяльності.....55

Ткаченко В.В., Климчук М.М., Клочко А.А.
Нормативно-правове забезпечення цифровізації енергоефективного будівництва.....58

Халабуденко О.А.
Метаморфози концепту права власності на землю в контексті політик просторового планування (методологічний аспект) 62

Боровська І.А., Затилюк Г.А.
Юридичні особи приватного права у сфері будівництва.....67

Банах А.В., Арутюнян Є.Е.
Законодавчі й нормативні перешкоди проведення обстежень технічного стану будівель і споруд.....71

Бортняк В.А.
Правові основи визначення податку на додану вартість та його адміністрування.....79

Гужва А.М.
Захист інтересів власника будівлі від незаконного будівництва та збитків від руйнування сусідньої будівлі у римському праві.....88

Дьомкін П.О., Баєва Ю.Є.
Організаційно-правові проблеми розвитку житлово–комунального господарства в Україні.....94

Калініченко З. Д.
Нові зміни в законодавстві України про дерегуляцію в будівельному контролі.....100

Медвідь Ф.М., Мельниченко Я.Б.,Твердохліб А.І.
Право як ефективний регулятор суспільних відносин в контексті завдань правової освіти.....104

Некіт К.Г.
Використання інституту довірчої власності у сфері фінансування будівництва житла.....110

Похиленко І.С.
Щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва.....115

Халабуденко О.А., Циганкова Д.О.
Конструкції прав власників квартир та інших ізольованих приміщень у багатоквартирних будинках: досвід порівняльно-правового дослідження... 119

Ярощук І.В., Семиліт Д.
Інтелектуальна власність в будівництві.....133

Бляхарський Я. С.
Співвідношення понять «девелоперська діяльність» та «організація будівництва будівель».....140

Бодяк Н.Е.
Защита прав потребителей при строительстве жилых помещений: опыт Республики Беларусь.....147

Власенко Т.В.
Правове регулювання інвестиційних договорів в будівельній галузі України 154

Куницький К.С.
Інституційна модель вибору альтернатив трансакцій на локальному ринку землі 157

Пристайко В.В.
Елементи антикризового управління будівельною галуззю 163

Зубань С.А.
Правове регулювання архітектурної діяльності: вітчизняний та зарубіжний досвід 167

Кондрова К.Г.
Особливості правового регулювання підрядних відносин у законодавстві України та світовий досвід 176

Крапустін В.
Адвокатська етика: засади та принципи 185

Кузьменко О.В.
Правовідносини у сфері капітального будівництва 190

Лазебник В.В.
Інвестиційні договори на будівництво житла: цивільно-правовий аспект 196

Литвин О.Г., Пасічнюк Е.В.
Юридичний аспект несанкціонованої забудови природно-заповідного фонду 200

Матвійчук А.О.
Сервітутні права при здійсненні будівельної діяльності 206

Томіленко М.А.
Характеристика сучасного будівельного законодавства Нової Зеландії..212

Фасоля Ю.В.
Речові ефекти реєстрації прав на нерухоме майно: принцип внесення vs принцип протиставимості 219

Шиндяпін Д.С.
Проблема прибудов у Києві 224

Майданик Роман Андрійович,
доктор юридичних наук, професор, завідувач
кафедри цивільного права юридичного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

МІСТОБУДІВНЕ ПРАВО: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ

Вступ. Властива вітчизняному праву загальна тенденція до створення правових інструментів і механізмів балансу приватних і публічних інтересів сприяє формуванню властивих розвиненим цивілістичним правопорядкам комплексних правових утворень (правових інститутів, галузей законодавства), різновидом яких є так зване містобудівне право.

У цьому дослідженні висвітлюються питання методології (1), дуалізму і предмету містобудівного права (2), а також особливостей правового статусу учасників зазначеного правового утворення (3).

1. Методологія цивільно-правового регулювання у сфері містобудування

Дослідження цивільно-правового регулювання діяльності суб'єктів у сфері містобудування пов'язане, перш за все, з необхідністю отримання нових наукових результатів, покликаних виявити закономерності розвитку правового територіального планування на прикладі міст як населених пунктів особливого, універсального типу.

Методологія цивільно-правового регулювання у сфері містобудування визначається необхідністю забезпечення гармонізації приватних і публічних інтересів ії учасників.

Раціональне територіальне планування та усунення необгрунтованих обмежень у діяльності учасників у сфері містобудівництва зумовлює потребу в побудові нових наукових доктрин, необхідних для гармонійного розвитку міст, підготовки адекватних сучасним умовам вимогам до документів планування, які відповідають інтересам мешканців відповідних поселень.

Одна з основних причин, яка перешкоджає будівництву доступного житла, забезпеченню соціального благополуччя суспільства, особливо його незахищених прошарків, полягає в застосуванні застарілої (або повністю відсутньої) містобудівної документації, поряд із бюрократичними бар'єрами.

Переважно це стосується міських територій, у межах яких проживає переважаюча більшість населення країни.

Цивільно-правове регулювання містобудівної діяльності також покликане вирішувати практичні питання забезпечення безпеки і сприятливих умов людини, обмеження негативного господарської й іншої діяльності на оточуюче середовище і забезпечення охорони та раціонального використання природних ресурсів в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь.

2. Дуалізм і предмет містобудівного права

Поняття «будівельне право» доцільно відносити до всіх юридичних норм, які можуть застосовуватися до містобудівної сфери та прав на її результати.

З огляду на це, доцільно розрізняти приватне і публічне будівельне (містобудівне) право.

Основним правовим актом у публічному містобудівному справі є Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», присвячений переважно публічно-правовим нормам, що діють у сфері просторового і територіального планування урбанізованих центрів, здійснюваного державними органами та органами місцевого самоврядування.

Приватне містобудівне право становлять норми, що містяться в цивільному законодавстві, перш за все в ЦК України, та охоплює всі питання приватного землекористування, цивільних прав на здійснення та результати будівництва.

При цьому як галузь законодавства містобудівне право є комплексним правовим утворенням, предмет якого становлять суспільні відносини, які виникають у сфері територіального планування, містобудівного зонування, планування території, архітектурно-будівельного проектування, будівництва об'єктів капітального будівництва, а також капітального ремонту, при проведенні якого зачіпають конструктивні й інші характеристики надійності та безпеки таких об'єктів, пов'язані з правовим статусом суб'єктів відносин у містобудівній сфері.

Містобудівне право є комплексною сферою права, предмет якої становлять цивільні і публічно-правові відносини у містобудівній сфері.

Цивільні правовідносини у цій сфері є врегульованими нормами права майновими та/або особистими немайновими відносинами між суб'єктами містобудівної діяльності нормами права, які виникають з приводу будівництва об'єктів капітального будівництва, їх реконструкції і капітального ремонту, обтяженими згідно з законом публічно-правовими

обмеженнями внаслідок особливої соціальної значимості цих правовідносин.

Роль цивільно-правових норм у сфері містобудування виявляється у використанні категорій «нерухомого майна», «самочинного будівництва», «право на виконання будівельних робіт», «прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів», «пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту» при регулюванні містобудівних відносин.

Відносини у сфері містобудування, як предмет цивільно-правового регулювання характеризуються особливою соціальною значимістю, що передбачає як мету не лише отримання прибутку в інтересах учасників цих відносин, але й досягнення корисного, суспільно значимого ефекту, поєднаного з ефективністю у сфері містобудування, перспективами подальшого зростання і розвитку.

Ефективність відносин у сфері містобудівництва передбачає забезпечення сприятливих, комфортних умов проживання і безпечного середовища життєдіяльності.

3. Особливість правового стату державних органів та органів місцевого самоврядування у сфері містобудування

Державні органи та органи місцевого самоврядування, як суб'єкти відносин у сфері містобудування, під час реалізації ними містобудівних функцій використовують цивільно-правові засоби, що призводить до необхідності участі у відносинах, які регулюються цивільним законодавством і зумовлює необхідність їх участі як самостійного суб'єкта цивільного права.

Список використаних джерел та літератури:

1. Аракельян Н. В. Правовое регулирование градостроительной деятельности: гражданско-правовой аспект: дисс. ...канд. юрид. наук. – Краснодар. 2010. 199 с.

2. Оганов А. И. Роль гражданско-правовых норм в регулировании градостроительных отношений: диссс. …канд. юрид. наук. Краснодар, 2010. – 182 с.

3. Халабуденко О. А. Будівельне право: деякі методологічні підходи до сфери правової дійсності, що формується // Будівельне право: проблеми теорії та практики [зб. наук. пр.]. Матеріали Другої наук.-прак. конф., (Київ, 6 грудня 2018р.) / Мін-во освіи і науки України, Київ, Київ. Нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ-Тернопіль : «Економічна думка», 2018. (283 с.). С. 34–43.

***Гаран Ольга Володимирівна**, доктор юридичних наук, професор,*
професор кафедри адміністративного та господарського права
Одеського національного університету ім.І.І.Мечникова

ПРО ДОМІНУЮЧИ КОНЦЕПЦІЇ ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯ ЖИТЛА

В умовах економічної ситуації в Україні будівництво енергозберігаючих споруд набуває все більшої популярності. Такі будівельні об'єкти є одними з найбільш рентабельних та перспективних напрямків. Так як, враховується і ціна квадратного метра, і витрати, які будуть виникати в подальшому при експлуатації будівельного об'єкта. Матеріальні витрати на проект можуть окупитися за кілька років.

І, якщо для України енергоефективність будівель це новий вектор розвитку будівельної галузі, то вже протягом багатьох років у ЄС, країнах Скандинавії використовують енергозберігаючі технології при будівництві та реконструкції будівель.

Аналіз світової практики дозволяє виокремити три основні домінуючи новітні концепції енергоефективності будівель, які з успіхом реалізуються на практиці.

Перша революційна будівельна доктрина сучасної технології енергозбереження називається *Пасивний Будинок* (*Passive House*).

Ідея щодо пасивних будинків виникла у травні 1988 у професора Бо Адамсона з Лундського університету, Швеція, та Вольфганга Файста (Wolfgang Feist) з Institut für Wohnen und Umwel. За стандартом Пасивного Будинку було збудовано тисячі будинків та споруд… понад 50 000 об'єктів. Більшість з них розташовані в Німеччині та Австрії, разом з тим, Пасивні Будинки побудовані і в інших країнах світу[1].

Популярність Системи «Пасивні Будинки» обумовлена можливістю заощаджувати до 90% енергії в порівнянні з типовими будинками для центральної Європи і більше ніж 75% порівняно з середнім новим будинком [6]. Такий ефект досягається завдяки поєднанню при будівництві використанню спеціальних

енергоефективних будівельних компонентів (спеціальних «теплих» вікон та зовнішньої оболонки Пасивного Будинку, що складається з суперізольованих зовнішніх стін, даху, підлоги та плит перекриття).

Також, Пасивні Будинки використовують «пасивні» джерела енергії всередині будівлі, такі як тепло від мешканців, побутової техніки, а також сонячне тепло, що надходить до будинку. Це значно полегшує проблему його опалення[3]. Все зазначене вище, дозволяє зберігати тепло в будинку взимку, а влітку захищають будинок від перегріву) та якісно нової системи вентиляції.

Тобто, Пасивний Будинок – це будівельний стандарт, який створює комфортні умови для проживання, водночас є економічним і спричиняє мінімальний негативний вплив на навколишнє середовище[4].

Дана концепція енергозбереження дозволяє також реконструювати старі будинки із використанням Стандартів Пасивного Будинку. В Україні приблизно 20% людей живуть у приватних будинках, тобто для них дана технологія є актуальна. Враховуючи, що вартість енергоресурсів значно зросла за останній час і дана тенденція зберігається. Саме тому, сьогодні важливо рухатися в напрямку зміни теплоізоляційних особливостей житла. Це може не тільки заощадити матеріальні кошти власників будинків, але і зменшити необхідність придбання енергоносіїв [3].

Пасивний дім України – це початок нового етапу на шляху до економного використання енергоресурсів. Такий проект в Європі окупається вже в перші років 10 його експлуатації. У нашій країні ситуація більш складна, так як утеплення проводиться за іншими стандартами через те, що холоди у нас більш суворі, ніж в Європі. Це тягне за собою великі витрати і, як результат, будинок окупиться тільки через пару десятків років. Щоб в Україні пасивний будинок швидше окупав себе, обов'язково необхідно максимально задіяти сонячну енергію, встановлюючи спеціальні сонячні колектори[3].

З 2021 року країни ЄС планують перейти на зведення енергоефективних будинків, здатних завдяки поновлюваним джерелам виробляти енергії більше, ніж споживати [9]. Тобто, домінуючою стає *Концепція «трьох нулів»* (Triple Zero) *або «Концепція Активного Будинку»* – це другий сучасний концептуальний підхід до енергозберегання будівель. Наприклад, у Німеччині за рахунок впровадження енергозберігаючих технологій буде поступово скорочуватись споживання електроенергії (на 10% – до 2020 року й на 25% – до 2050 року у порівнянні з 2008 роком) [5, с. 93].

Фахівці Міжнародного енергетичного агентства підрахували, що впровадження технології енергоефективних будівель до 2050 року допоможе скоротити викиди вуглекислого газу на 2 млрд метричних тонн. Європейський Союз виступає за те, щоб після 2020 року всі новобудови виробляли власну енергію. Для порівняння: звичайний будинок споживає 200-240 кВт□год/м2, активний будинок – 10-12 кВт□год/м2 на рік[6].

Перший у світі активний будинок побудований в 2009 році в Люструпі, передмісті датського міста Орхуса. Проект так і назвали – Active House[6].

Популярність концепції «трьох нулів» обумовлена тим, що поєднуються риси пасивного будинку, який не потрібно опалювати або який потребує мало енергії, та «розумного будинку», обладнаного високотехнологічними пристроями[6]. Активний будинок – це будівля з позитивним енергобалансом, що самостійно виробляє енергію для власних потреб більш ніж в достатній кількості та поєднує :

А) використовуються відновлювані природні джерела енергії (сонця, вітру, припливів/відливів та п. т.). Наприклад, сонячний колектор площею 12 м2 виробляє до 2 000 кВт□год/м2 на рік. Будинки на сонячних панелях успішно працюють навіть у північних широтах, наприклад, у Німеччині, Данії та Швеції [6].

Б) застосовуються енергозберігаючі технологій [7]. Наприклад,у звичайних будинках при стандартних системах вентиляції втрачається до 50% тепла. Сучасні системи клімат-контролю, що встановлюються в активних будинках, дозволяють утримати до 90% тепла.

В) будівництво здійснюється виключно з екологічних матеріалів, які потім можна буде відправити на вторинну переробку.

Г) примусова вентиляція та інше.

Враховуючи це, даний напрямок енергофективності будівель в сучасних умовах є найбільш визнаним й перспективним. Так як, передбачає не тільки енергозбереження, а дозволяє використовувати самостійно і автономно вироблену енергію із відновлюваних природних джерел енергії.

На практиці ця доктрина реалізується через «будинок з нульовим споживанням енергії» (*Zero-energy building*). У світовій практиці виділяють кілька типів будівель з нульовим споживанням енергії, зокрема: «нульова» по енергобалансу; «нульова» за видатками на енергоспоживання; «нульова» по викидах CO2[7].

Розвиток техніки і інновації не стоять на місці. З'являється все більше нових розробок і технологій будівництва активних будинків. В майбутньому планується будувати маленькі міста, які не будуть залежити від електростанцій. Вони будуть мати назву – стабільне місто. Така задумка дозволяє не тільки економно розпоряджатися енергією, але і надлишок її продавати державі, а також діяльність таких будинків абсолютно нешкідлива для навколишнього середовища, що не може не радувати при сучасній екологічній кризі[8].

Якщо перші дві доктрини, які застосовують для енергозбереження будинків, використовують лише власники, то третя направлена на орендоване житло – це напрямок – *Зелена оренда* («Green Lease»), *або високоефективна чи енергоефективна оренда*.

Енергоефективна оренда передбачає, що і власник займається питаннями збереження, і орендарі – це спосіб для орендарів та орендодавців працювати разом, щоб заощадити гроші та досягти цілей ефективності будівництва.

Оскільки все більше людей стикається зі зростаючими витратами на енергоносії та стають занепокоєними станом довкіллям, зелена оренда стає все більш популярною [9]. Орендарі зобов'язуються або отримують

заохочення, беручи участь у збереженні води / енергії, зменшенні відходів та їх переробці, використанні небезпечних продуктів очищення та т.п. [9].

Підхід «Green Lease» сприяє зменшенню тиску на навколишнє середовище за рахунок використання більш зберігаючи технологій; економії на оплаті енергоносіїв.

Список використаних джерел та літератури:

1. Історій світовий досвід будівництва пасивних будинків.URL http://passivehouse-igua.com/passive-house/history-and-world-experience-of-passive-houses/
2. Стандарт Пасивного Будинку. URL: http: //passivehouse-igua.com/passive-house/passive-house-standard/
3. Пасивний будинок: технологія і переваги в Україні. URL: https:
4. //vencon.ua/ua/articles/passivnyy-dom-tekhnologiya-i-preimushchestva-v-ukraine
5. Пасивний Будинок. URL: http://passivehouse-igua.com/passive-house
6. Перегуда Є.В., Стойко О.М., Деревінський В.Ф., Семко В.Л., Мамонтов І.О., Місержи С.Д. Політика енергоефективності та енергозбереження як чинник національної консолідації : проблеми формування та реалізації : Монографія. Київ-Тернопіль : «Економічна думка», 2018. 202 с.
7. Активні будинки – енергоефективне житло майбутнього. URL: https: //dom.ukr.bio/ua/news/14077/
8. Міжнародний досвід використання енергозберігаючих технологій в будівництві Міжнародний досвід використання енергозберігаючих технологій в будівництві. URL: https: //energox.com.ua/2018/05/03/mizhnarodnyj-dosvid-vykorystannya-energozberigayuchyh-tehnologij-v-budivnytstvi-2/
9. 8.Супряга О. Активний будинок. URL: https: //alternative-energy.com.ua/vocabulary/активний-будинок/
10. Green Leasing. URL: https: //www.go-gba.org/resources/green-building-methods/green-leasing/

Харитонов Євгеній Олегович, *доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України, завідувач кафедри цивільного права*
Харитонова Олена Іванівна, *доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України, завідувач кафедри права інтелектуальної власності та корпоративного права*
Харитонова Тетяна Євгенівна, *доктор юридичних наук, доцент, завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права, НУ «Одеська юридична академія»*

МАЛІ АРХІТЕКТУРНІ ФОРМИ ТА ТИМЧАСОВІ СПОРУДИ: ДО ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Як наголошується у Пояснювальній записці до проекту Закону «Про внесення зм/ін і доповнень до деяких законодавчих актів щодо врегулювання розміщення тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності», з розвитком будівельних технологій, матеріалів і конструкцій сектор ведення підприємницької діяльності з використанням тимчасових споруд (далі – ТС) проявляє значну мобільність і спроможність реагувати на існуючий попит у послугах торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування та не потребує значних інвестицій і витрат на капітальне будівництво. Однак у сфері здійснення підприємницької діяльності з використанням тимчасових споруд уже тривалий час існує цілий комплекс проблем, які потребують невідкладного законодавчого врегулювання, зокрема, таких як неврегульованість на рівні закону порядку або хоча б основних вимог щодо розміщення тимчасових споруд на території населеного пункту, в тому числі тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності [1]. У літературі зверталось увагу, що порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності регулюється лише на рівні наказу Мінрегіонбуду від 21.10.2011 № 244, що суперечить вимогам ст. 4 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» та ст. 5 Закону України «Про адміністративні послуги». Визначений цим Порядком дозвільний документ - паспорт прив'язки не передбачений Переліком

документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності, а отже, не може застосовуватися і є не обов'язковим для одержання згідно ст. 1 Закону України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» та ч. 1 ст. 4 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності». Хоча судова практика свідчить про те, що підставою для встановлення такої тимчасової споруди є отримання паспорта прив'язки тимчасової споруди на підставі відповідного рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на її розміщення, а також наявність належним чином укладеного договору щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою. До того ж розміщення тимчасової споруди за відсутності документів, які підтверджують право користування землею, є незаконним, навіть, при наявності паспорту прив'язки тимчасової споруди для підприємницької діяльності (ВС/КГС, № 918/633/16, 16.05.18). Суд зазначає, що сам факт отримання відповідачем паспорту прив'язки тимчасової споруди для підприємницької діяльності, виданого відділом містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства райдержадміністрації, не свідчить про виникнення у відповідача права користування земельною ділянкою комунальної власності, право розпорядження якою належить до компетенції Ради. Отже зазначений Порядок розміщення тимчасових споруд визначає механізм, реалізація якого передбачає наявність документів на землекористування, та не містить жодних положень щодо правових підстав набуття суб'єктами господарювання прав на земельні ділянки у зв'язку з розміщенням тимчасових споруд [2]. Зокрема, відповідно до п. 2.1 Порядку № 244 підставою для встановлення ТС є паспорт прив’язки. Для виготовлення паспорта прив’язки підприємець подає до відповідного органу містобудування (місцевої ради чи місцевої держадміністрації) заяву та документи, перелічені в п. 2.3 Порядку № 244, а саме: графічні матеріали із зазначенням бажаного місця розташування ТС, виконані замовником у довільній формі на топографо-геодезичній основі М 1:500 кресленнями контурів ТС з прив’язкою до місцевості; реквізити замовника (найменування, П. І. Б., адреса, контактна інформація). При цьому в абз. 4 п. 2.3 Порядку № 244 вказано, що зазначений перелік документів є вичерпним.

Таким чином, з моменту прийняття Порядку № 244 питання землекористування під ТС для провадження підприємницької діяльності було не врегульоване. Тому кожна місцева рада вирішувала його на свій розсуд: чи то укладанням договору оренди, чи то договором відшкодування за користування об'єктом благоустрою, чи то договором особистого строкового сервітуту, тощо. У 2015 році, з прийняттям Закону про дерегуляцію, ст. 99 ЗК України доповнено новим п. «в», яким передбачено можливість встановлення сервітуту для розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм). Але, довгоочікувана дерегуляція майже нічого не змінила. Навіть навпаки, збільшила кількість позовів про врегулювання земельних відносин та демонтаж ТС. Наприклад, там де: місцеві ради сприйняли новації у ст. 99 ЗК України як варіант землекористування і укладали з власниками ТС договори сервітуту, позивачем виступає прокуратура, оскільки вважає, що таким чином порушується конкурентний порядок передачі в користування земель комунальної власності. У випадку, коли паспорти прив'язок видаються органами містобудування, що не належать до сфери управління місцевих рад (наприклад відділ (управління) архітектури і містобудування місцевої держадміністрації), позивачами виступають ті ради, чиї землі зайняті ТС, встановленими відповідно до таких паспортів [3].

Отже, слід констатувати відсутність єдиної законодавчої позиції стосовно правового регулювання тимчасових споруд.

Крім того, ще однією проблемою є відсутність розмежування тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності та малих архітектурних форм. Ще донедавна кіоски, торгівельні павільйони та інші подібні конструкції, призначені для підприємницької діяльності, відносили до одного з видів малих архітектурних форм (далі - МАФ). Але після внесення змін у Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» ці об'єкти прибрали з переліку МАФів. Тепер вони називаються тимчасовими спорудами. Однак МАФи продовжують існувати поряд з ТС.

Малими архітектурними формами, малою архітектурою є об'єкти обладнання та благоустрою території, які задовольняють утилітарні та естетичні потреби людини. До малих архітектурних форм належать альтанки, павільйони, навіси, паркові арки (аркади) і колони (колонади), вуличні вази,

вазони і амфори, декоративна та ігрова скульптура, вуличні меблі, сходи, балюстради, паркові містки, огорожі тощо [4].

Відповідно до ч.ч. 2,3 ст. 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності - одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

Тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності може мати закрите приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення. Розміщення малих архітектурних форм здійснюється відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів». Частиною 4 ст.28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності здійснюється в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Згідно зі ст. 14 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» об'єкти благоустрою використовуються відповідно до їх функціонального призначення для забезпечення сприятливих умов життєдіяльності людини на засадах їх раціонального використання та охорони з урахуванням вимог правил благоустрою території населених пунктів, інших вимог, передбачених законодавством.

Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 22.11.2011 за № 1330/20068 затверджено вже згадуваним раніше Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності.

Таким чином, до МАФів відносять допоміжні елементи благоустрою; тимчасові рекламні, декоративні конструкції; інженерно-господарське та інформаційне обладнання на вулиці; пристосування для відпочинку та

декорування парків, скверів, алей тощо. В основному малі архітектурні форми використовують в якості елементів благоустрою, для реклами і ландшафтного дизайну прибудинкової території, парків, набережних, прогулянкових зон. На відміну від них, тимчасові споруди слугують для здійснення підприємницької діяльності. Але дуже часто ці категорії вживають як тотожні, називаючи, наприклад, ТС малими архітектурними формами (МАФами) для здійснення підприємницької діяльності.

Очевидно, що зазначену проблему слід врегулювати на законодавчому рівні.

Список використаних джерел та літератури:

1. Пояснювальна записка до проекту Закону України "Про внесення змін і доповнень до деяких законодавчих актів щодо врегулювання розміщення тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності" реєстр. N 10047 від 13.02.2019 року (альтернативний). Електронний ресурс. Режим доступу: https://ips.ligazakon.net/document/GH7R31AA Розміщення тимчасової споруди за відсутності документів, які підтверджують право користування землею, є незаконним, навіть, при наявності паспорту прив'язки тимчасової споруди для підприємницької діяльності (ВС/КГС, № 918/633/16, 16.05.18) Електронний ресурс. Режим доступу: **https**://protocol.ua/ua/vs_kgs_rozmishchennya_vidpovidachem_timchasovoi_sporudi_za_vidsutnosti_dokumentiv_yaki_pidtverdguyut_pravo_koristuvannya_zemelnoyu_dilyankoyu_e_nezakonnim_navit_pri_nayavnosti_pasportu_priv_yazki_timchasovoi_sporudi_dlya_pidpriemnitskoi_diyalnosti_(vs_kgs/

2. Линник Л. Провадження підприємницької діяльності: спочатку земля — потім тимчасова споруда. Електронний ресурс. Режим доступу: https://ibuhgalter.net/material/490/10293

3. Як оформити і продати тимчасові споруди/малі архітектурні форми. Електронний ресурс. Режим доступу: https://dom.ria.com/uk/articles/kak-oformit-i-prodat-vremennye-sooruzheniya-malye-arkhitekturnye-formy-244553.html

***Квасніцька Ольга Олексіївна**, кандидат юридичних наук, доцент,*
доцент кафедри господарського права і процесу
Національного університету «Одеська юридична академія»

ВПРОВАДЖЕННЯ ІНСТРУМЕНТІВ ПАРТИСИПАЦІЇ В ПИТАННЯХ ІНТЕГРОВАНОГО ПЛАНУВАННЯ ТА РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ

Розпочинати дискусію з питань модернізації будівельного законодавства України слід з дослідження питання планування територій, а саме питань якісних інструментів державного регулювання, якими є містобудівна документація та нормативне регулювання планування та забудови територій. З розумінням того, що постіндустріальна епоха ставить перед людством нові виклики: як компенсувати втрату виробничих потужностей, що стали неактуальними; як працевлаштувати молодь, орієнтовану на інтелектуальну і творчу працю; як перерозподілити людські потоки в містах, де життя сконцентроване на невеликій території, в центрі.

У статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зазначено, що планування і забудова територій - діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає: прогнозування розвитку територій; забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій; обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням; взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій; визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об’єктів; встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності; розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об’єктів; реконструкцію існуючої забудови та територій; збереження,

створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень; створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури; створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення; проведення моніторингу забудови; ведення містобудівного кадастру; здійснення контролю у сфері містобудування[1].

І саме таке масштабне визначення вимагає від нас розуміння того, чи здійснюється планування територій на місцевому рівні шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них з врахуванням інтегрованої концепції планування? Чи супроводжувався такий важливий процес планування і забудови територій міста ефективними інструментами партисипації? І чи планування територій дозволяє відчути, що міста стали комфортними для життя, мають соціальну, інженерну інфраструктуру?! І чи взагалі є збалансоване планування і чи стала забудова безпечною та законною?!

Відповідь ми знаходимо аналізуючи історію розроблення та наслідки прийняття містобудівної документації на містах. Наприклад в Одесі розробленні і затвердженні Генеральний план (березень 2015 р.), Історико-архітектурно-опорний план Одеси (червень 2008 р.), План зонування (жовтень 2016 р.) і детальні плани територій, які не відповідають одне одному. Так, план зонування не відповідає Генеральному плану, незважаючи на те, що відповідно до статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Прийнятті детальні плани територій не відповідають плану зонування, що спричиняє не тільки судові тяжби, а дозволяє учасникам містобудівної діяльності забудовникам виходити за межі державних норм та зухвало порушувати містобудівне законодавство [1].

Слід зазначити, що позиція Верховного Суду по справі №522/22780/16-а від 21 жовтня 2019 року показала, що план зонування має ознаки нормативно-правового акту, оскільки містить правові приписи нормативного характеру, які розраховані на широке коло осіб та застосовуються неодноразово. Це, зокрема, сукупність обов`язкових вимог до використання земельних ділянок, щільність населення в межах житлової забудови; відсоток озеленення (для рекреаційних зон); гранична поверховість або висота будівель у метрах, інші містобудівні умови та обмеження. Затверджуючи своїм рішенням план зонування території місцева рада визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон, тобто здійснює нормативне регулювання відповідних відносин. Визначальною умовою, що може слугувати критерієм загальності чи персоніфікованості суб`єктів впливу - є їх коло. Адже кількість як величина має відносний характер, може змінюватись і не є сталим показником регулятивного впливу юридичних актів. Під час визначення кола суб`єктів, правовий статус яких регламентує правовий акт, необхідно зважати лише на ті із них (фізична чи юридична особа, орган, організація, спільність людей тощо), для яких правовим актом установлюються права та обов`язки безпосередньо, щодо яких праворегуляторний вплив є прямим (а не усіх суб`єктів, для яких він може мати якесь юридичне значення). Так, постанова Верхової Ради України про перейменування населеного пункту прямо стосується його як адміністративно-територіальної одиниці (насамперед відповідних органів влади), а жителів - лише опосередковано, тому вона є індивідуально-правовим актом. Рішення міської ради «Про затвердження плану зонування території (зонінгу) міста..» стосується неперсоніфікованих осіб: органів державної влади та місцевого самоврядування, забудовників, якими можуть виступати як фізичні, так і юридичні особи. Здатність правового акта поширювати свою чинність хоч і на певне коло, однак неперсоніфікованих осіб - є ознакою нормативності [2].

Така ситуація є підтвердженням того, що усталена практика, яка залишилася з часів радянського союзу щодо розроблення і прийняття Генеральних планів, Історико-архітектурних опорних планів історичних

міст, планів зонування має відійти в минуле. Диктаторський спосіб, на підставі технічних умов, які зосереджуються на бажаннях забудовників або груп впливу не відповідає стратегії політики інтегрованого міського розвитку.

Європейський досвід свідчить, що нам варто опанувати інструментами партисипативного розвитку міста та формувати містобудівну документації маючи інтегровану концепцію планування територій міст з врахуванням місцеві особливості кожного міста та з дотриманням принципу субсидіарності. Тому ми знову повертаємося до потреби прийняття регламентів на місцях (умовно правил забудови), які деталізували питання планування та забудови і не дозволяли подвійного трактування містобудівної документації, яка повинна бути зведення до єдиного документу.

Варто, щоб оновлення міського середовища та його планування базувалося на принципах та стратегіях визначених Лейпцизькою хартією «Міста Європи на шляху сталого розвитку» [2], а саме: збалансованого соціального та економічного розвитку територій; рівноправного партнерства між містами, селами; захисту природних ресурсів і природної спадщини; модернізації транспортної і технічної інфраструктури; збереження і примноження культурної спадщини як фактору розвитку європейських міст; забезпечення енергетичної безпеки; сталого туризму; екологічної якості. Тим більше, для розроблення концепцій інтегрованого планування, обираючи європейський вектор розвитку міст варто застосовувати партисипацію на всіх рівнях, щоб сконцентрувати обмін досвідом кращих практик, оцінок, експертних оглядів і досліджень. Такі Концепції інтегрованого розвитку міст в Україні почали розроблятися з 2016 року в рамках реалізації Проекту німецького товариства міжнародного співробітництва (GIZ) на базі чотирьох міст: Вінниці, Житомира, Полтави та Чернівців.

17 вересня 2019 році у Франкфурті відбулися заходах щодо майбутнього міст, ми побачили десятки інструментів партисипації, які в Німеччині вже відшліфовані до вигляду алмазу і є ідеальними. Що найцікавіше, що тема «професійних» громадян тут вичерпана правилами

партисипації, працює рендомний (випадковий) набір з мешканців району і міста і громадські організації не може прислати більш як одного представника. Громадські слухання тут не можуть перетворитися в шоу Бенні Хіла як в нас, бо тут партисипація - це робота, яка може тривати довго, навіть роками. І найголовніше, в партисипації не стоїть за ціль щось заблокувати, а домогтися найкращого результату для всіх. Win -Win, так би мовити.

Тому крім, вчасного та прозорого інформування громадськості щодо проектів міського розвитку, а також залучення різних груп суспільства до їх планування та реалізації, варто змінити нормативне регулювання планування територій та напрацювати сучасні нормативи, які визначать принципи інтегрованого міського розвитку та стануть фундаментом національної політики міського зрівноваженого розвитку територій. Згадаємо Платона, який вказував "Місто, на мою думку, народжується тоді, коли кожний із нас сам для себе стає недостатнім і має нестаток у багатьох". І сьогодні це є актуальним як ніколи, і стосується розвитку міста, і розуміння важливості вчитися один в одного, мати потребу один в одному і отримувати результат спільної співпраці.

Список використаних джерел та літератури:

1. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. в редакції від 20.10.2019 р. //Відомості Верховної Ради України — 2011 р. - № 34. –С. 1544.

2. Постанова Верховного Суду справа № 522/22780/16-а від 21 жовтня 2019 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://reyestr.court.gov.ua/Review/85087709?fbclid=IwAR0HRaq68mt6Wg7Wgm7OACxr1ox0mC14a-vMIU8XMGXOnMsqYZreFCyZAF4

3. Міста Європи на шляху сталого розвитку: Лейпцизька хартія Прийнята з нагоди неформальної зустрічі міністрів з питань міського розвитку і територіальної єдності, проведеної в м. Лейпциг 24-25 травня 2007 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://reyestr.court.gov.ua/Review/85087709

***Кірін Роман Станіславович**, доктор юридичних наук, доцент,*
провідний науковий співробітник відділу
економіко-правових проблем містознавства,
Інститут економіко-правових досліджень НАН України

МІЖГАЛУЗЕВА ПРИРОДА ІНСТИТУТУ ЗАБУДОВИ НАДРООХОРОННИХ ДІЛЯНОК

Серед основних вимог в галузі охорони надр, відповідно до ст. 56 Кодексу України про надра (далі – КпН) [1], окреме місце посідає запобігання необґрунтованій та самовільній забудові площ залягання корисних копалин (далі – ПЗКК) і додержання встановленого законодавством порядку використання цих площ для інших цілей.

Важливість цього інституту головним чином виходить з його міжгалузевих ознак, оскільки, по-перше, передбачає наявність земельної ділянки (земельні відносини), яка запланована для здійснення будівельної діяльності (будівельні відносини) у тому числі в її підземній частині (гірничі відносини), яка має бути досліджена (геологічні відносини) на предмет наявності мінеральних ресурсів (надрові відносини) з метою унеможливлення негативних наслідків (екологічні відносини). По-друге, за порушення встановленого порядку забудови ПЗКК винні особи несуть юридичну відповідальність [1, ст. 65], як то - дисциплінарну, адміністративну, цивільно-правову і кримінальну, згідно з законодавством України. По-третє, обсяг підземного простору (ділянки) надр є об’єктом оподаткування рентною платою за користування надрами в цілях, не пов’язаних з видобуванням корисних копалин (далі – ВКК) (ст. 253.3 Податкового кодексу України).

Отже, розглядаючи інститут забудови надроохоронних ділянок як сукупність нормативних приписів декількох галузей законодавства, що виражають зміст взаємозалежних правових норм, які регулюють певну групу (вид) суспільних відносин, а також суспільні відносини або їх елемент, пропоную систематизувати зазначену сукупність наступними чином:

1) Загальні вимоги: 1.1) проектування і будівництво населених пунктів, промислових комплексів та інших об'єктів без попереднього геологічного вивчення ділянок надр, що підлягають забудові, забороняється; 1.2) забудова ПЗКК загальнодержавного значення, а також будівництво на ділянках їх залягання споруд, не пов'язаних з ВКК, допускаються у виняткових випадках лише за погодженням з Державною службою геології та надр України (далі - Держгеонадра), Державною службою України з питань праці (далі - Держпраці); 1.3) при цьому повинні здійснюватися заходи, які забезпечать можливість ВКК з надр; 1.4) забудова ПЗКК місцевого значення, а також розміщення на ділянках їх залягання підземних споруд, не пов'язаних з ВКК, допускаються за погодженням з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, відповідними місцевими радами; 1.5) єдиний порядок забудови ПЗКК загальнодержавного значення встановлюється Кабінетом Міністрів України (далі – КМУ) [2] і є обов'язковим для всіх підприємств, установ, організацій (далі – ПУО) та громадян, які здійснюють проектування і будівництво населених пунктів, промислових комплексів та інших об'єктів на території України; 1.6) вибір площадок, розроблення містобудівної проектної документації на забудову здійснюється лише за наявності гірничо-геологічного обґрунтування і підлягають погодженню з територіальними геологічними підприємствами (далі – ТГП), органами державного гірничого нагляду (далі – ДГН) та охорони навколишнього природного середовища (далі – НПС).

До цього блоку відносин слід зробити низку пояснень: а) Перелік державних підприємств та організацій, що належать до сфери управління Держгеонадр на підставі розпорядження КМУ від 31.08.2011 № 810-р «Про передачу цілісних майнових комплексів державних підприємств, установ та організацій до сфери управління Державної служби геології та надр», розміщений на офіційному сайті служби [3]; б) Держпраці та її територіальні органи здійснюють ДГН, у тому числі, з питань правильності та своєчасності проведення заходів, що гарантують безпеку людей, майна і НПС, гірничих виробок і свердловин від шкідливого впливу робіт, пов’язаних із користуванням надрами [4], а Головні

управління Держпраці в областях відповідно до покладених на них завдань, серед іншого, погоджують проекти будівництва підземних споруд щодо додержання вимог законодавства [5].

2) Спеціальний дозвіл на забудову ПЗКК: 2.1) забудова ПЗКК загальнодержавного значення, а також будівництво на ділянках їх залягання споруд, не пов'язаних з ВКК, допускається тільки у виняткових випадках лише на основі спецдозволів, що видаються відповідними місцевими радами, на території яких знаходяться ці корисні копалини; 2.2) ПУО та громадяни, які порушують клопотання на забудову або будівництво підземних споруд, не пов'язаних з ВКК, для одержання погодження подають до відповідних ТГП та органів ДГН заяву, в якій зазначається повне найменування (прізвище) і адреса заявника; місцезнаходження ПЗКК; гірничо-геологічне обґрунтування забудови, що складається з матеріалів за встановленим переліком; 2.3) подані матеріали відповідним ТГП та органам ДГН повинні бути ними розглянуті та погоджені не пізніше місячного терміну; 2.4) погоджені матеріали та заяву про надання спецдозволу на забудову розглядають у місячний термін відповідні місцеві ради і повідомляють заявника, інші заінтересовані ПУО про своє рішення; 2.5) наявність спецдозволу посвідчується на копії топографічного плану відміткою у вигляді дозвільного напису за встановленою формою; дозвіл на забудову реєструється відповідно до чинного законодавства; передача одержаних дозволів на забудову іншим особам забороняється; 2.6) спецдозвіл на забудову може бути переглянутий відповідною місцевою радою за участю заінтересованих ПУО з урахуванням стану будівництва у разі: а) виявлення додатковою геологічною розвідкою істотних змін у даних про корисні копалини, що залягають під площею, забудова якої дозволена; б) зміни термінів і способів розробки родовища, якщо ці зміни спричинять погіршення умов забудови; 2.7) спецдозвіл на забудову може бути анульований відповідною місцевою радою, якщо: а) не додержуються вимоги забудови, передбачені у дозволі; б) забудова чинить більш шкідливий, ніж передбачено проектом, вплив на НПС, збереження експлуатованих та законсервованих гірничих виробок, бурових свердловин та інших підземних споруд; в)

забудову, на яку одержано спецдозвіл не розпочато протягом двох років і не заявлено про продовження дії дозволу; г) є інші підстави, передбачені чинним законодавством.

3) Особливі вимоги: 3.1) у разі розміщення об'єктів будівництва на земній поверхні нафтових і газових родовищ повинні здійснюватись заходи, які б забезпечували можливість ВКК з надр через бурові свердловини всіх категорій; 3.2) якщо ПЗКК, що намічається під забудову, має нескладні гірничо-геологічні умови, а об'єкти будівництва не являють собою великої цінності (окремі одноповерхові будівлі тощо) і не потребують спеціальних заходів охорони від шкідливого впливу гірничих робіт, зміст гірничо-геологічного обґрунтування забудови за погодженням з органами ДГН може бути скорочений і спрощений; 3.3) розміщення об'єктів будівництва на земній поверхні або підземних споруд, не пов'язаних з ВКК, в масиві гірських порід, під якими видобуто корисні копалини, допускається, як правило, після закінчення процесу зсуву земної поверхні та у разі відсутності непогашених гірничих виробок і пустот, розташованих на малих глибинах; якщо процес зсуву земної поверхні не закінчився, забудова територій допускається тільки за погодженням з органами Міністерства розвитку громад та територій України [6] і Держпраці; 3.4) розміщення сільськогосподарських комплексів і підприємств повинно забезпечувати збереження НПС, виключати можливість розвитку ерозійних процесів, забруднення ґрунтів і водних джерел відходами виробництва; на територіях, де залягають корисні копалини, як виняток допускаються тимчасові споруди сільськогосподарських підприємств, які можуть функціонувати включно до початку ВКК [7]; 3.5) на всіх гірничодобувних об'єктах та підземних об'єктах, не пов'язаних з ВКК, які будуються або діють, відповідно до вимог Інструкції з проведення маркшейдерських робіт, затвердженої наказом Держгіртехнаглядом СРСР від 20 лютого 1985 р. (НПАОП 74.2-5.01-85) [8], виконуються маркшейдерські роботи, у тому числі, й спостереження за недопущенням самовільної забудови ПЗКК.

Список використаних джерел та літератури:

1. Кодекс України про надра від 27 липня 1994 р. № 132/94-ВР. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-%D0%B2%D1%80?find=1&text

2. «Про затвердження Положення про порядок забудови площ залягання корисних копалин загальнодержавного значення» : постанова Кабінету Міністрів України від 17 січня 1995 р. № 33. URL : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/33-95-%D0%BF

3. Перелік державних підприємств та організацій, що належать до сфери управління Державної служби геології та надр України. URL : http://www.geo.gov.ua/state-geological-enterprises/

4. «Про затвердження Положення про Державну службу України з питань праці» : постанова Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2015 р. № 96. URL : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/96-2015-%D0%BF

5. «Про затвердження Положення про територіальні органи Державної служби України з питань праці» : наказ Міністерства соціальної політики України від 27 березня 2015 р. № 340. URL : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0438-15

6. «Про затвердження Положення про Міністерство розвитку громад та територій України» : постанова Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 р. № 197 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25 вересня 2019 р. № 850). URL : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/197-2014-%D0%BF

7. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 р. № 104 // Інформаційний бюлетень. - № 6. – 2019. – 177 с.

8. «Про затвердження Покажчика нормативно-правових актів з охорони праці» : наказ Державної служби України з питань праці від 16 вересня 2019 року № 86. URL : https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0086880-19

Мартыненко Игорь Эдуардович, *доктор юридических наук, профессор,*
заведующий кафедрой гражданского права и процесса
Гродненского государственного университета имени Янки Купалы

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ ПАМЯТНИКОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА: ОПЫТ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Имеет особенности **проблема сохранения комплексных памятников градостроительства** к числу которых относятся исторические территории, застройка исторической части города (квартала исторической застройки).

В науке ***исторический город*** определяется как городское поселение, в пределах территории которого расположены недвижимые объекты историко-культурного наследия – памятники, ансамбли, достопримечательные места, участки археологического культурного слоя, элементы исторической застройки и планировки, а также иные культурные ценности, созданные в прошлом и представляющие эстетическую, социально-культурную, историческую, археологическую, архитектурную, градостроительную или иную ценность, приобретенную в процессе исторического развития города [1, с.15]. При этом, с научной точки зрения, город можно рассматривать как точку социального и этнического пространства, представленную в менталитете людей в виде идей, норм, образов, понятий, правил жизни и т.п. Другими словами, город должен иметь свою биографию, свой путь становления, предусматривающий различные варианты развития [2, с. 4].

В определении понятия «исторический город» возможны различные трактовки. Во-первых, это уникальный объект историко-культурного наследия Беларуси, содержащий в себе материальные свидетельства важнейших исторических событий, образа жизни и культуры населения, религиозных и эстетических идеалов, т.е. основных культурных составляющих нации. Во-вторых, исторический город – это возникшее в отдаленный период времени, продолжающее свою жизнь и имеющее городской статус человеческое поселение, являющееся местом значительной

концентрации находящихся в пространственной взаимосвязи материальных свидетельств исторического развития (планировки, застройки, благоустройства) и связанных с ними характерных черт городской среды и образа жизни населения, которые на основе исследований признаны представляющими в совокупности большую эстетическую, историческую и культурную ценность, что определяет необходимость особого отношения к сохранению и развитию данного поселения, вплоть до официального установления его особого правового статуса.

В определениях исторического города можно выделить ряд общих черт: это и древность происхождения городского поселения (более чем 140 лет со времени возникновения поселения, то есть с периода отмены крепостного права и активного развития реформ); сохранность исторической застройки на территории городского поселения; связь города с историческими событиями, значимыми в жизни страны.

Таким образом, историческим считает населенное место, обладающее либо комплексом, либо одним из перечисленных признаков. Наиболее ценными считаются города, обладающие всеми критериями «историчности».

По *объему объектов культурного наследия* можно выделить следующие типы исторических городов: к настоящему времени практически не имеющие, точнее не сохранившие памятники истории и культуры, но древние по возрасту и богатые событиями, происходившими на этой территории; сохранившие единичные памятники старины, утерявшиеся или поглощенные среди новой застройки; сохранившие в полном объеме памятники истории и культуры, историческую планировку и традиционную застройку [3, с. 12–13.].

В настоящее время историческая застройка девяти городов Беларуси включена в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь как *историко-культурная ценность*, т. е. представляет собой охраняемый законом целостный градостроительный ансамбль [4].

Итак, исторический центр (историческая застройка) как историко-культурная ценность: представляет собой уникальную ценность для всего народа Беларуси и европейского культурного наследия; является особым видом недвижимого имущества, в отношении которого устанавливаются ограничения прав владения, пользования и распоряжения; представляет собой

объект градостроительной деятельности особого регулирования; имеет территорию, в границах которой ограничивается проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ; влияет на решение вопросов в отношении объектов, непосредственно связанных с историко-культурными ценностями, а также находящихся в границах их территорий и зон охраны. Указанные особенности данной комплексной историко-культурной ценности определяют их сложный видовой и типологический состав, а также комплексный характер отношений в области государственной охраны, сохранения, использования и популяризации историко-культурного наследия Беларуси. Все эти аспекты учтены в комплексном документе – Кодексе Республики Беларусь о культуре (далее –Кодекс о культуре), вступившем в силу 3 февраля 2017 г. [5].

В соответствии со ст. 115 Кодекса о культуре научно-исследовательские и проектные работы на материальных историко-культурных ценностях могут выполняться **только после получения разрешения**, которое выдается Министерством культуры юридическим лицам, гражданам в соответствии с законодательством об административных процедурах. Однако наличие разрешения на выполнение научно-исследовательских и проектных работ на материальных историко-культурных ценностях не освобождает от необходимости оформления документов в других государственных органах в случаях, предусмотренных актами законодательства.

В процессе подготовки научно-проектной документации на выполнение ремонтно-реставрационных работ на материальных историко-культурных ценностях, а также при ее согласовании **признается приоритет охраны историко-культурного наследия.**

В целях обеспечения сохранности материальных историко-культурных ценностей на этих историко-культурных ценностях выполняются научно-исследовательские, проектные, ремонтно-реставрационные и другие работы в соответствии со ст. 112 Кодекса о культуре.

Так, к **научно-исследовательским работам**, выполняемым на материальных историко-культурных ценностях, относятся: **археологические исследования** как комплекс мероприятий по изучению недвижимых материальных историко-культурных ценностей (закладка шурфов, раскопки и

др.); **архивно-библиографические исследования** как комплекс мероприятий по изучению архивных документов, библиографических, научных и других материалов, относящихся к материальным историко-культурным ценностям; **натурные исследования** как комплекс мероприятий по выяснению и уточнению отличительных духовных, художественных и (или) документальных достоинств материальных историко-культурных ценностей (выполнение архитектурно-археологических обмеров, зондаж, инженерное исследование строительных конструкций, проведение химико-физических исследований свойств строительных материалов, элементов художественной отделки и прочее).

Материалы научно-исследовательских работ включаются в состав научно-проектной документации на выполнение ремонтно-реставрационных работ на материальных историко-культурных ценностях.

К **проектным работам** относится комплекс работ по разработке научно-проектной документации на выполнение ремонтно-реставрационных работ на материальных историко-культурных ценностях и других работ, выполняемых на материальных историко-культурных ценностях. Проектные работы на материальных историко-культурных ценностях выполняются на основании материалов научно-исследовательских работ.

К ремонтно-реставрационным работам, выполняемым на материальных историко-культурных ценностях, в соответствии со ст. 114 Кодекса о культуре, относятся:

– **восстановление** – совокупность работ и мероприятий, направленных на научно обоснованное полное или частичное повторное создание материальных историко-культурных ценностей (для недвижимых материальных историко-культурных ценностей – обязательно на месте их прежнего пребывания);

– **дополнение** – совокупность работ и мероприятий по созданию дополнений к материальным историко-культурным ценностям, в том числе по завершению в свое время не реализованных авторских замыслов, а также по возведению в местах утраты на территории комплекса или ансамбля капитальных строений (зданий, сооружений) и других объектов по

специально разработанным проектам регенерации этих историко-культурных ценностей с соблюдением объемно-пространственной структуры;

– **консервация** – совокупность работ и мероприятий по временному или долгосрочному обеспечению сохранности технического состояния материальных историко-культурных ценностей, в том числе противоаварийные работы;

– **приспособление** – совокупность работ и мероприятий по адаптации материальных историко-культурных ценностей к потребностям современного технического содержания без допущения потери ими отличительных духовных, художественных и (или) документальных достоинств;

– **перемещение** – совокупность работ и мероприятий по перемещению недвижимых материальных историко-культурных ценностей и их восстановлению на новом месте;

– **ремонт** – совокупность работ и мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации и (или) улучшению конструкционных, инженерных, технических, эстетических качеств недвижимых материальных историко-культурных ценностей, в том числе по ликвидации их мелких повреждений и неисправностей, а также по предупреждению их износа, которые не относятся к реконструкции историко-культурной ценности;

– **раскрытие** – совокупность работ и мероприятий по лишению (избавлению) материальных историко-культурных ценностей от поздних диссонирующих наслоений;

– **регенерация** – совокупность работ и мероприятий по восстановлению целостности и общего композиционного решения материальных историко-культурных ценностей (в основном комплекса или ансамбля материальных историко-культурных ценностей) и (или) исторического характера размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей в окружающей среде.

В заключении выделим наиболее актуальные правовые проблем охраны исторического центра города как историко-культурной ценности, т.е. комплексного градостроительного ансамбля.

Первое. В связи с тем, что исторический центр охраняется государством как единое целое, на практике весьма проблематичным является **наступление**

уголовной ответственности в случае совершения преступления в отношении исторической застройки как комплексного памятника градостроительства. Но особую сложность вызывают проблемы квалификации деяния по данной статье Уголовного кодекса, *когда под видом реставрации (реконструкции) памятника производится его фактический снос*, то есть старинное здание как свидетель прошедших событий или находящееся в составе комплексного градостроительного ансамбля (например, исторические застройки города) перестраивается на современный манер (изменяется фасад, увеличивается площадь застройки и т.п.), что приводит к утрате им своей культурной и исторической значимости.

Второе. Реализация одного из приоритетных направлений совершенствования законодательства об охране историко-культурного наследия может быть основана на **территориальном принципе охраны недвижимых памятников**. Ведь недвижимые памятники истории и культуры подлежат государственному учету, охране и использованию как единое целое с их территориями, а также исторически и композиционно связанными с ними недвижимыми и движимыми объектами. Предлагаем это теоретическое положение закрепить нормативно, что позволит реализовать *территориальный принцип охраны историко-культурного наследия* и выделить в качестве самостоятельного объекта правоприменения *особо охраняемые историко-культурные территории*. Признав территорию уникальной в историко-культурном отношении, законодатель тем самым определит приоритет ценности ее культурно-исторического потенциала над потенциалами природным, хозяйственным и рекреационным. Именно это обстоятельство и должно стать определяющим в социально-экономическом развитии этой территории. На этих землях специальным комплексным законодательством должны устанавливаться зоны особого градостроительного регулирования. Ведь в течение долгого времени охранялись отдельные памятники (историко-культурные ценности) без учета их окружения. Реализация нового подхода к охране историко-культурного наследия позволит выделить в качестве самостоятельного объекта правоприменения *особо охраняемые историко-культурные территории*.

Третье. Необходимо разработать и задействовать механизм экономического стимулирования привлечения в исторические города внебюджетных инвестиций и их аккумулирования в целях сохранения недвижимых историко-культурных ценностей и исторической среды. При этом реставрационными работами на территории исторического города не должны касаться только наиболее известных памятников: регенерацией необходимо охватывать и окружающую застройку, органично включенную в процесс развития всего города, а не ограничиваться решением проблем его исторического центра. Однако при этом нельзя допустить *сноса памятника под видом его реставрации*. Такую же опасность с точки зрения уголовного права представляют муляжи (наводел), который иногда заполняет территорию исторического города.

Четвертое. Осуществляя поиск форм финансирования культуры, целесообразно обратиться к институту **государственно-частного партнерства в сфере историко-культурного наследия.** Согласно ст. 16 Кодекса о культуре сотрудничество в сфере культуры (составной частью которого является историко-культурное наследие) может осуществляться с коммерческими организациями и индивидуальными предпринимателями, в том числе в рамках государственно-частного партнерства. Государственно-частное партнерство – это юридически оформленное на определенный срок взаимовыгодное сотрудничество государственного и частного партнеров в целях объединения ресурсов и распределения рисков, отвечающее целям, задачам и принципам, определенным Законом «О государственно-частном партнерстве» от 30 декабря 2015 г. № 345-З [6], осуществляемое в форме соглашения о государственно-частном партнерстве. Одним из направлений такого сотрудничества является *проведение мероприятий по охране историко-культурного и археологического наследия*. Формами сотрудничества государственных органов с коммерческими организациями и индивидуальными предпринимателями выступают *соглашения о государственно-частном партнерстве* в порядке и на условиях, установленных законодательством о государственно-частном партнерстве.

Дело остается за реализацией проектов государственно-частного партнерства в сфере историко-культурного наследия: это может быть

реставрация памятников архитектуры, музеефикация, консервация исторической застройки и др.

Список использованных источников и литераты:

1. Чалая, *И.П.* Историко-культурные и природные территории Архангельской области и Ненецкого автономного округа / И.П. Чалая, П.М. Шульгин. – М., 2003.- 42 с.

2. Шулепова Э.А. Культурная среда исторического города: методология изучения и трансляция // Культурологический журнал. − 2011. − № 2 (4). − С.2−11.

3. Мамонова, О.П. Социально-культурные особенности малых исторических городов Центрального экономического района России: автореф. …дис. канд. географ. наук / О.П. Мамонов. − М., 2003. – 22 с.

4. Дзяржаўны спіс гісторыка-культурных каштоўнасцей Рэспублікі Беларусь // Официальный сайт Министерства культуры республики Беларусь. URL: http://www.kultura.by/by/ikn-by/ (дата обращения: 10.11.2019).

5. Кодекс Республики Беларусь о культуре: 20 июля 2016 г., № 413-З [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 24 июня 2016 г. : одобр. Советом Респ. 30 июня 2016 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

6. О государственно-частном партнерстве: Закон Республики Беларусь от 30 декабря 2015 г. № 345-З // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 01.01.2016, 2/2340.

***Перегуда Євген Вікторович**, доктор політичних наук, професор,*
Київський національний університет будівництва і архітектури
***Місержи Світлана Дмитрівна**, кандидат політичних наук, доцент,*
Національний медичний університет ім. О.О. Богомольця

НОВАЦІЇ ЩОДО НОРМУВАННЯ В БУДІВНИЦТВІ: ПОЗИТИВНІ ТА НЕОДНОЗНАЧНІ АСПЕКТИ

Незважаючи на подальше ускладнення будівельної та містобудівної діяльності, зростання кола її суб'єктів, важливості професійного саморегулювання, державне регулювання залишається найважливішою складовою регулювання розвитком будівельного комплексу. Крім усього іншого, це пов'язане ще й з тим, що держава є власником значного обсягу ресурсів розвитку будівельної та містобудівної діяльності. Як зазначають фахівці, «політика держави відіграє вирішальну роль у розвитку будівництва в усьому світі, оскільки саме держава контролює основний і найбільш обмежений ресурс, без якого неможливе будівництво, – землю» [5].

Одним з важливих напрямів регулювання будівельної діяльності є нормування в будівництві. У 2010 р. було ухвалено Закон «Про будівельні норми» [3]. Особливо активним в цьому контексті стали 2017-2019 рр. В цей період були затверджено нові або переглянуто існуючі понад 100 державних будівельних норм. А у поточному році влада приступила до перегляду самих принципів нормування в будівництві У жовтні було ухвалено зміни до Закону «Про будівельні норми» [4], які, зокрема, регламентують методи нормування.

Санкціоновано три методи нормування – параметричний, розпорядчий та цільовий.

Згідно з законом, «параметричний метод нормування у будівництві – спосіб встановлення вимог до об'єкта нормування у будівництві, який передбачає визначення цілей та/або параметрів безпеки, функціональності та якості об'єкта нормування у будівництві (критеріїв, вимог до експлуатаційної характеристики та/або її показників)» (п. II.2).

Розпорядчий метод – це «спосіб встановлення вимог до об'єкта нормування у будівництві, який передбачає поелементний опис об'єкта нормування у будівництві (рішення, конструкції, матеріалів, що не передбачають альтернатив)» (п. ІІ.2).

Цільовим методом нормування визначено «спосіб встановлення вимог до об'єкта нормування у будівництві, який передбачає визначення цілей та конкретних критеріїв оцінки технічних характеристик об'єкта нормування у будівництві» (п. ІІ.2).

Передбачається, що вибір методу здійснюється з урахуванням особливостей об'єкта. При цього закон декларує надання переваги саме параметричному методу (п. ІІ.8).

Згідно з ухваленими змінами, об'єктами нормування у будівництві є: 1) планування та забудова території; 2) об'єкт будівництва, містобудування та архітектури і його складові частини; 3) склад і зміст документації об'єктів будівництва, містобудування та архітектури (п. ІІ.5).

Крім того, змінено порядок набуття чинності державними будівельними нормами. По-перше, накази про затвердження ДБН підлягають реєстрації. По-друге, офіційне опублікування ДБН здійснюється шляхом оприлюднення не в офіційному друкованому органі, а на офіційному сайті суб'єкта їх затвердження.

Також, через зміну поняття базової організації, розширений перелік потенційних виконавців робіт із нормування у будівництві. У новій редакції це звучить таким чином: «базова організація у будівництві – організація, що у визначеному напрямі науково-технічної діяльності у будівництві виконує функції щодо здійснення робіт із нормування у будівництві» (п. ІІ.2). Раніше базовою організацією визначались науково-дослідна або науково-технічна (проектна) організації.

Здебільшого органи влади та наукова спільнота позитивно оцінює впровадження параметричного методу. Зокрема, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України, яке було розробником відповідного законопроекту, висловлювало надію, що використання параметричного методу нормування у будівництві «дозволить суттєво підвищити якість будівельних норм, посилити

інвестиційну привабливість будівельного ринку та в цілому покращити розвиток галузі». До переваг цього методу воно відносило: встановлення параметрів (цілей, функціональних вимог, критеріїв) щодо безпеки та якості, яким повинен відповідати об’єкт нормування; можливість використання проектувальниками прийнятних та альтернативних рішень у будівництві; роз’яснення цілей нормативних положень, які мають бути досягнені, чітку ієрархія цілей та завдань [2].

Міністр розвитку громад та територій України А. Бабак до важливих наслідків впровадження параметричного методу відносить зниження потенціалу корупціогенності галузі. На її думку, розпорядчий метод нормування «перетворює ДБН на жорстку інструкцію. …Будь-які відхилення від будівельних норм потребують узгодження з чиновниками, що створює певні корупційні ризики. Застосування параметричного методу при формуванні вимог ДБН прибирає цей чинник» [1].

В.Тарасюк та О.Бєлоконь вважають, що «застосування параметричного методу нормування у будівництві забезпечить отримання нових можливостей будівельному ринку України шляхом розроблення якісних сучасних будівельних норм, що суттєво зменшуватимуть кількість необґрунтованих обов’язкових вимог при проектуванні і сприятимуть використанню інноваційних та прогресивних технологій і рішень у будівництві» [6, с. 16].

Вони також переконані, що саме параметричний метод є важливим з точку зору забезпечення принципів державної політики у сфері нормування у будівництві, зокрема щодо створення безпечних умов для життя та здоров'я людини та відповідності будівельних норм вимогам законодавства, міжнародних норм та правил» [6, с. 17].

На думку авторів, позитивним моментом є й розширення кола потенційних виконавців робіт із нормування у будівництві, оскільки на сьогодні «фінансування робіт із стандартизації будівельної галузі України не забезпечується ані Міністерством економічного розвитку та торгівлі України як центральним органом влади, що забезпечує формування державної політики у сфері стандартизації, ані Міністерством регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ як центральним органом

виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики будівельної галузі України [6, с.16-17].

Але не усі фахівці бачать виключно позитиви у тому регламентуванні параметричного методу, який впроваджено відповідним законом. Наприклад, член Конфедерації будівельників України юрист Т. Бондаренко водночас з позитивними виокремлює й негативні ефекти. До них він відносить, зокрема, правову невизначеність, в яких саме випадках можна застосовувати той чи інший метод нормування. Також, враховуючи, що будівельні норми є нормативним актом, який є джерелом права, він оцінює як некоректне положення щодо відсутності правових норм в ДБН. Нарешті, він критикує виключення із повноважень центральних органів влади забезпечення гармонізації державних будівельних норм з відповідними міжнародними нормативними актами. Загальний висновок фахівця полягає у тому, що повноцінно оцінити дію закону можливо буде лише після розробки ДБН за новими методиками [7].

В.Тарасюк та О.Бєлоконь звертають увагу на неоднозначність досвіду різних країн щодо швидкого переходу до параметричного методу нормування в будівництві. За їх даними, «після уважного вивчення досвіду розроблення і застосування параметричних будівельних кодексів у скандинавських країнах, Великобританії, Австралії та Новій Зеландії канадські фахівці дійшли висновку, що «негайний перехід від приписувального (або розпорядчого) методу нормування у будівництві до параметричного матиме шоковий ефект на суб'єктів системи технічного регулювання». Тоже, з метою уникнення небажаних наслідків в Україні було прийнято рішення зробити еволюційний перехід до параметричного методу нормування шляхом застосування концепції гібридного нормування [6, с.16].

Зі свого боку ми можемо висловити деякі сумніви щодо автоматичного зниження рівня корупціогенності відносин у будівництві через впровадження параметричного методу нормування, надію на що висловила нинішній глава Мінрегіону. По-перше, перехід до застосування будівельних норм, заснованих на цьому методі, не може бути одномоментним, оскільки нині діє величезна кількість ДБН, переробка

яких навіть шляхом спрощення потребує багато часу. По-друге, на нашу думку, за тих особливостей суспільної культури, які властиві України, зокрема за умов інституційного домінування різних структур у певних сферах суспільного розвитку, сумнівно, щоб ліквідація жорсткої регламентації елементів об'єктів будівництва одразу призведе до зниження корупційних ризиків. Так, дійсно, тепер не потрібно буде отримувати дозвіл на щонайменші відхилення від ДБН, але перехід до оціночних методів стану виконання вимог законодавства дасть різним управляючим структурам здійснювати певний «корупційний шантаж». Наприклад, якщо будівельні норми визначатимуть відстань від дверей до сходової клітки як таку, що має забезпечувати безпечну евакуацію, це дозволить, наприклад, пожежним структурам досить тривалий час негативно оцінювати виконання відповідних параметрів забудовником, тягнути з позитивною оцінкою об'єкту.

Підсумовуючи, маємо зробити висновок, що та «гібридна» схема нормування, яка була санкціонована новим законом, та поступового впровадження параметричного методу, виправдана, оскільки враховує специфічність формування соціальних відносин в Україні. Остаточні висновки щодо ефективності цього методу можна будет зробити пля його реалізації у практиці будівельної та містобудівної діяльности.

Список використаних джерел та літератури:

1. Бабак А. Параметричний метод нормування у будівництві знизить корупційні ризики [Електронний ресурс]. URL: http://www.minregion.gov.ua/press/news/alona-babak-parametrichniy-metod-normuvannya-u-budivnitstvi-znizit-koruptsiyni-riziki/ (дата звернення: 12.09.2019).

2. Впровадження параметричного методу нормування для застосування сучасних рішень у будівництві [Електронний ресурс]. URL: http://www.ukrgrupproekt.com.ua/index.php/9-novyny/90-vprovadzhennya-parametrichnogo-metodu-normuvannya-dlya-zastosuvannya-suchasnikh-rishen-u-budivnitstvi (дата звернення: 19.11.2019).

3. Закон України «Про будівельні норми». *Відомості Верховної Ради України*. 2010, № 5, Ст.41.

4. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про будівельні норми» щодо вдосконалення нормування в будівництві» від 03 жовтня 2019 р. №156-IX [Електронний ресурс]. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/156-20 (дата звернення: 15.11.2019.

5. Козич О.М. Досвід провідних країн світу в управлінні будівельною галуззю [Електронний ресурс]. *Державне будівництво*. 2012. № 2. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeBu_2012_2_47 (дата звернення: 10.11.2019).

6. Тарасюк В.Г., Бєлоконь О.Л. Параметричний метод нормування у будівництві. *Наука та будівництво*. 2018. №4(18). С. 13–17.

7. Юрист прокоментував введення параметричного методу в будівництві [Електронний ресурс]. URL: http://kbu.org.ua/index.php?id=1350 (дата звернення: 04.10.2019).

Пилипенко Олександр Євгенович,
доктор історичних наук, професор,
Національний університет харчових технологій

ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ НОРМ ЕКОЛОГІЧНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ПРИ ПРОВЕДЕННІ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА

Будівництво є галуззю, для якої притаманні характерні тільки для неї властивості. Вітчизняне господарсько-правове регулювання цього виду господарської діяльності має відбуватись з максимальною ефективністю і під постійним контролем з боку держави. Не зважаючи на високі темпи будівництва, кількість збиткових підприємств у цій галузі постійно зростає. Відсутність необхідних інвестицій не дозволяє забезпечити їм інноваційний розвиток. Застосування господарсько-правових засобів для забезпечення розвитку капітального будівництва може допомогти зрозуміти його особливості та вирішити ряд проблемних питань.

В ході здійснення будівництва і реконструкції будівель, будов, споруд та інших об'єктів, відповідні суспільні відносини можуть потрапляти під дію норм екологічного, цивільного, земельного, адміністративного та інших галузей права. Наприклад, цивільно-правовий аспект відображений в нормах § 3 "Будівельний підряд" гл. 3 Цивільного Кодексу України, що регулюють відносини будівельного підряду. Так, відповідно до ст. 61 та ст.. 875 ЦК, на стадії будівництва (реконструкції) об'єкта підрядник, який здійснює це будівництво, зобов'язаний дотримуватися всіх вимог проекту, санітарні та будівельні вимоги, норми і правила, а також вимоги в галузі охорони навколишнього середовища. Він не має права використовувати в ході здійснення робіт матеріали й устаткування, надані замовником, або виконувати його вказівки, якщо це може призвести до порушення обов'язкових для сторін вимог до охорони навколишнього середовища і безпеки будівельних робіт.

Проведення природоохоронних заходів у будівництві ускладнено швидкою зміною екологічних процесів, що відбуваються на будівельному майданчику. При цьому в процесі будівництва беруть участь кілька сторін: генеральні підрядники, замовники, інвестори, субпідрядники. Підрядник, як правило, мало зацікавлений в забезпеченні екологічності побудованого

об'єкта і самого процесу будівництва, оскільки цей об'єкт належить експлуатувати не йому. Той факт, що на великих будівельних майданчиках діє відразу кілька підрядних організацій, ускладнює контроль за процесом будівництва [1] .

На вирішення цієї проблеми спрямована ст. 37 Закону про охорону навколишнього середовища. Згідно з цією статтею, будівництво і реконструкція будинків, будівель, споруд та інших об'єктів повинні здійснюватися але затвердженими проектами з дотриманням вимог технічних регламентів в області охорони навколишнього середовища. Забороняються будівництво та реконструкція будинків, будівель, споруд та інших об'єктів до затвердження проектів і до встановлення меж земельних ділянок на місцевості, а також зміна затверджених проектів на шкоду вимогам в області охорони навколишнього середовища. При здійсненні будівництва і реконструкції будівель, будов, споруд та інших об'єктів вживаються заходи з охорони навколишнього середовища, відновлення природного середовища, рекультивації земель, благоустрою територій відповідно до законодавства України.

Загальні екологічні вимоги до будівництва господарських та інших об'єктів передбачає ч. 6 ст. 52 ЦК, згідно з якою особа зобов'язана здійснювати будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт об'єкта капітального будівництва відповідно до завдання забудовника або замовника (у разі здійснення будівництва, реконструкції, капітального ремонту на підставі договору), проектною документацією, вимогами містобудівного плану земельної ділянки, технічних регламентів . Реалізація останнього вимоги детально розкривається в Законі України від 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технічний регламент про безпеку будівель і споруд". Даний регламент передбачає, що будівництво будівлі або споруди повинно здійснюватися із застосуванням будівельних матеріалів і виробів, що забезпечують відповідність будівлі або споруди вимогам зазначеного Закону та проектної документації. Будівельні матеріали та вироби повинні відповідати вимогам, встановленим відповідно до законодавства про технічне регулювання. Особа, яка здійснює будівництво будівлі або споруди, у відповідності до законодавства про містобудівну діяльність має здійснювати контроль за відповідністю застосовуваних будівельних матеріалів і виробів, в тому числі будівельних матеріалів, вироблених на території, на якій здійснюється будівництво, вимогам проектної документації протягом всього процесу будівництва.

Будівлю або споруду має бути спроектовано і побудовано таким чином, щоб при проживанні і перебування в ньому людини не виникало шкідливого впливу на людину в результаті фізичних, біологічних, хімічних, радіаційних та інших впливів. Спеціальні екологічні вимоги і обмеження до процесу будівництва передбачені в цілях охорони окремих видів природних об'єктів від антропогенного впливу.

Такі екологічні вимоги згадуються в ст. 105 ЛК (про заборону капітального будівництва в зелених зонах і лісопарках), ст. 21 ЛК (про встановлення закритого переліку видів діяльності, для яких допускається будівництво, реконструкція та експлуатація об'єктів, які пов'язані з виробництвом лісової інфраструктури на землях лісового фонду), ст. 60 В К (при будівництві гідротехнічних споруд і при впровадженні нових технологічних процесів повинно враховуватися їх вплив на стан водних об'єктів, повинні дотримуватися нормативи допустимого впливу на водні об'єкти).

Передбачена відповідальність за порушення норм екологічного законодавства. Відповідальність у галузі екології – це особливий стан суспільних екологічних правовідносин, при якому правовими засобами забезпечується виконання відповідальними особами спеціальних обов’язкових вимог законодавства в галузі використання природних ресурсів, охорони НПС, забезпечення екологічної безпеки

Цей вид відповідальності встановлюється за екологічні правопорушення.

Екологічне правопорушення – це винна, протиправна, економічно небезпечна дія, яка посягає на встановлений порядок використання природних ресурсів, охорони НПС та порушує екологічні і пов’язані з ними інші права людини і вимоги економічної безпеки.

Одним з видів юридичної відповідальності у галузі екології є дисциплінарна відповідальність.Дисциплінарна відповідальність за екологічні правопорушення – це різновид юридичної відповідальності, яка застосовується до винних осіб за протиправні дії, що порушують екологічні вимоги у процесі невиконання функціонального обов’язку та інших вимог дисципліни праці, пов’язаних з використанням природних ресурсів, охорони НПС, забезпечення екологічної безпеки. Підставою відповідальності є дисциплінарні поступки в галузі екології (в галузі використання природних ресурсів, в галузі охорони НПС, в галузі забезпечення екологічної безпеки).

Умови настання дисциплінарної відповідальності:

- протиправність;
- наявність вини суб’єкта;
- професійна правосуб’єктність у галузі екології;
- невиконання чи неналежне виконання екологічних вимог, які складають коло службових, професійних обов’язків.

Види дисциплінарних стягнень:

- догана;
- звільнення з посади;

Адміністративна відповідальність передбачена Кодексом про адміністративні порушення України. Адміністративна відповідальність – це різновид суспільних відносин, у яких застосовується заходи адміністративного впливу (стягнення) за винні і протиправні діяння, що порушують встановлений порядок використання природних ресурсів, охорони НПС, забезпечення екологічної безпеки та екологічного права громадян.

Порушеннями екологічного права громадян є:

В галузі природноресурсових відносин:

- порушення вимог загального природокористування;
- перевищення лімітів і нормативів використання природних ресурсів;
- самовільне спеціальне природокористування;
- псування і забруднення сільськогосподарських земель;
- порушення правил використання земель;
- приховування і перекручення даних земельного кадастру;
- несвоєчасне повернення тимчасово зайнятих земель або непреведення їх у стан придатний для використання за призначенням;
- експлуатація на водних об’єктах водозабірних споруд не забезпечених рибозахисним обладнанням;
- порушення вимог щодо охорони надр;
- самовільне випалювання сухої рослинності або їх залишків;
- порушення правил охорони поверхневих вод , підземних, територіальних, внутрішніх, морських;
- порушення порядку здійснення діяльності, спрямовані на штучні зміни стоку атмосфери і атмосферних явищ тощо.

В галузі природоохоронних відносин:

- порушення експлуатації природоохоронних об’єктів;

- порушення вимог охорони НПС від неконтрольованого шкідливого біологічного впливу;
- порушення правил і норм складування, зберігання, розміщення, утилізації, ліквідації і застосування відходів;
- перевищення нормативів викиді і скидів забруднення речовин у НПС;
- здійснення незаконної діяльності, що негативно впливає на погоду і клімат;
- перевищення нормативу вмісту забруднюючих речовин у випадках пересувних джерел;
- порушення строків і порядку внесення платежів за використання природних ресурсів і за забруднення НПС;
- неповідомлення відомостей про здійснення скиду в море забруднюючих речовин;
- невиконання висновків державної екологічної експертизи;
- невиконання розпоряджень і приписів органів екологічної експертизи;
- порушення порядку інформування про стан НПС і стан захворюваності населення;
- недодержання екологічних вимог під час проектування, розміщення, будівництва, реконструкції і прийняття в експлуатацію об'єктів або споруд;
- порушення правил застосування, зберігання, знешкодження, ліквідації і захоронення пестицидів і агрохімікатів, токсичних хімічних речовин та інших препаратів;
- порушення вимог щодо охорони видів тварин, рослин, занесених до Червоної Книги.

В галузі забезпечення екологічної безпеки:

- порушення вимог екологічної безпеки;
- невиконання правил і норм у процесі створення виробництва, зберігання, транспортування, використання, знешкодження, ліквідація, захоронення мікроорганізмів, вірусів, інших біологічних активних речовин і продуктів біотехнології;
- порушення вимог пожежної безпеки в лісах;
- виготовлення, зберігання і реалізація заборонених знарядь добування тварин.

Види адміністративно – правових стягнень:

- штраф;

- вилучення об’єктів правопорушення;
- позбавлення права заняття спеціальною діяльністю;
- конфіскація знарядь правопорушення;
- обмеження, зупинення, припинення діяльності чи експлуатації об’єктів.

Відповідно до Кодексу України про адміністративні правопорушення адміністративні стягнення до винних осіб можуть застосовуватися за такі порушення вимог, норм та нормативів екологічної безпеки:

- невиконання вимог економічної безпеки у процесі впровадження відкриттів, винаходів, корисних моделей, промислових зразків, раціоналізаторських пропозицій, нової техніки, технологій і систем, речовин і матеріалів (ст. 91), за невиконання обов’язків із реєстрації в судових документах операцій із шкідливими речовинами і сумішами (ст. 62);
- пошкодження лісу стічними водами, хімічними речовинами, шкідливими викидами і відходами (ст. 72);
- порушення вимог пожежної безпеки в лісах (ст. 87);
- порушення порядку здійснення викиду забруднювальних речовин в атмосферу або шкідливого виливу на неї фізичних біологічних факторів (ст. 78);
- порушення порядку здійснення діяльності, спрямованої на штучні зміни стану атмосфери і атмосферних явищ (ст. 78);
- недодержання екологічних вимог під час проектування, розміщення, будівництва, реконструкції та прийняття в експлуатацію об’єктів або споруд (ст.79);
- уведення в експлуатацію транспортних та інших пересувних засобів з перевищенням нормативів вмісту забруднювальних речовин у викидах (ст.80);
- експлуатація автомототранспортних та інших пересувних засобів з перевищенням нормативів вмісту забруднювальних речовин у викидах (ст.81);
- порушення правил складування, зберігання, розміщення, транспортування, знешкодження, ліквідації та захоронення пестицидів і агрохімікатів, токсичних хімічних речовин та інших препаратів (ст. 83);
- невиконання правил і норм у процесі створення, виробництва, зберігання, транспортування, використання, знешкодження, ліквідації, захоронення мікроорганізмів, біологічно активних речовин та інших продуктів біотехнологій (ст.90);

До таких адміністративних правопорушень можна віднести виробництво, заготівлю, реалізацію сільськогосподарської продукції, що містить хімічні препарати понад гранично допустимі рівні концентрації (ст.42) та заготівлю, переробку або збут радіоактивно забруднених продуктів харчування чи іншої продукції (ст.42);

Кримінальна відповідальність за екологічні злочини – стан розвитку суспільних відносин, в якому реалізуються засоби кримінально – правового покарання осіб, винних у здійснені екологічного правопорушення з високим рівнем екологічного ризику і екологічної безпеки для НПС, природних ресурсів, життя і здоров'я людей. Види злочинних діянь у галузі екології відповідно до Кримінального Кодексу України:

В сфері природноресурсових відносин:

- самовільне заняття земельної ділянки (ст.199);
- незаконна порубка лісу (ст.160);
- незаконне видобування корисних копалин (ст.1621);

В сфері охорони НПС і його компонентів:

- забруднення водойм і атмосферного повітря (ст.228);
- забруднення моря речовинами шкідливими для здоров'я чи для живих ресурсів моря, або іншими відходами і матеріалами (ст.228);
- знищення і руйнування природних об'єктів (ст.207);
- навмисне знищення або суттєве пошкодження лісових масивів шляхом підпалу (ст.89. ч. 2,3);
- проведення вибухових робіт з порушенням правил охорони рибних запасів (ст.163);
- порушення законодавства щодо континентального шельфу України (ст.163);

В сфері екологічної безпеки:

- приховування або перекручення відомостей про стан екологічної обстановки чи захворювання населення (ст.227);
- заготівля, переробка або збут радіоактивних продуктів харчування іншої продукції (ст.227);
- порушення правил безпеки гірничих робіт (ст.227);
- розкрадання радіоактивних матеріалів (ст.228);
- незаконне придбання, зберігання, використання, передача або руйнування радіоактивних матеріалів (ст.228);
- загроза здійснення розкрадання радіоактивних матеріалів або їх використання (ст.228);

- порушення правил зберігання, використання, обліку, перевезення радіоактивних матеріалів (ст.228);
- незаконне ввезення на територію України відходів і вторинної сировини.

Суб'єктами кримінальної відповідальності є громадяни і посадові особи.

Покарання за екологічні злочини:

- виправні роботи;
- кримінальний штраф;
- позбавлення волі;
- конфіскація незаконно добутого знарядь злочину;
- позбавлення права займати відповідні посади.

Відповідно до чинного Кримінального кодексу України від 5 квітня 2001 р. до економічних злочинів у сфері екологічної безпеки, за вчинення яких до винних осіб можуть застосовуватися кримінальні покарання, доцільно віднести:

- порушення правил екологічної безпеки (ст.236);
- приховування чи перекручення відомостей про стан екологічної обстановки чи експлуатація споруд без системи захисту довкілля (ст.253);
- забруднення атмосферного повітря (ст.242);
- забруднення моря (ст.243);
- знищення або пошкодження лісових масивів (ст.245);
- порушення законодавства про континентальний шельф (ст.244);
- забруднення та псування земель (ст.239);
- порушення правил охорони вод (ст.242);
- порушення правил охорони надр (ст.240);

До злочинів у сфері громадської та екологічної безпеки можуть бути також віднесенні:

- напад на об'єкти, на яких є предмети, що становлять підвищену небезпеку для оточення (ст.261);
- незаконне ввезення на територію України відходів і вторинної сировини (ст.268);
- викрадення, привласнення, вимагання вогнепальної зброї, бойових приладів, вибухових речовин чи радіоактивних матеріалів або заволодіння ними шляхом шахрайства чи зловживання службовим становищем (ст.262);
- незаконне поводження зі зброєю, бойовими припасами або вибуховими речовинами (ст.263);

- незаконне поводження з радіоактивними матеріалами (ст.265);
- порушення правил поводження з радіоактивними матеріалами (ст.265);
- порушення правил поводження з вибуховими, легкозаймистими та іншими речовинами або радіоактивними матеріалами (ст.267);
- погроза вчинити, викрасти або використати радіоактивні матеріали (ст.266);
- незаконне перевезення на повітряному судні вибухових або легкозаймистих речовин (ст.269);
- порушення встановлених законодавством вимог пожежної безпеки (ст.270);

Значна частина злочинів, які скоюються у певних сферах суспільної діяльності, містить ознаки техногенно – економічної безпеки:

- порушення правил безпеки під час виконання робіт з підвищеною небезпекою (ст.272);
- порушення правил що стосуються безпечного використання промислової продукції або безпечної експлуатації будівель і споруд (ст.275);
- порушення правил безпеки дорожнього руху або експлуатації транспорту особам, які керують транспортними засобами (ст.286);
- випуск в експлуатацію технічно несправних транспортних засобів або інше порушення їх експлуатації (ст.287);
- порушення правил, норм і стандартів, що стосуються забезпечення дорожнього руху (ст.288);
- порушення правил використання повітряного транспорту (ст.282);
- порушення правил повітряних польотів (ст.281);
- блокування транспортних підприємств (ст.279);
- порушення правил безпеки на вибухонебезпечних підприємствах або у вибухонебезпечних цехах (ст.273);порушення правил ядерної або радіаційної безпеки (ст.274);
- проведення вибухових робіт із порушенням правил охорони рибних запасів
- (ст.250);
- Пошкодження об’єктів магістральних газо – та нафтопродуктів (ст.292);

Питання юридичної відповідальності за екологічні правопорушення, зокрема у сфері екологічної безпеки також регламентуються на рівні

національного законодавства країн – членів ЕС. Наприклад, Кримінальний кодекс ФРН у розділі 28 “Злочини проти навколишнього середовища” передбачає застосування кримінальної відповідальності за забруднення вод; забруднення ґрунтів; забруднення атмосферного повітря; створення шуму вібрації та неіонізуючого випромінювання; екологічно небезпечне видалення відходів; недозволену експлуатацію устаткування; незаконне поводження з радіоактивними речовинами та іншими небезпечними речовинами і матеріалами; створення небезпеки районам, що потребують особливого захисту; особливо тяжкі випадки екологічного кримінального злочину та інше.

Проведений аналіз значної частини законодавчих актів дозволяє говорити про те, що відносини щодо забезпечення екологічної безпеки в принциповому плані охопленні правовим регулюванням на рівні основних пріоритетів – забезпечення права громадян на безпечне для життя і здоров’я довкілля та гарантування його якісного стану згідно з основними нормативами екологічної безпеки (ГДК, ГДР, ГДВ).. Законодавство містить не тільки декларації щодо забезпечення екологічної безпеки , але й закріплює сукупність важелів праворегулюючого та забезпечувального спрямування. Нормативно - правові приписи чинного законодавства містять багато юридичних принципів, які гармонізують із правовим регулюванням зазначених відносин у країнах – членах Європейського Співтовариства.

Викладене вище відбиває процес активного формування законодавства у сфері екологічної безпеки і висвітлює напрями для подальшого зближення принципів правового забезпечення екологічної безпеки в Україні та країнах ЕС, інших міжнародно-правових документів.

Майнова відповідальність за екологічні правопорушення (делікти) – це різновид юридичної відповідальності, яка передбачає виконання обов’язків фізичних і юридичних осіб щодо компенсації шкоди, заподіяної власником чи користувачем природних ресурсів, порушення екологічних та інших прав громадян. Підставою майнової відповідальності є наявність реальної шкоди (майнової, моральної). Умовами майнової відповідальності є протиправність, причинний зв'язок між заподіяною шкодою і протиправністю, наявність вини заподіячів шкоди, підвищений екологічний ризик та небезпечна діяльність.

Способи (методи) обчислення шкоди, заподіяної екологічним правопорушенням:

- нормативний;

- витратний;
- таксовий;
- розрахунковий;

Порядок відшкодування шкоди:

- добровільний;
- судовий;

Види майнової відповідальності:

- Майнова відповідальність за земельні правопорушення;
- Майнова відповідальність за водні правопорушення;
- Майнова відповідальність за фауністичні правопорушення;
- Майнова відповідальність за лісо - правопорушення;
- Майнова відповідальність за гірничі правопорушення;
- Майнова відповідальність за порушення законодавства про атмосферне повітря;
- Майнова відповідальність за порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища;
- Майнова відповідальність за порушення законодавства про природно – заповідний фонд;
- Майнова відповідальність за порушення законодавства про Червону книгу;
- Майнова відповідальність за порушення вимог і нормативів екологічної безпеки;
- Майнова відповідальність за порушення прав громадян на екологічну безпеку;

Капітальне будівництво – це вид господарської діяльності, який поєднує господарсько-виробничі, господарсько-спожівчі, внутрішньогосподарські відносини. Законодавець передбачив різні види юридичної відповідальності за порушення чинного екологічного законодавства України.

Список використаних джерел і літератури:

1. Олюха В.Г. Капітальне будівництво як об‘єкт господарсько-правового регулювання // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія Юриспруденція. – 2014. – № 8.

2. Грищенко Г.М. Правове регулювання капітального будівництва за державні кошти / дис.. на здобуття наук. ступ. канд.. юрид. наук. _ 12.00.04 – «Господарське право та господарсько-процесуальне право». – Донецьк, 2011. – 187 с.

3. Біленко М.С. Договір будівельного підряду в цивільному праві України / автореф. дис.. на здоб. наук. ступ. канд.. юрид. наук. – 12.00.03 – «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». – К., 2013. – 19 с.

4. Литвин О.П. Екологічне право України. – К., 2007. – 387 с.

***Рябченко Юрій Юрійович**, доктор юридичних наук, доцент,*
професор кафедри цивільного права та процесу
Університету Державної фіскальної служби України

ПОЄДНАННЯ СУБСИДІАРНОСТІ ТА ОПЕРАТИВНОСТІ ПРИ УЧАСТІ ОРГАНІВ ПРОКУРАТУРИ У ЦИВІЛЬНИХ СПРАВАХ ПРО ЗАХИСТ ПРАВ НА РЕЗУЛЬТАТИ БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Завданням участі прокурора у цивільному процесі є захист суб'єктивних прав, свобод, законних інтересів у визначених законом випадках. При цьому іманентною рисою такого захисту є його субсидіарний характер, тобто здійснення його лише у випадках, коли інші передбачені законом способи не застосовуються уповноваженими на те суб'єктами [1, с. 309]. Принцип правової визначеності вимагає фіксації відповідної бездіяльності суб'єктів публічної влади як підстави звернення прокурора до суду із позовом (наприклад, офіційна відмова у вжитті таких заходів).

Однією з засад правового захисту аксіоматично виділяється оперативність як вимога щодо реалізації захисту у мінімально розумні строки. Це повністю справедливою і стосовно захисту, що здійснюється прокурором.

Актуальна судова практика свідчить про існування певного компромісу між зазначеними засадами діяльності органів прокуратури у цивільному процесі. Так, суди не вимагають фіксації бездіяльності суб'єктів публічної влади як доводу обґрунтування прокурором свого позову до суду.

Зокрема, заступник прокурора Одеської області звернувся із позовом про визнання незаконним та скасування рішення державного реєстратора, визнання недійсним договору купівлі-продажу, знесення самочинно збудованого об'єкту та приведення земельної ділянки до попереднього стану до Державного реєстратора Одеської обласної філії КП «Центр державної реєстрації» Іскрова Олега Вікторовича, ОСОБА_1, ОСОБА_2.

Позов подано в інтересах держави в особі: Одеської міської ради (далі - ОМР), Управління Державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради (далі – Управління ДАБК Одеської міської ради). Заступник прокурора обґрунтовував своє право на звернення до суду бездіяльністю ОМР та Управління ДАБК Одеської міської ради стосовно захисту державних інтересів: прав територіальної громади на земельну ділянку [2].

Як вбачається з матеріалів справи, бездіяльність Управління ДАБК Одеської міської ради як контролюючого органу за дотриманням вимог містобудівного законодавства зумовлена наявністю незаконної реєстрації права власності на спірний об`єкт, що унеможливлює здійснення контрольних заходів і, як наслідок, виявлення правопорушення. Причин бездіяльності ОМР у рішенні суду не наводиться, попри те, що судом визнано наявність у ОМР повноважень щодо звернення до суду з позовом про скасування незаконного рішення державного реєстратора, визнання недійсними договорів купівлі - продажу, знесення самочинно збудованого будинку. При цьому судом вказано на бездіяльність обох вказаних органів, що визнано підставою для звернення прокуратури області до суду з позовом для захисту інтересів держави відповідно до ст. 23 Закону України «Про прокуратуру» від 14.10.2014 р. № 1697-VII [3; 5].

Така практика є усталеною [2; 5], і її слід підтримати. Адже, очікування офіційного рішення суб’єкта публічної влади щодо невжиття заходів реагування може істотно затягнути захист прокурором суб’єктивних приватних прав, свобод, законних інтересів. Втім, у сучасній юридичній літературі засади оперативності у діяльності органів прокуратури як окремий об’єкт дослідження, не набули поширення. Зокрема, К.А. Гузе, визначаючи засади реалізації прокурором розглядуваної функції, на першому місці вказує саме субсидіарність. Крім того, наводяться такі засади, як: чіткість окреслення інтересів держави, що підлягають захисту; забезпечення рівних можливостей сторін судового процесу (участь прокурора вирівнює можливості сторін через захист інтересів вразливішої сторони) [1, с. 309-310].

Зазначене свідчить про доцільність подальших наукових напрацювань у пошуках оптимального поєднання засад субсидіарності та оперативності у діяльності органів прокуратури у цивільному судовому процесі.

Список використаних джерел та літератури:

1. Цивільне судочинство України: основні засади та інститути: монографія / за ред. В.В. Комарова. Х.: Право, 2016. 848 с.
2. Про задоволення позову: рішення Приморського районного суду м.Одеси від 02 жовтня 2019 року № 522/4905/19. URL: http://reyestr.court.gov.ua/Review/84934020 (дата звернення 12.11.2019).
3. Про задоволення позову: рішення Московського районного суду м. Харкова від 27 вересня 2019 року № 643/11409/19. URL: http://reyestr.court.gov.ua/Review/84572961 (дата звернення 12.11.2019).
4. Про задоволення позову: рішення від 01 листопада 2019 року № 2/183/2409/19. URL: http://reyestr.court.gov.ua/Review/85367066 (дата звернення 12.11.2019).
5. Про прокуратуру: закон України від 14.10.2014 р. № 1697-VII. Офіційний вісник України. 2014. № 87 (07.11.2014). Ст. 2471.

***Ткаченко Володимир Володимирович**, д-р історичних наук, професор,*
***Климчук Марина Миколаївна**, кандидат економічних наук, доцент,*
***Клочко Андрій Андрійович**, аспірант*
Київський національний університет будівництва і архітектури

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЦИФРОВІЗАЦІЇ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОГО БУДІВНИЦТВА

Однією з основних детермінант переходу на стійкий соціально-економічний розвиток держави є підвищення рівня енергоефективності та створення необхідних умов для запровадження інструментарію цифрової економіки в усі сфери життєдіяльності суспільства. Енергозбереження – важливий фактор підвищення економічної ефективності та енергобезпеки. Впровадження процесів енергозбереження на всіх рівнях економічної системи сприяє диверсифікації економіко-управлінських практик та інституційних форм, виявляючи фундаментальну неоднорідність економічного середовища здійснення виробничо-комерційної діяльності підприємства. Особливості розвитку системи управління енергозбереженням на засадах цифровізації обумовлюють необхідність розробки нормативно-правового забезпечення, що сприятиме формуванню дієвого механізму реалізації економічної стратегії держави.

Постіндустріальний розвиток суспільства та стрімке запровадження інноваційних технологій в економіці на основі нового технологічного укладу є результатом науково-технічної революції. Основні положення теорії спіральної динаміки стверджують, що саме новітні парадигми формують умови життя, і кожен наступний рівень вирішує проблему попереднього. У ретроспективі можна провести аналогію між найвідомішим торговельним маршрутом давнини, який отримав назву «Великий шовковий шлях» та глобалізаційним проектом «Віртуальна шовкова магістраль», який реалізується Комітетом НАТО щодо мереж ЕОМ.

За даними міжнародної консалтингової компанії International Data Corporation (IDC) витрати на цифрову трансформацію на глобальному

рівні в 2017 р. у порівнянні з 2016 р. зросли на 16,8 % і перевищили 1,3 трлн. дол.

За прогнозом IDC ці витрати й надалі зростатимуть в середньому на 17,9 % щорічно аж до 2021 р., тобто ринок цифрових послуг досягне обороту в 2,1 трлн. дол. [4]. The Boston Consulting Group (BCG) прогнозує, що цифрова економіка в світі до 2035 р. за обсягом зростання випередить виробничий сектор і становитиме 16 трлн. дол. США [3].

Щорічно швейцарський Міжнародний інститут управління та розвитку в Лозанні (International Institute for Management Development, IMD) складає Світовий рейтинг цифрової конкурентоспроможності (World Digital Competitiveness Ranking) для 63 країн світу на основі аналізу 50 показників, які враховують рівень готовності країн до цифрової трансформації, стан регуляторної політики, інвестиції в науково-дослідні розробки, рівень освіти, потенціал цифрових технологій, капіталізацію IT галузі. Очолюють рейтинг США, Сінгапур, Швеція, Данія та Швейцарія [3].

Представлені дані свідчать про перспективи використання цифрових та інформаційно-комунікаційних технологій в усіх галузях національної економіки, зокрема в будівництві (наприклад, Building Information Modeling). Однією з проблематик, що часто обговорюється в наукових дискусіях вченими, є оптимізація терміну зведення будівель з метою диверсифікації ресурсної бази, зменшення затрат, збільшення прибутковості та ефективності діяльності будівельного підприємства.

За оцінками експертів переваги цифровізації полягають у наступному:

- цифровізація значно збільшить продуктивність праці в Україні та стане потужним мультиплікатором, здатним у найкоротший час запустити українську економіку й забезпечити її реальне зростання на 10–12% на рік;

- загальний обсяг інвестицій у цифровізацію промисловості, бізнесу та виробництва до 2030 р. може сягнути до 70 млрд. дол., а в цифрові інфраструктури — до 16 млрд. дол. (з них 80 % - це кошти приватних компаній);

- відповідно, споживання продукції та послуг сектору інформаційно-комунікаційних технологій (ІКТ) локальним ринком становитиме від 86 до 100 млрд. дол;

- за 10 років можливо збільшити надходження до бюджету на $240 млрд;

- створити 700 тис. нових робочих місць (без урахування експортної IT-індустрії) [2].

Що стосується будівельних підприємств, цифровізація визначає певні завдання перед ними, вирішення яких полягає у впровадженні новітніх методів роботи, цифрового управління, оптимізації бізнес-процесів з метою зростання прибутковості й конкурентоспроможності. Корпоративні мережі сприяють оптимізації основних бізнес-процесів компанії, а також прийняттю ефективних управлінських рішень, що є важливим для корпоративної ієрархії.

Низка країн активізують цифрову трансформацію, очікуючи, що це позитивно вплине на їхнє економічне зростання. Варто зазначити, що в більшості розроблених цифрових стратегій не визначено ефективний механізм залучення інвестицій. Деталізацію процесу залучення інвестицій в розвиток інфраструктури наведено в 25 % основних стратегій провідних країн світу, а інвестування впровадження цифрових технологій лише в 5 %. Враховуючи вищенаведені дані, вважаємо, що комплексна стратегія цифрового розвитку України має охоплювати проблематику залучення інвестицій в цифрову інфраструктуру компанії та в процес імплементації цифрових технологій в усі сектори національної економіки. Окрім того, регіональне співробітництво в питаннях залучення інвестицій в розвиток інтернет-інфраструктури надасть можливість зробити інфраструктурні проекти більш привабливими для міжнародних інвесторів.

У 2018 р. Уряд схвалив «Концепцію розвитку цифрової економіки та суспільства України на 2018-2020 роки», яка передбачає здійснення заходів щодо впровадження відповідних стимулів для цифровізації економіки, суспільної та соціальної сфер, усвідомлення наявних викликів та інструментів розвитку цифрових інфраструктур, набуття громадянами цифрових компетенцій, а також визначає критичні сфери та проекти цифровізації, стимулювання внутрішнього ринку виробництва, використання та споживання цифрових технологій. Шлях до цифрової економіки пролягає через внутрішній ринок виробництва, використання та споживання інформаційно-комунікаційних та цифрових технологій [1].

За результатами проведеного контент-аналізу цифрових трансформацій [1-2], нами виокремлено загальні й відмінні риси реалізації стратегічних документів, що забезпечують формування цифрової економіки в різних країнах світу. Ідентифіковані закономірності надали можливість стверджувати, що в цілому стратегія розвитку цифрової економіки в Україні гармонізована зі загальносвітовими тенденціями. Проте існують деякі ризики, здатні перешкоджати її реалізації. Для їх мінімізації стратегії розвитку цифрової економіки мають підкріплюватися більш конкретними й детальними планами та забезпечуватися відповідними ресурсами, зокрема завдяки активізації процесу залучення інвестицій в розвиток цифрових технологій за рахунок міжнародного співробітництва та внутрішнього інвестування.

«Концепція розвитку цифрової економіки та суспільства України на 2018-2020 роки» визначає загальні пріоритети цифрової трансформації, проте для забезпечення їх впровадження в роботу будівельних підприємств доцільно розробити галузеву стратегію цифровізації, що надасть можливість підвищити конкурентоздатність цього сектору національної економіки та впровадити інновації, зокрема й у сферу енергоефективного будівництва.

Список використаних джерел та літератури:

1. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 13.07.2016 «Про схвалення Концепції впровадження механізмів стабільного фінансування заходів з енергоефективності» № 489-р — [Електронний ресурс]. – Режим доступу http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd?docid=249189954

2. Фіщук В. Україна 2030Е –країна з розвинутою цифровою економікою / В. Матюшко, Є. Чернєв, О. Юрчак, Я. Лаврик, А. Амелін //— [Електронний ресурс]. – Режим доступу https://strategy.uifuture.org/kraina-z-rozvinutoyu-cifrovoyu-ekonomikoyu.html

3. Global Connectivity Index2018 // Huawei. - URL: http://www.huawei.com/minisite/gci/pdfs/Global_Connectivity_Index_2018_whitepaper.pdf

Халабуденко Олег Анатолйович, *кандидат юридичних наук, доцент,*
доцент кафедри політичних наук і права
Київського національного університету будівництва і архітектури

МЕТАМОРФОЗИ КОНЦЕПТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В КОНТЕКСТІ ПОЛІТИК ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ (МЕТОДОЛОГІЧНИЙ АСПЕКТ)

Концепт права власності досить динамічний: зміст і межі здійснення цього – основоположного права, слідуючи динаміки соціально-економічних процесів, флуктуацій в співвідношенні приватних і публічних інтересів, ментальному усвідомленні процесів, що відбуваються, схильні до зміни. Необхідно констатувати: концептуальні уявлення про право власності, що склалися в Західній традиції права в період епохи Просвітництва і знайшли закріплення в кодифікованих актах цивільного законодавства в період правового націоналізму, істотно відрізняються від актуального стану справ в даній сфері правової дійсності.

Нагадаємо, що концептуальні уявлення про право власності як право особи на річ, яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ч. 1 ст. 316 ЦК), тобто право на зовнішню свободу особи щодо належного йому предмета, спочатку формується під впливом доктрини юснатуралізма і розвивається як те, що безпосередньо випливає з поняття особистої свободи. Суверенітет індивіда над власністю в зазначеному контексті розглядається як найбільш ефективна перешкода всевладдя національних держав, що формуються в той період. Обмеження абсолютної влади держави приймалося природно-правовою школою за інституційну основу цивілізованого суспільства [1, с. 121; 2, с. 37]. Звідси уявлення про право власності як абсолютне приватне право особи на річ (*plena in re potestas*).

Незважаючи на те, що чинне законодавство виходить із ставлення до власності як індивідуального права, яке обмежено правами інших осіб, в наступний період до його структури додається ще один важливий

обмежувальний елемент – публічні інтереси. Тому особа, яка є правовласником, може здійснювати право, що розглядається, розпоряджатися їм найбільш зручним для себе способом, але в межах встановлених правом. У всякому разі, концепція права власності залишається концепцією права приватної власності, об'єктом якого є зовнішній по відношенню до індивіда предмет (обмежений ресурс). Визначаючи правові форми присвоєння предметів зовнішнього світу, право власності визнається центральним елементом системи речових прав, головним об'єктом яких є земля (земельна ділянка). Сама ж концепція права власності виступає *організуючою ідеєю* при правовій регламентації використання легітимно присвоєного особою обмеженого ресурсу, на який поширюється речово-правовий режим [3, с. 63].

Право - соціальне явище, зміст якого, як й будь-якого права, виражається в свободах, вимогах, привілеях та імунітеті. Однак в силу повноти цього права воно виконує функції правового інструменту розподілу владних повноважень щодо прийняття рішень відносно легально присвоєного ресурсу: власність наділяє цією владою осіб, даючи їм відповідні права і привілеї. Крім того, право власності, що складається з безлічі прерогатив, має і другий вимір – просторову сферу своєї дії. Право власності застосовується до об'єктів, які мають просторовий вимір. При цьому будь-яка юрисдикція встановлює певні обмеження в здійсненні права власності, а воно – як і будь-яке право – має встановлені межі своєї дії. Відмінною особливістю права власності при цьому є наявність фізично окреслених меж його дії. Зовнішній вплив на це право задається домінуючими соціальними факторами, внаслідок чого власність зазнає відому метаморфозу: вона визнається також соціальною функцією. Звідси випливає, що власність має не тільки зовнішні, але і внутрішні кордони: власник має обов'язки по відношенню до інших осіб при здійсненні свого права – власність зобов'язує щодо її предмету (п. 4 ч. 1 ст. 319 ЦК).

В кінцевому підсумку, сучасні концепції права власності виходять з необхідності нормативного визначення допустимого втручання інших осіб і суспільства в цілому в це право. Таке втручання пов'язане із забезпеченням балансу інтересів самого власника, з одного боку, та інтересів третіх осіб – з іншого. Обмеження правомочностей власника і відоме звуження меж права,

що розглядається, випливає із законів, прийнятих в інтересах суспільства. Отже, право власності, адаптуючись до соціальних потреб, певною мірою втрачає свій абсолютний характер, а сама концепція абсолютного права власності припиняє своє існування [4, с. 28].

Встановлений факт в положенні справ в аналізованій соціально-правовій сфері дає підстави розглядати право власності як сукупність правомочностей, заснованих на соціальному узгодженні, обов'язках, пов'язаних з суспільством, і обгрунтовано необхідністю в забезпеченні використання обмеженого ресурсу. В результаті, домінуючою визнається юридична концепція **відносного характеру права власності** [5, с. 201-202].

Імовірно, найпотужнішим правовим засобом впливу публічних інтересів на зміст і межі права власності на землю слід визнати просторове планування. Зауважимо в зв'язку з цим, що ідеться про землю, не тільки як про фізичну субстанцію (хоча її фізичні властивості є визначальними з позиції економічного результату, а отже – вони не залишаються без уваги правопорядку), але перш за все, як про нерухоме майно, що включає в себе все, що знаходиться на самій земельній ділянці і все, що міцно пов'язано з неї і невіддільне від неї без втрати свого призначення. Земельна ділянка – це не тільки територія зі своєю інфраструктурою, а й все навколишнє середовище, об'єкти будівництва, розташовані на ній, а також комплекс прав і обов'язків, що виникають у зв'язку з цим майновим об'єктом. Саме тому просторове довкілля також включається в концепцію просторового планування. У цьому сенсі земельну ділянку необхідно розглядати як окремий об'єкт права власності тільки з точки зору приватного права, тоді як з позиції публічного права він являє собою інтегрований в систему соціальних відносин предмет. Внутрішній зміст права власності щодо земельної ділянки, межі здійснення цього права і межі, що визначають його сутність підпадають під дію нормативної системи просторового планування.

Вже згадана система є нормативною: вона адресована вирішенню питань, що виникають у зв'язку з правовою діяльністю органів державної влади та органів місцевого самоврядування, які здійснюють координацію з суб'єктами приватного права політики впливу на просторову організацію середовища повсякденної життєдіяльності людини. Як нормативна система, просторове

планування в Україні представлено низкою законів і підзаконних нормативно-правових актів, і перш за все: законами «Про основи містобудування» [6]; «Про регулювання містобудівної діяльності» [7], «Про архітектурну діяльність» [8].

Визнання того, що просторове планування здійснюється на основі нормативної системи, а не сукупності норм права, об'єднаних якимось загальним предметом правового регулювання, означає, що її центром виступає скоординована діяльність відповідних органів публічної влади, організацій та індивідів, які при здійсненні юридично значимих актів, керуються нормативними положеннями різних сфер права, які застосовуються до такої діяльності mutatis mutandi. Відповідно, процес систематизації відповідних нормативних положень здійснюється в процесі вироблення певної політики. Згадана система є відкритою, незавершеною, її зміст може змінюватися в залежності від багатьох релевантних факторів: соціальних, економічних, демографічних та інших особливостей регіону, щодо якого здійснюється просторове планування.

Органи державної влади та місцевого самоврядування при здісненні скоординованої політики просторового планування, в межах встановлених законом, втручаються в сферу права власності на земельні ділянки, регламентуючи можливі дії їх правовласників за допомогою раніше узгоджених адміністративних процедур в рамках публічно-приватного партнерства. В ідеалі просторове планування має здійснюватися в інтересах суспільства, з урахуванням балансу публічних і приватних інтересів в вилучення дії ринкового механізму. Основне правове значення результатів просторового планування полягає у визначенні конкретного змісту прав і обов'язків конкретного власника нерухомості. Відповідно, на підставі просторового планування при використанні об'єктів нерухомості в публічних інтересах встановлюються певні обмеження в здійсненні права власності. Кінцева мета просторового планування полягає в створенні раціональної організації взаємозв'язку дій, пов'язаних з використанням земельних ресурсів для забезпечення необхідного балансу при забудові, вжитті заходів з охорони навколишнього середовища, вирішення соціальних та економічних завдань [9].

На прикладі функціонування системи просторового планування простежуються зміни в концептуальному уявленні про право власності на

об'єкти нерухомості. Ці зміни проявляються в тому, що зміст даного права, обмеження, пов'язані з ним, межі його існування визначаються нині узгодженою політикою органів публічної влади та зацікавлених приватних осіб за допомогою відкритої нормативної системи і у вилученні ринкового механізму. В результаті змінюється сама концепція права власності на землю: в доктрині і на практиці воно розглядається переважно як відносне право, матриця якого визначається скоординованою національною, а в більшій мірі – регіональною політикою просторового планування.

Список використаних джерел та літератури:

1. Халабуденко О.А. Имущественное право. Книга 1. Вещное право. Кишинев, 2011. – 305 с.
2. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М., 1999. – 384 с.
3. Harris J.W. Property and Justice. Clarendon Press: Oxford, 1996. XXVI, 369,(Bibliography) 8 and (index) 9pp.
4. Property Law and Economics. Encyclopedia of Law and Economics, Second Edition/Edited by Boudewijn Bouckaert, Professor of Law, University of Ghent, Belgium, 2010. – 352 p.
5. Gray K.J. Land Law and Human Rights//Land Law: Issues, Debate, Policy /ed. By L. Tee. William Publishing, 2002. – 252 p.
6. Закон України «Про основи містобудування» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, N 52, ст.683) [електронний ресурс] – https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12 (дата доступу: 17.11.2019).
7. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343) [електронний ресурс] - https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17 (дата доступу: 17.11.2019)
8. Закон України «Про архітектурну діяльність» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1999, № 31, ст.246) [електронний ресурс] - https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14 (дата доступу: 17.11.2019).
9. Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы: монография/О.И. Крассов. – М.: Норма, 2014. – 400 с. С. 301.

***Боровська Ірина Анатоліївна**, кандидат юридичних наук,*
доцент кафедри цивільного права і процесу
***Затилюк Герман Анатолійович,** студент*
Національна академія внутрішніх справ

ЮРИДИЧНІ ОСОБИ ПРИВАТНОГО ПРАВА У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА

Суб'єктами правовідносин у сфері будівництві є інвестори, замовники, підрядники, а також проектно-дослідні організації, науково-дослідні інститути, проектні та експертні організації тощо. В свою чергу указані учасники будівельної діяльності можуть мати статус юридичної особи.

На сьогодні є актуальним питання визначення можливих організаційно-правововых форм таких суб'єктів, адже, як слушно зазначає Л. Ю. Снісаренко, це «має істотне практичне значення, оскільки впливає на інституалізацію суспільного життя та забезпечує адекватну легітимацію господарюючих суб'єктів, що в свою чергу істотно впливає на забезпечення їх функціонування» [1].

У вітчизняному законодавстві поняття «юридична особа» як правова категорія є сформованим та сприйнятим. Тлумачення цього терміну зустрічається у багатьох нормативно-правових актах. Основним же, на нашу думку, слід вважати Цивільний кодекс України, в якому вченню про юридичну особу присвячено Підрозділ 2 «Юридична особа» розділу II «Особи» [2]. Так, у ст. 80 ЦК України визначено поняття «юридична особа» як організація, створена та зареєстрована у встановленому законом порядку, яка наділяється цивільною правоздатністю і дієздатністю та можливістю бути позивачем та відповідачем у суді.

Деякі дослідники вважають запропоноване законодавцем визначення недостатнім для розуміння однієї з найскладніших проблем у теоретичній юриспруденції – сутності юридичної особи, адже наведені у ЦК України

ознаки створюють лише основу для нормативно-правового регулювання цивільного статусу юридичних осіб [3].

Відповідно до ст. 80 ЦК України юридичні особи поділяються на юридичних осіб приватного права та юридичних осіб публічного права, залежно від порядку їх створення. Питання поділу юридичних осіб на юридичних осіб приватного права та публічного права є дискусійним і виходить за межі правового регулювання ЦК України, адже у ч. 3 ст. 81 ЦК України зазначено, що даним кодексом встановлюються «порядок створення, організаційно-правові форми, правовий статус юридичних осіб приватного права». Порядок створення юридичних осіб приватного права регулюється нормами публічного права.

Відповідно до положень указаної статті ЦК України, організаційно-правовими формами юридичних осіб приватного права є товариства, установи та інші форми, встановлені законом. Тим самим, використовуючи формулювання «інші форми, встановлені законом» законодавець надав право і іншим законодавчим актам визначати організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права.

У статті 83 ЦК України товариства, які мають організаційно-правову форму юридичних осіб приватного права, диференційовано на підприємницькі та непідприємницькі. Метою здійснення діяльності підприємницькими товариствами є одержання прибутку, який в подальшому розподіляється між учасниками. Діяльність непідприємницьких товариств не має на меті одержання прибутку (кооперативи, крім виробничих, об'єднання громадян тощо).

Законодавство інших країн містить відмінний від законодавства України поділ юридичних осіб за критерієм мети діяльності. Наприклад, у деяких країнах СНД юридичні особи за відповідним критерієм поділяються на комерційні та некомерційні.

Однак, слід зазначити, що такий поділ є певною мірою умовним, оскільки і некомерційні організації досить часто виконують роботи, надають послуги, отримуючи при цьому прибуток [4].

У цій площині слід звернути увагу на положення ст. 86 ЦК України відповідно до якої непідприємницькі товариства та установи поряд зі

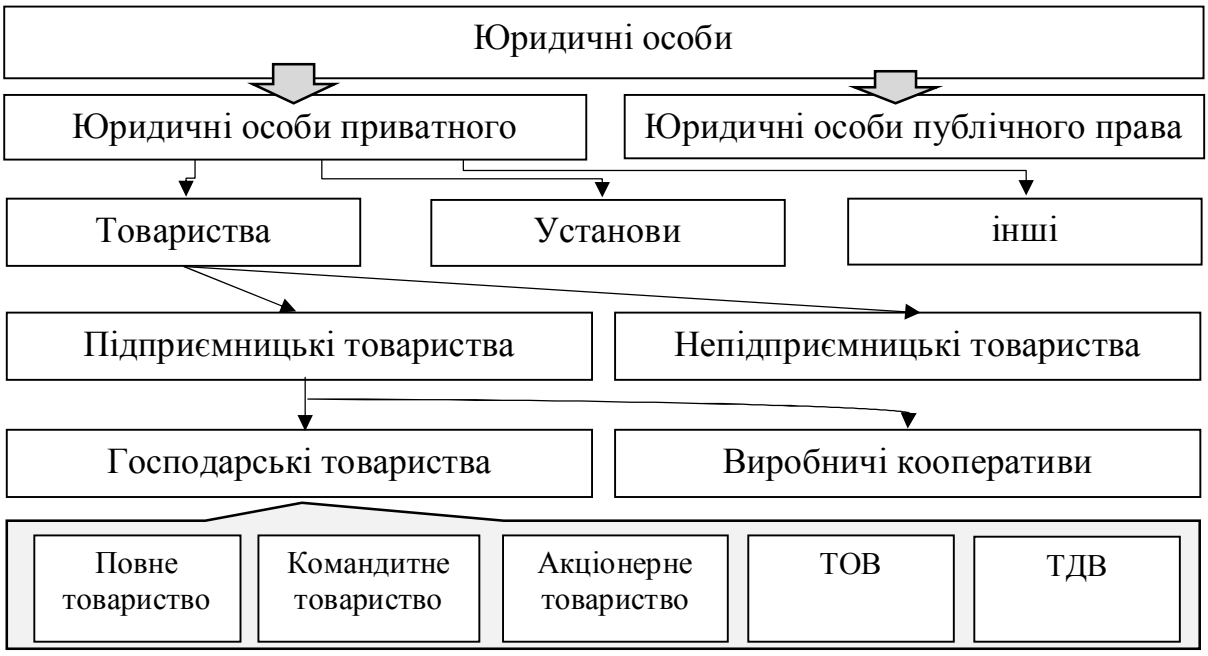
своєю основною діяльністю можуть здійснювати підприємницьку діяльність, якщо інше не встановлено законом і якщо ця діяльність відповідає меті, для якої вони були створені, та сприяє її досягненню.

В главі 8 ЦК України підприємницькі товариства поділяються на господарські товариства та виробничі кооперативи.

Господарські товариства можуть бути створені у формах повного товариства, командитного товариства, товариств з обмеженою або додатковою відповідальністю, акціонерного товариства.

Загалом аналіз відомостей у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань свідчить, що в ньому міститься 56 організаційно-правових форм юридичних осіб [5].

Таким чином, виходячи з аналізу цивільного законодавства України, можна схематично відобразити систему юридичних осіб та місце в них юридичних осіб приватного права (мал. 1).



Мал. 1. Система юри дичних осіб за ЦК України

Список використаних джерел та літератури:

1. Снісаренко Л. Ю. Організаційно-правова форма: поняття та практичне значення для легітимації суб'єктів економічної діяльності / Л. Ю. Снісаренко. // Державне управління: удосконалення та розвиток. − 2015. − № 8 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2015_8_7.

2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. − 2003. − № 40. – Ст. 35.

3. Кочин В. Правова сутність юридичної особи / В. Кочин // Юридична Україна. − 2013. − № 5. − С. 43–48.

4. Цивільне право України. Загальна частина : [підруч.] / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. – [4-те вид., стериотип.]. – К. : Юрінком Інтер, 2014. – 976 с. – С. 321.

5. Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань [Електронний ресурс] – Режим доступу : https://usr.minjust.gov.ua/ua/freesearch.

***Банах Андрій Вікторович**, кандидат технічних наук, доцент,*
завідувач кафедри міського будівництва і господарства,
***Арутюнян Євгеній Едуардович**, аспірант,*
Запорізький національний університет,

ЗАКОНОДАВЧІ Й НОРМАТИВНІ ПЕРЕШКОДИ ПРОВЕДЕННЯ ОБСТЕЖЕНЬ ТЕХНІЧНОГО СТАНУ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

Останнім часом спостерігається стрімке збільшенням кількості об'єктів міської забудови, зокрема багатоповерхових житлових будинків, що мають аварійний технічний стан, при тому, що термін їх експлуатації, згідно до чинних будівельних норм [1], складає 100 років. Натомість такі об'єкти експлуатуються лише 35…60 років. Впливам змін природного середовища під тиском антропогенних чинників також піддаються інфраструктурні об'єкти, вулично-дорожня мережа, об'єкти стратегічного значення, інженерні мережі.

Так, наприклад, у м. Чернігові 12 грудня 2016 р. по всій висоті будівлі 4-поверхового цегляного житлового будинку з фактичним терміном експлуатації 49 років обрушилися плити перекриття, 6 квартир перетворилися на руїни. Під завалами загинуло 2 людей. Щоб ліквідувати унеможливити подальше руйнування, довелося додатково розбирати торцеву стіну будинку (рис. 1…2).

Рис. 1. Обрушення плит перекриття житлового будинку в м. Чернігів

Рис. 2. Вид будівлі в м. Чернігів після демонтажу торцевої частини

За свідоцтвом мешканців, тріщина в стіні будинку з'явилася за декілька років до обрушення та поступово збільшувалася: в кімнатах спочатку почала промерзати стіна, виникли тріщини по підвісній стелі. З початку листопада 2016 р. тріщина в стіні стрімко збільшилася до 1,5 см завширшки. З'явився перепад висоти по підлозі, перекошувало двері. Будинок (частина) давав крен.

В Чернігові, за офіційними даними міської адміністрації, експлуатаційний термін прострочений у 4 тис. $м^2$ житла, вирішення проблеми оцінюється у 2 млрд. грн. (станом на кінець 2016 р.) Аналогічний ризик обвалу мають ще кілька будинків. За словами посадовців, будинок, що зруйнувався, «тріщить» з 1988 р., офіційно зареєстровані скарги мешканців «йдуть вже як мінімум 10 років». Навіть за цих обставин обстеження технічного стану будівлі не здійснювалося, основна причина – нестача коштів.

5 березня 2018 р. розтріскався 5-поверховий житловий будинок в

м. Запоріжжі за адресою бул. Шевченка, 42 (рис. 3). Розкриття наскрізних тріщин у стінах досягло 25 мм.

Рис. 3. Деформації житлового будинку в м. Запоріжжя на б. Шевченка, 42

Не дивлячись на те, що в самі короткі терміни було здійснено всіх необхідних заходів з ліквідації тріщин, будинок досі знаходиться в деформованому стані з нахиленими перекриттями, що створює дискомфорт для мешканців і змінює розподіл навантажень між несучими елементами будівлі, що в свою чергу може привести до відновлення деформування і розкриття тріщин. За останньою інформацією, комунальні служби міста розпочали ремонт на початку листопада 2019 р. – майже через рік після надзвичайної ситуації.

В цілому в Запоріжжі офіційно близько 80 аварійних житлових багатоповерхових будинків, що складає 1,5 % житлового фонду міста та охоплює близько 10 000 мешканців. При цьому в місті відсутні вільні площі, придатні до тимчасового проживання мешканців аварійних і зруйнованих будинків (якщо такі з'являться). Отже, недбале ставлення до виконання своїх обов'язків, прописаних у законодавстві, посадовими особами департаменту житлово-комунального господарства міської державної адміністрації може призвести не тільки до значних витрат на ліквідацію наслідків аварії, які набагато перевищать витрати на разом взяті витрати на періодичні обстеження технічного стану та на поточні заходи із забезпечення надійності й конструктивної безпеки об'єкту, але й до значної соціальної напруги у суспільстві.

В ніч з 28 на 29 серпня 2019 р. в м. Дрогобич повністю зруйнувалася частина 4-поверхового житлового будинку, 8 людей загинуло, ще 7

постраждало (рис. 4). Причина, яку виявили вже після трагедії, – надлишкові деформації, втрата стійкості та, як наслідок, обрушення середньої несучої стіни.

Рис. 4. Обрушення частини житлового будинку в м. Дрогобич (2019)

Аварійні ситуації трапляються не тільки з будівлями, але й із інженерними мережами водопостачання, каналізації, централізованого теплопостачання. Так, 5 листопада 2019 р. в Києві на перехресті центральних вулиць Саксаганського та Шота Руставелі зі жвавим рухом транспорту з-за прориву магістрального трубопроводу теплопостачання та вимивання ґрунту утворилися провали проїжджої частини (рис. 5).

Подібні ситуації періодично трапляються в усіх містах України, хоча й мають різний ступінь руйнівності. Таким нещасним випадкам передує достатньо тривалий період деформування будівель, споруд та інженерних мереж: достатній для виявлення переміщень несучих конструкцій, визначення швидкості розвитку деформацій і вірогідності переходу об’єкту в аварійний технічний стан й можливого руйнування – за умов проведення періодичних обстежень і визначення поточного технічного стану будівельних конструкцій або інженерних мереж з фіксацією у паспорті технічного стану об’єкту.

Рис. 5. Провал на центральних вулицях Києва через прорив теплотраси

З 1997 р. діяла постанова [2], яка містила чітку вимогу щодо забезпечення надійності й безпечної експлуатації будівель, споруд та інженерних мереж шляхом проведення періодичних обстежень з визначенням технічного стану вказаних видів об'єктів забудови та занесенням результатів до паспорту технічного стану. Після втрати чинності з 2017 р. законодавчі вимоги встановлюються Законами України [3, 4], розроблено інструменти для їх реалізації – постанова Кабінету Міністрів України [5] і наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва і житлово-комунального господарства [6], якими, відповідно, затверджено «Порядок проведення обстеження технічного стану об'єктів будівництва» та форму паспорту технічного стану об'єкту будівництва (відсутність якого також певний період гальмувало проведення обстежень за формальною ознакою).

Також чинним є Державний стандарт України (ДСТУ) [7], в якому наведено розгорнуті рекомендації щодо обстеження і визначення технічного стану будівель і споруд, але вимоги до обов'язковості виконання вказаного

стандарту містяться у відповідних Державних будівельних нормах (ДБН) «Експлуатація будівель і споруд», що з 2013 р. й досі існують у вигляді проекту і застосовуватися не можуть, до чого апелюють відповідальні особи та органи.

В той же час, стаття 28 [4] покладає на власників або користувачів об'єктів архітектури обов'язок забезпечувати періодичне обстеження і паспортизацію об'єктів. П. 1 статті 39^2 [3] також вимагає від власника або управителя об'єкту будівництва забезпечення періодичного обстеження, а абз. 3 п. 2 тієї ж статті регламентує відображення результатів обстеження у паспорті об'єкта будівництва.

П. 5 статті 39^2 [3] покладає контроль за дотриманням порядку проведення обстеження об'єктів на органи Державного архітектурно-будівельного контролю. У статті 41 цього ж Закону детально наведено права посадових осіб Державного архітектурно-будівельного контролю щодо проведення перевірок на об'єктах будь-якої форми власності.

Нажаль, органи Державного архітектурно-будівельного контролю не виконують своїх прямих обов'язків з причин, не тільки залежних від чиновників, а власники або користувачі об'єктів будівництва без штрафів і приписів не поспішають витрачати певні кошти на дотримання законів – обстеження своїх об'єктів і, відповідно, запобігання аварійних ситуацій та гарантування безпеки людей.

Таким чином, можна виділити ряд перешкод для проведення обов'язкових періодичних обстежень з визначенням поточного технічного стану з метою забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд та інженерних мереж:

- гальмування переведення в статус чинного ДБН «Експлуатація будівель і споруд»;
- бездіяльність органів Державного архітектурно-будівельного контролю, нехтування ними статей Законів України щодо їх прав і обов'язків;
- халатне ставлення власників або користувачів об'єктів будівництва до технічного стану об'єктів нерухомості.

Список використаних джерел та літератури

1. ДБН В.1.2-14:2018. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об’єктів. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. [Чинний від 2018-01-01]. Вид. офіц. Київ: Мінрегіонбуд України, 2018. 30 с.
2. Про забезпечення надійності й безпечної експлуатації будівель, споруд та інженерних мереж : постанова Кабінету Міністрів України від 05.04.1997 р. № 409. *Верховна Рада України: офіційний веб-портал*. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/409-97-п (дата звернення: 16.11.2019).
3. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. *Верховна Рада України: офіційний веб-портал*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17 (дата звернення: 16.11.2019).
4. Про архітектурну діяльність : Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. *Верховна Рада України: офіційний веб-портал*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14 (дата звернення: 16.11.2019).
5. Про затвердження «Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об’єктів будівництва» : постанова Кабінету Міністрів України від 12.04.2017 р. № 257. *Верховна Рада України: офіційний веб-портал*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/257-2017-п (дата звернення: 17.11.2019).
6. Про затвердження форми паспорта об’єкта будівництва : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва і житлово-комунального господарства від 10.11.2017 р. № 298. *Ліга Закон: головний правовий портал України*. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/RE31328.html (дата звернення: 17.11.2019).
7. ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016. Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану. [Чинний від 2017-04-01]. Вид. офіц. Київ: ДП «УкрНДНЦ», 2017. 44 с.

Бортняк Валерій Анатолійович, *кандидат юридичних наук, доцент,*
доцент кафедри міжнародного та конституційного права
Навчально-наукового гуманітарного інституту
Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського

ПРАВОВІ ОСНОВИ ВИЗНАЧЕННЯ ПОДАТКУ НА ДОДАНУ ВАРТІСТЬ ТА ЙОГО АДМІНІСТРУВАННЯ

З прийняттям у 2010 р. Податкового кодексу України [1] податкова система в цілому та правове регулювання податку на додану вартість зокрема стали значно наближені до міжнародних вимог та стандартів. Незважаючи на це, справляння ПДВ залишається актуальним питанням у відносинах між платниками податків і органами Державної фіскальної служби. Це пов'язано, передусім, із складним механізмом обрахування ПДВ, заборгованостями в бюджетних відшкодуваннях, чисельними ухиленнями від сплати податку, в т.ч. за рахунок податкових пільг і, як наслідок, зниження фіскальної ефективності даного податку. Таким чином, вдосконалення оподаткування податком на додану вартість як складової системи оподаткування є важливим практичним завданням та однією з актуальних загально-економічних проблем України, що потребує вирішення.

Податок на додану вартість (далі ПДВ) є загальнодержавним, непрямим податком на споживну вартість, що справляється з юридичних та фізичних осіб. ПДВ є відносно молодим податком. Термін «податок на додану вартість» має французьке походження. Уперше він сформульований у 1954 році французьким економістом Морісом Лоре. З 1958 року цей обов'язковий платіж увійшов у податкову систему Франції, а потім почав завойовувати Європу [1, с. 150]. Першою європейською країною, яка ввела ПДВ, була Данія [2, с. 18].

ПДВ - це непрямий загальнодержавний податок, що стягується з суб'єктів підприємницької діяльності, що є платниками цього податку, на суму приросту вартості продукції, створеної цим суб'єктом підприємницької діяльності [3, с. 3]. За економічним змістом ПДВ є частиною новоствореної вартості, яка з'являється на кожній стадії виробництва та обігу. Його базою є

не прибуток як результат господарської діяльності, а оподатковується різниця між грошовою виручкою певного підприємства від реалізації виробленої ним продукції і сумою його витрат на матеріали і послуги, що придбані у продавця. По суті цей податок акумулюється в ціні упродовж усього процесу руху продукції (робіт, послуг) і стягується в міру їх реалізації. Формально його платниками є всі суб'єкти, які займаються господарською діяльністю. Проте фактично ПДВ сплачує покупець у момент оплати товарів (робіт, послуг), які споживаються на території країни, незалежно від їх походження [4].

Відповідно до ст. 14 Податкового кодексу України [5] податок на додану вартість – непрямий податок, який нараховується та сплачується відповідно до його норм. ПДВ є формою руху частини доданої вартості, яка створюється на всіх стадіях виробництва та обігу та сплачується кінцевим споживачем, тобто є масовим регресивним податком на товари та послуги широкого вжитку. ПДВ вважається найбільш досконалою формою непрямого оподаткування і відіграє важливу роль у системі державних фінансів майже у всіх країнах Європи та деяких країнах Азії. Найвідоміша країна, де немає ПДВ, – США (більшість штатів стягують податок з продажів на продукти, а федеральний уряд його взагалі не стягує). Також ПДВ відсутній у державах світу, де практично немає виробництва, а також у країнах, багатих на природні ресурси, через те, що вони мають інші джерела поповнення дохідної частини бюджету.

ПДВ є одним із найбільш прогресивних непрямих податків, який в умовах ринкової економіки є найбільш ефективним. Він є економічно нейтральним, оскільки податок стягується за однаковою ставкою практично зі всієї споживчої бази. Це створює йому перевагу порівняно з податком з обороту. В Україні ПДВ уведений тільки на початку 1990-х років. Справа в тому, що в податковій системі Радянського Союзу діяло два непрямі податки: податок з обігу й податок із продажів. ПДВ уведений в Україні Законом України «Про податок на додану вартість» [6]. Натепер механізм стягнення ПДВ регулюється Податковим кодексом України.

Так, у Податковому кодексі України визначення ПДВ наведено лаконічно: «Податок на додану вартість - непрямий податок, який

нараховується та сплачується відповідно до норм розділу V Податкового кодексу України» [5].

Механізм стягнення ПДВ в усіх країнах є таким: податок сплачується підприємцем, коли він купує певні товари. Водночас підприємець одержує цей податок тоді, коли продає свої товари. Різниця між одержаним і сплаченим ПДВ передається Державному казначейству. Оскільки ПДВ закладається в ціну товарів, що їх купують кінцеві споживачі, то саме вони стають фактичними платниками цього податку.

Згідно із законодавством, ставки ПДВ установлюються у відсотках до бази оподаткування. Для операцій, що є об'єктом оподаткування ПДВ, застосовуються такі ставки податку: стандартна ставка; знижена ставка; нульова ставка. Сьогодні основна ставка ПДВ в Україні становить 20% [5].

Податкова система України та розвинених європейських країн є схожою, оскільки вона розроблялася з урахуванням основних норм європейського податкового права, а також податкових аспектів права ГАТТ/СОТ та інших міжнародних організацій.

Згідно з підписаними домовленостями між ЄС та Україною, гармонізація податкового законодавства є одним із найважливіших факторів подальшої економічної співпраці, що сприятиме залученню іноземних інвестицій, вільному руху капіталу, надійності інвестованих проектів тощо [7, с. 491].

Варто зосередити увагу на тому, що ПДВ використовується в більше ніж 140 країнах світу, але є й противники цього податку. Найвідоміша країна, де немає ПДВ, - США. Штати проти введення ПДВ на федеральному рівні, а для рівня штату/громади ПДВ погано пристосований, бо заважав би внутрішній торгівлі. Також ПДВ відсутній у багатьох мікро-державах, де майже нічого не виробляється, а також у країнах, багатих на природні ресурси, у зв'язку з наявністю в них інших джерел доходу.

За десятки років функціонування ПДВ накопичилося достатньо інформації, як саме можна вдосконалити цей податок, і зараз багато країн світу знаходяться в процесі реформування ПДВ. Серед найпоширеніших цілей реформ - установлення нижчих ставок ПДВ на товари першої необхідності, спрощення адміністрування та сплати ПДВ, боротьба з

ухиленням від сплати ПДВ, адаптація ПДВ до прискорення інтеграційних процесів тощо [8, с. 62].

Спільною проблемою для всіх європейських країн є недосконаліть механізму відшкодування ПДВ. Необхідно впорядкувати механізм бюджетного відшкодування. Відшкодування ПДВ – це простий спосіб маніпулювання при здійсненні фінансово-господарських операцій задля отримання коштів законним шляхом з бюджету. З метою попередження виникнення проблемних питань та вдосконалення обслуговування великих платників податків (а саме вони отримують найбільші суми бюджетного відшкодування ПДВ) розроблено в тестовому режимі метод «горизонтального моніторингу», також діє процедура автоматичного відшкодування ПДВ. Але успішність автоматичного бюджетного відшкодування залежить від кадрової політики влади та успішності проведення адміністративної реформи [9, с. 130].

Для виконання визначених законодавством цілей та функцій адміністрування, як структурований механізм, має свою методологічну базу. Необхідно звернути увагу на погляди О.О. Коваля, який зазначив, що методами адміністрування податків є сукупність нормативно обумовлених абстрактних способів та прийомів, які здійснюють цілеспрямований вплив на податкові правовідносини, реалізовуються у конкретних зовнішніх проявах, які застосовуються уповноваженими контролюючими органами держави на виконання їх прав та обов’язків з метою забезпечення ефективної державної податкової політики, досягнення податкової дисципліни, повної та своєчасної сплати податків, зборів та інших обов’язкових платежів до відповідних бюджетів. За даних умов основними методами адміністрування податків, на думку вченого, є: планування, прогнозування, метод контролю, економіко-математичного моделювання, моніторингу, тощо [10, с. 216, 217].

Уперше запровадження механізму електронного адміністрування ПДВ було передбачено Законом України від 31 липня 2014 р. № 1621-VII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України» [11], однак ще до початку набрання ним чинності законодавець декілька разів змінював правила гри, відповідні поправки спочатку були внесені Законом України від 7 жовтня 2014 р. №

1690-VII «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо вдосконалення оподаткування інвестиційної діяльності» [12] та Законом України від 28 грудня 2014 р. № 71-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» [13], який набрав чинності 1 січня 2015 р. Крім того, Постановою Кабінету Міністрів України від 16 жовтня 2014 р. № 569 було затверджено Порядок електронного адміністрування податку на додану вартість [14].

З урахуванням змін, внесених до Податкового кодексу України, враховуючи певну неготовність як платників податків, так і органів Державної фіскальної служби України до повноцінного введення системи електронного адміністрування податку, ця система запроваджувалася поетапно: з 1 січня до 1 липня 2015 р. (або до дати, визначеної в окремому рішенні Верховної Ради України про скорочення терміну перехідного періоду) – у тестовому режимі, а з 1 липня 2015 р. – на постійній основі.

Система електронного адміністрування дасть можливість акумулювати на електронних рахунках значні суми, якими зможе користуватися держава до настання строку сплати ПДВ. Водночас це призведе до вимивання обігових коштів із поточних рахунків платників податків, що в складних економічних умовах може негативно вплинути на їх господарську діяльність. Як справедливо відзначають окремі фахівці, система не передбачає повернення платнику податків надлишку коштів на його ПДВ-рахунку, відволікає понад 10% обігових активів, вимагає ретельного бізнес-планування [15].

Передбачений ПК України та Порядком механізм електронного адміністрування ПДВ є доволі функціональною системою регулювання подібних правовідносин, яка передбачає обмін інформацією між платником податку і відповідним контролюючим органом шляхом формування відповідних повідомлень в електронному форматі з обов'язковим накладанням електронного цифрового підпису. Адміністрування ПДВ у такій формі сприяє зменшенню паперового документообігу як у платників податків, так і в контролюючих органах за рахунок декларування податкового зобов'язання виключно в електронній формі [16]. Основна перевага її вбачається у мінімізації дії суб'єктивного «людського фактору» та

наданні можливостей оперативного формування і використання достовірної та повної інформації про усі ланки механізму справляння ПДВ [17, с. 6].

Крім того, позитивна дія впровадження електронного механізму адміністрування ПДВ проявляється у підвищенні податкових надходжень до бюджету України. Це пов'язано із «сумлінним» ставленням до повернення ПДВ більшості експортоорієнтованих виробництв. Якщо останні суб'єкти повертають ПДВ не в належний час, а із запізненням, платник зазнає фінансових втрат: вилучаються кошти, які могли б приносити дохід (або ж навіть постає необхідність у запозиченнях) [18, с. 13]. До числа інших позитивних моментів можна віднести наявність єдиної інформаційної системи всіх зареєстрованих податкових накладних та розрахунків всіх платників податків. Впровадження та розвиток електронного адміністрування ПДВ є важливим кроком держави у напрямку покращення адміністрування даного податку взагалі. Однак впровадження інноваційного механізму регулювання ПДВ характеризується також рядом негативних аспектів, зокрема проблемами нормативного регулювання.

Хоча електронне адміністрування ПДВ попереджує подання фіктивних податкових накладних або підробку відомостей у них, цей інститут не може повністю забезпечити безпеку справляння ПДВ.

Окрім суто правових проблем, впровадження електронного адміністрування також має низку негативних моментів іншого характеру, до яких слід віднести: відсутність належного програмного та технічного забезпечення, яке б дозволило якісно проводити електронне регулювання ПДВ без наявності механічних перенавантажень серверів контролюючих органів; відсутність високого рівня безпеки функціонування електронного адміністрування ПДВ; неможливість оперувати усіма перевагами електронних рахунків, подачі електронних накладних у належний строк внаслідок фактичної відсутності процесу обміну інформації між платником податку та державою, за умови використання цими суб'єктами різного програмного забезпечення тощо.

У статті розглянуто поняття й історичні моменти виникнення ПДВ, його основні характеристики та роль у виконанні основних функцій податкової системи України. Податок на додану вартість - універсальний непрямий

податок, який найбільшою мірою відповідає умовам ринкової економіки. Значення ПДВ полягає у сплаті податку продавцем (виробником, постачальником) товарів, робіт, послуг із тієї частини вартості, яку він додає до вартості своїх товарів (робіт, послуг) до стадії реалізації їх.

Серед науковців існує безліч неоднозначних поглядів стосовно необхідності стягнення ПДВ. Разом із тим цей податок залишається ключовим під час наповнення бюджету в багатьох країнах світу. Проте під час запровадження певної ставки ПДВ потрібно враховувати потреби держави та економічні можливості окремо взятої країни.

Адміністрування податків є системою законодавчо встановлених засобів і методів, за допомогою яких відповідні державні органи справляють податки, контролюють цей процес та протидіють правопорушенням із боку суб'єктів, на яких покладено обов'язок їх сплати.

Електронне адміністрування ПДВ є частиною системи регулювання податкової системи, яка існує для забезпечення більш динамічного оперування електронними рахунками платників податків, за допомогою яких вони здійснюють розрахунки з бюджетом, та подання на розгляд державним органам податкових накладних. Електронна форма останніх дозволяє підвищити швидкість їх подання та унеможливлює підробку.

Правове регулювання електронного адміністрування ПДВ на сьогодні здійснюється положеннями ПК України та Постановою Кабінету Міністрів України від 16 жовтня 2014 р. № 569, якою затверджено «Порядок електронного адміністрування податку на додану вартість». Цими актами передбачено систему електронного адміністрування ПДВ, межі її функціонування та порядок здійснення тих чи інших операцій.

Список використаних джерел і літератури:

1. Загорельська Т. Ю. Процес адміністрування податку на додану вартість та його роль у виконанні основних функцій податкової системи України. Публічне адміністрування: теорія та практика. 2015. Вип. 2. С. 149-160.

2. Якубів В. М. Проблеми й перспективи вдосконалення спрощеної системи оподаткування в Україні. Актуальні проблеми розвитку економіки

регіону. 2014. Вип. 10(2). С. 15-22.

3. Базалєва О. С. Проблемні аспекти бюджетного відшкодування податку на додану вартість в Україні. Вісник Нац. техн, ун-ту «ХПІ»: зб. наук. пр. Темат. вип.: Актуальні проблеми управління та фінансово-господарської діяльності підприємства. Харків: НТУ «ХПІ», 2013. № 24(997). С. 3-8.

4. Питання оподаткування податком на додану вартість послуг, які надаються портами України. URL: https://minjust.gov.ua/m/str_7145.

5. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI (у редакції від 26 липня 2017 року) URL: htth:www.rada.gov.ua.

6. Про податок на додану вартість: Закон від України від 20 грудня 1991 року № 2007—XI (утратив чинність). URL: htth:www.rada.gov.ua.

7. Сидорович О. Ю., Мельник Н.В. Оподаткування доданої вартості в умовах поглиблення і розширення інтеграційних процесів в Європейському просторі. Глобальні та національні проблеми економіки. 2015. №5. С. 941–946.

8. Лукін В. О. Теоретичні аспекти податкових надходжень до бюджету. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки». 2014. №4. С. 62-64.

9. Волощук Р. Є. Адміністрування непрямих податків у контексті формування доходів бюджету держави. Економічний аналіз: Збірник наук. праць. 2014. Т. 17, №1. С. 120–131.

10. Коваль О. О. Методологічні засади реалізації процесу адміністрування податків та зборів. Науковий вісник Херсонського державного університету. 2015. Вип. 1.Т. 2. С. 215-219.

11. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України : Закон України від 31 липня 2014 р. Відомості Верховної Ради України. 2014. № 39. Ст. 2006.

12. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо вдосконалення оподаткування інвестиційної діяльності : Закон України від 7 жовтня 2014 р. Відомості Верховної Ради України. 2014. № 48. Ст. 2053.

13. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи : Закон України від 28

грудня 2014 р. Голос України. 2014. № 254.

14. Деякі питання електронного адміністрування податку на додану вартість : Постанова Кабінету Міністрів України від 16 жовтня 2014 р. Урядовий кур'єр. 2014. № 200.

15. Самаєва Ю. ПДВ – прорахунок? URL: http://gazeta.dt.ua/finances/pdvprorahunok.html.

16. Бурлак Л. Електронне адміністрування податку на додану вартість як складова електронного оподаткування. URL: http://dspace.tneu.edu.ua/ bitstream/316497/9999/l/BypnaK.pdf.

17. Плаксієнко В. Я. Облік податку на додану вартість у системі електронного адміністрування : аспекти наукової дискусії. Інвестиції: практика та досвід. 2016. №1.С. 5-8.

18. Ґазізуллін І., Жолудь О., Чередниченко Г. Аналіз адміністрування ПДВ в Україні з прикладами з металургії, машинобудування та легкої промисловості. Аналітична записка. 2011. 19 с.

***Гужва Антон Миколайович**, кандидат юридичних наук, доцент,*
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна

ЗАХИСТ ІНТЕРЕСІВ ВЛАСНИКА БУДІВЛІ ВІД НЕЗАКОННОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЗБИТКІВ ВІД РУЙНУВАННЯ СУСІДНЬОЇ БУДІВЛІ У РИМСЬКОМУ ПРАВІ

У римському праві серед засобів преторського захисту, крім інтердиктів та *restitutio in integrum*, були також преторські стипуляції. Для захисту від незаконного будівництва та від можливих збитків від руйнування сусідньої будівлі були передбачені стипуляція про заборону нового будівництва (*stipulatio ex operis novis nuntiatio*) та стипуляція про незавдані збитки (*cautio damni infecti*).

Вказані стипуляції відносились до недобровільних стипуляцій, тобто тих, які укладались під тиском преторської влади. Як правило, це були стипуляції з невизначеним предметом (*stipulationes incertae*). Потреба у преторському примусу виникала тоді, коли на сторону спору треба було накласти обов'язок, не передбачений діючими юридичними нормами. У цьому випадку, претор примушував сторону надати певну обіцянку. Такі стипуляції стали називати преторськими (*stipulationes praetoriae*). Формули цих стипуляцій знаходились у преторському списку (*album*) і разом із формулами позовів та інтердиктів включалися у преторський едикт.

Перша із згаданих стипуляцій полягала у тому, що власник, який розпочав будівництво, надавав обіцянку сусідові, що будівлю буде знищено, якщо суд визнає її неправомірною (*stipulatio ex operis novis nuntiare*). Будівництвом вважалося як зведення нових будівель, так і перебудова та руйнування старих. Ця стипуляція встановлювалась в інтересах власника сусідньої земельної ділянки[1]. Стипуляція надавалася

[1] D. 39.1.21 pr., Ulp. libro 80 *ad ed*: Stipulatio de operis novi nuntiatione interponi solet, quotiens vicinus dicit ius sibi esse prohibere vicinum opus novum invito se facere. – *(Стипуляція про заборону нового будівництва, як правило, полягає у тому, що сусід обумовлює собі право забороняти, щоб його сусід здійснював нове будівництво проти його волі).*

під тиском преторської влади у разі здійснення протесту (*nuntiatio*) особи, яка могла зазнати шкоди від будівництва.

Підстави для протесту (заборони) нового будівництва у Дігестах Юстиніана називаються такі: щоб убезпечитися від загрози з боку того, хто будує на публічній або приватній ділянці; якщо щось здійснюється всупереч законам або едиктам принцепсів, які стосуються розмірів будівель; якщо щось робиться на релігійному або публічному місці, або на березі публічної ріки (D.39.1.1.§17).

Особа, яка володіла земельною ділянкою на праві узуфрукту, не могла вимагати надання такої стипуляції, але якщо ця особа була управителем, то могла навіть від свого імені забороняти нове будівництво. Також управитель міг витребувати право узуфрукту у того, хто здійснює нове будівництво. Таке право витребування надавалося тому, в інтересі кого було, щоб нового будівництва не було[2]. Вказаний інтерес міг бути і немайновим: будівля змінювала вигляд місця. Отже, уповноваженою особою стосовно вказаної стипуляції був той, хто мав інтерес у забороні нового будівництва, тобто інтерес тут можна розглядати як підставу для отримання права вимагати преторської стипуляції. Протестувати проти нового будівництва може навіть та особа, яка не знає, з якою метою здійснюється будівництво.

Право протесту проти нового будівництва має також співвласник будівлі, щодо якої здійснюється перебудова, якщо це зачіпає його інтереси як власника іншої, сусідньої будівлі, і суперфіціарій (з огляду на те, що він має право на речовий позов за аналогією), оскільки «для держави важливо допустити до захисту своїх інтересів якомога більше осіб» (D.39.1.4). Звідси можна допустити, що інтерес у забороні нового будівництва був публічним. Втім, переважна більшість прикладів та підстав заборони нового будівництва мають приватний інтерес. Так, Ульпіан, цитуючи Секста Педія називає три причини заборони нового будівництва: «вона може бути або природньою, або публічною, або такою, що виходить з

[2] D. 39.1.1.20 Ulp. 52 *ad ed.*: Usufructuarius autem opus novum nuntiare suo nomine non potest, sed procuratorio nomine nuntiare poterit, aut vindicare usum fructum ab eo qui opus novum faciat: quae vindicatio praestabit ei, quod eius interfuit opus novum factum non esse. – *(Узуфруктуарій від свого імені не може забороняти нове будівництво, але може забороняти як управитель, або витребувати право узуфрукту у того, хто здійснює нове будівництво: таке право витребування надається тому, у кого є інтерес, щоб нового будівництва не було).*

приватного договору. Природньою – коли в нашу будівлю щось вбудовують або будують на нашій ділянці; публічною – коли ми дотримуємось конституцій принцепсів, шляхом заборони нових робіт; такою, що виходить з приватного договору – коли хтось, коли зменшив своє право, збільшив право іншого, тобто наклавши сервітут на будівлі, вчинив всупереч сервітуту» (D.39.1.5.§9).

Заборона нового будівництва могла була адресована не лише власнику нової будівлі, але й особам, які перебували на місці здійснення нового будівництва від імені власника (теслярам, робітникам тощо). Якщо власників нової будівлі декілька, то заборона, заявлена одному, буде розповсюджуватися на всіх. Якщо ж нові роботи забороняються претору, то така заборона може бути заявлена лише після спливу строку його повноважень. За словами Ульпіана, заборона нового будівництва встановлюється стосовно речі, а не особи. а тому могла бути адресована і божевільному, і немовляті, і дозвіл опікуна для такої заяви не потребується (D.39.1.10). Вказане надає підстави стверджувати про речовий характер такої заборони: її можна розглядати як обтяження нерухомості.

Якщо той, хто розпочав будівництва, не припиняв, то претор примушував забудовника відновити будівлю у тому вигляді, в якому вона перебувала під час заяви особи, яка заявляла протест (*interdictum de restituendo*). Причому, як вказує С.А. Муромцев, протест мав таку дію незалежно від того, чи був він заявлений правомірно чи ні. На думку вченого, не зважаючи на те, що протест був позасудовим актом, він вважався законним актом захисту [1]. Забудовник мав можливість звернутися до претора, який дозволяв йому відновити будівництво за умови, якщо воно не є неправильним, перевірка чого відкладалась до спеціального розслідування. В іншому випадку забудовник надавав особі, яка протестувала стипуляцію про заборону нового будівництва, яка полягала в тому, що забудовник зруйнує все, що він збудував. якщо його дії будуть визнані незаконними.

Вказана стипуляція розповсюджувалася навіть на спадкоємців забудовника та протестувальника: навіть після їхньої смерті будівля повинна бути повернена у первісний стан спадкоємцями забудовника.

Після надання такої стипуляції забудовник отримував у свою чергу захист від претора проти перепон, які міг йому чинити протестувальник: забудовнику надавався інтердикт під назвою «*interdictum ne vis fiat aedificanti*».

Інша стипуляція «*cautio damni infecti*» (застереження про незавдані збитки) була призначена для того, хто міг зазнати збитку від будівлі сусіда. Власник будівлі чи стіни, яка загрожувала руйнуванням, повинен був пообіцяти своєму сусідові відшкодувати йому збитки, які він міг зазнати у разі зруйнування цієї споруди. Якщо сусід надасть таку обіцянку у формі стипуляції, то він має відшкодовувати завдані збитки, навіть якщо вони виникли не з його вини. За законом Рубрія про облаштування Цизальпійської Галії була навіть встановлена фікція, згідно з якою, якщо відповідальна особа ухилялась здійснити застереження про незавдані збитки, то певна судова формула дозволяла поводитися з ним так, немовби стипуляцію було надано. Застереження про незавдані збитки може бути не лише на користь власника, але й того, у кого є ризик знищення чи пошкодження речі[3]. В одному фрагменті Дигест римський юрист Ульпіан вказує на необхідність для кредитора за стипуляцією присяги про наклеп. За словами Ульпіана, у разі присяги навіть не важливо, чи є у кредитора інтерес до такого застереження про незавдані збитки[4].

У тому випадку, коли власник укладе стипуляцію про незавдані збитки, за якою він залишиться кредитором навіть після продажу майна, і відносно цього майна стане кредитором за стипуляцією про незавдані збитки ще й покупець, то виникає ситуація, коли одне й те ж зобов'язання боржник повинен виконувати двом кредиторам. Але і власник, і

[3] D. 39.2.18 pr., Paul. libro 48 *ad ed*.: Damni infecti stipulatio competit non tantum ei, cuius in bonis res est, sed etiam cuius periculo res est. – *(Стипуляція про незавдані збитки стосується не тільки того, чиє майно, але й того, у кого є ризик втрати чи пошкодження речі).*

[4] D. 39.2.13.3, Ulp. 53 *ad ed*. Qui damni infecti caveri sibi postulat, prius de calumnia iurare debet: quisquis igitur iuraverit de calumnia, admittitur ad stipulationem, et non inquiretur, utrum intersit eius an non, vicinas aedes habeat an non habeat. totum tamen hoc iurisdictioni praetoriae subiciendum, cui cavendum sit, cui non. – (*Той, хто вимагає обумовити на його користь незавдані збитки, повинен насамперед надати присягу про наклеп: кожен, хто надав присягу про обмову допускається до стипуляції, і не будуть розглядати, чи в його це інтересі чи ні, є у нього сусідні будівлі чи немає. Однак, усе це стосується преторської юрисдикції, для кого слід обумовлювати, а для кого ні).*

користувач на праві узуфрукту, якщо обумовлять на свою користь незавдані збитки, то отримають за позовом не більше, ніж це буде у їхньому інтересі навіть у випадку, коли не має вини боржника за стипуляцією[5].

Отже, на підставі аналізу цього фрагменту можна дійти висновку, що у разі, коли кредитор втрачає інтерес до зобов'язання, то і відшкодування у разі такого зобов'язання буде не у розмірі інтересу, а у розмірі дійсної вартості речі. Римський юрист Павло називає це несправедливим, хоча вимога за цією стипуляцією стосуватиметься лише дійсної вартості речі, оскільки продавець вже не матиме інтересу стосовно майна, власником якого він перестав бути[6].

Цікавим, на наш погляд, з точки зору визначення розміру інтересу є фрагмент, де розглядаються вимоги позивача у разі зруйнування спільної стіни. У фрагменті зазначається, що у разі, коли стіна була у такому стані, що її треба було зносити, то навіть, якщо після зруйнування стіну відновлено із зайвими видатками або недостатньо добре, той хто зруйнував не повинен відповідати за збиток, який виник внаслідок цього. Але у випадку зруйнування стіни, яка була у нормальному стані, руйнівник відповідатиме у розмірі інтересу позивача, щоб стіна стояла. Причому до цього інтересу римським юристом Сабіном включено й збиток, який виник у результаті руйнування стіни: незручності мешканців, які могли виникнути, або той факт, що вони були вимушені переїхати[7].

---

[5] D. 39.2.5.2, Paul. 1 *ad ed*.: Si et dominus proprietatis et fructuarius desideret sibi caveri damni infecti, uterque audiendus est: nec enim iniuriam sentiet promissor, non plus cuique praestaturus, quam quod eius intersit. – *(Якщо власник чи фруктуарій забажають обумовити на свою користь незавдані збитки, то слід вислухати обох: бо якщо боржник і не зробить шкоду, то кожному слід надавати не більше, ніж це буде у його інтересі).*

[6] D. 39.2.18 10., Paul. libro 48 *ad ed*.: Sed si venditor interposuerit stipulationem, etiam id damnum continebit, quod post traditionem emptori contigerit. Quod esse inquissimum Aristo ait, quoniam, si emptor quoque damni infecti stipulatus esset, duobus promissor eiusdem nomine obligaretur: nisi forte id contra se habeat, quia in hoc fit stipulatio, quanti ea res erit: ut possit videri nihil interesse iam venditoris. – *(Якщо продавець укладе стипуляцію, то вона охоплюватиме навіть той збиток, який покупець зазнає навіть після передання речі. Арістон каже, що це є дуже несправедливо, оскільки, якщо покупець також буде кредитором за стипуляцією про незавдані збитки, той, хто пообіцяв буде зобов'язаний обом за одне й те ж саме. Проти цього може бути сказано лише те, що ця стипуляція стосуватиметься дійсної вартості речі: як можна побачити у цьому випадку вже немає жодного інтересу продавця).*

[7] D. 39.2.37, Ulp. libro 42 *ad Sab*.: Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. Quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. Sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum sabinus voluit. Si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest. – *(Якщо (спільна стіна) не була у нормальному стані, та її треба було зносити, то той хто її зруйнував не повинен відповідати за збиток, що виник з цієї причини, якщо нова стіна була збудована із зайвими видатками або не достатньо добре. Але якщо стіна, яка була знесена, була у нормальному стані, то позов про незавдані збитки буде направлений на відшкодування у розмірі інтересу позивача у тому, щоб стіна стояла. Це є справедливим, бо якщо йому не слід було її руйнувати, то він повинен її відновлювати за свій*

Отже, римські юристи при визначенні розміру інтересу надають значення не лише самому факту зруйнування стіни, яка була у нормальному стані, а й тим негативним наслідкам, які виникли після зруйнування, що підкреслює розрізнювання у римському праві дійсної вартості речі й інтересу, який може мати значно більший обсяг за реальний збиток.

Таким чином, стипуляція про заборону нового будівництва і стипуляція про незавдані збитки були засобами преторського реагування на заяви власників будівель про те, що їм може бути спричинено шкоду новим будівництвом або руйнуванням сусідньої будівлі, це були, безперечно, засоби адміністративного захисту, але за ініціативою приватних осіб. Водночас, з огляду на те, що після надання цих стипуляцій, боржники за цими стипуляціями могли здійснювати будівництво надалі, навіть після заяви про заборону, та користуватись своєю будівлею, навіть якщо було заявлено про ризик її руйнування, вказані засоби можна вважати гарантіями від власників будівель від безпідставних заяв сусідів.

За таких умов, вказані засоби преторського захисту можна вважати дієвими механізмами врегулювання спорів між власниками сусідніх будівель.

Список використаних джерел та літератури:

1. Муромцев, С.А. Гражданское право Древнего Рима : Лекции Сергея Муромцева. – М. : тип. А.И. Мамонтова и К°, 1883. - XXXV, 697 с. : URL : http://books.e-heritage.ru/book/10080928

2. Дигесты Юстиниана / пер. с лат.; отв. ред. Л. Л. Кофанов. М.: Статут, 2005. Т. VI. Полутом 2. – 564 с.

рахунок. Сабін вважає, що у нього слід вимагати за позовом й те, що було втрачено внаслідок зруйнування стіни. Якщо мешканці переїхали або не можуть вже жити так зручно, то це можна ставити у провину забудовнику).

Дьомкін Петро Олексійович, *кандидат історичних наук, доцент,*
Баєва Юлія Євгенівна*, кандидат політичних наук,*
кафедра політичних наук і права
Київського національного університету будівництва і архітектури

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО–КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА В УКРАЇНІ

Сьогодні одним із найважливіших найпоширеніших об’єктів інвестиційної діяльності, що має велику соціальну значущість у сучасній Україні є об’єкти житлового будівництва. Незважаючи на нестабільний рівень розвитку економіки України в цілому, будівництво нової нерухомості активно розвивається, особливо в столиці та на території великих міст, а українці традиційно розглядають ринок нерухомості як найбільш стабільний об'єкт для інвестицій. Зростає зацікавлення людей у придбанні квартири як власного житла або з метою вкладання коштів та здачі його в аренду.

Попит на нерухомість є підгрунтям для конкуренції між забудовниками, які намагаються привернути увагу потенційних покупців до своїх проєктів не лише шляхом реалізації цікавих архітектурних ідей, але й пропонуючи оптимальні умови придбання нерухомості. Зокрема, привабливість первинного ринку нерухомості обумовлена низькою вартістю за квадратний метр у порівнянні зі вторинним ринком (до того ж на етапі котловану житло можна придбати за половину його кінцевої вартості), наявністю різних програм, які дозволяють зробити знижки та/або розстрочки виплат, зручною інфраструктурою нових житлових комплексів. Однак вторинний ринок нерухомості, якщо порівнювати з первинним, є більш надійним, оскільки на вторинному ринку в більшості випадків купується вже готова нерухомість, право власності на яку було оформлене попередніми власниками у встановленому законодавством порядку, що можна перевірити в Реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У разі інвестування в первинну нерухомість відсутні гарантії того, що право власності на житло в майбутньому буде зареєстроване, оскільки будь-яка реєстрація речових прав на нерухомість можлива лише після того, як будівля буде введена в експлуатацію. Саме наявність ризику того, що новобудова, в яку були інвестовані кошти, не буде збудована, обумовлює той факт, що квадратний метр у новобудовах, які ще не введені в експлуатацію, коштують набагато дешевше у порівнянні з вартістю квадратного метра нерухомості такого ж класу, в такому ж районі міста на вторинному ринку.

Окрім того, труднощами, з якими потенційно може зіштовхнутися покупець нерухомості на етапі будівництва є затягування забудовником строків завершення будівництва або неможливість введення в експлуатацію новобудови, збудованої з порушеннями будівельних норм і законодавства; отримання в результаті будівництва об'єкта відмінного від запланованого (наприклад, без наявності необхідних комунікацій); зміни технічних характеристик об'єкта; подвійний перепродаж об'єкта; оскарження права власності на нерухомість, яку повинні збудувати і передати власнику шляхом купівлі-продажу майнових прав. Все це ризики, на які потрібно зважати та намагатися їх мінімізувати. Причинами заморожування будівництва можуть бути: проблеми з фінансуванням, відхилення від затвердженої проектної документації, недотримання будівельних або пожежних норм, відсутність дозвільної документації, протести жителів сусідніх будинків.

Якщо все ж таки було прийняте рішення про придбання нерухомості в новобудові, яка збудована, будується або планується бути побудованою, то перед покупцем постає ціла низка питань, на які необхідно знайти відповіді, щоб максимально виключити ймовірність бути ошуканим недобросовісними забудовниками та іншими учасниками будівництва новобудов.

Перевірці підлягають такі аспекти: репутація забудовника (через Єдиний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців, громадських формувань та всі інші доступні засоби масової інформації); наявність у забудовника всіх дозвільних документів/ліцензій на будівництво (в Реєстрі

дозвільних документів); прав на земельну ділянку (в Реєстрі речових прав на нерухоме майно, реєстрі судових рішень); технічні умови на підключення будинку до комунікацій; на підставі якого договору можна придбати квартиру в такій новобудові тощо. На практиці відомі такі договори придбання квартири в новобудові: купівля-продаж майнових прав, інвестиційний договір, договір купівлі-продажу облігацій, попередній договір купівлі-продажу квартири, договір пайової участі в будівництві, договір про сплату пайових внесків через кооператив, форвардні контракти, договір про спільну діяльність, договір купівлі продажу деривативу.

Законом України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р. №1560-XII визначено, що інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через такі правові механізми як фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. На державу в цілому також покладається обов'язок забезпечити гарантії інвестиційної діяльності та забезпечення додержання прав і законних інтересів її суб'єктів. Проте практика свідчить, що Договори про участь у Фонді фінансування житлового будівництва нерідко містять положення, які здебільшого захищають права забудовника, ніж права тих фізичних осіб, які набули статус інвестора того чи іншого житлового об'єкта.[1 с. 116].

Отже, на сьогодні залищаються невирішеними до кінця, на наш погляд, проблеми довгобудів, ошуканих інвесторів та обов'язки держави в гарантуванні майнових прав інвесторів житлового будівництва, які на законодавчому рівні за роки незалежності України належним чином не вирішувалися. Це при тому, що тільки в у 2018 році українці інвестували в будівництво житла майже 35 млрд грн або 6% від загального обсягу капітальних інвестицій в Україні. Приватні особи будують 70% житла від його загальної кількості. [2]. Попри ці високі показники українські

реалії не гарантують, що інвестори отримають свої помешкання або отримають житло набагато гіршої якості, не таке, як хотіли.

Випадків, коли українці вклали шалені гроші в будівництво, а натомість отримали черговий довгобуд, на жаль, тисячі. За даними Держстату, ще два роки тому в Україні нараховувалося понад 16 тисяч об'єктів незавершеного будівництва. На сьогодні ця кількість збільшилася. Тільки в Києві близько 70 недобудов. [3]. Варто нагадати , що наразі в переліку довгобудів у столиці значиться 55 будівельних адрес. Насамперед, це 45 так званих «будинків Войцеховського». У цього забудовника не було документів на землю, на початок робіт, а сьогодні місто не хоче підключати фактичні самобуди до комунікацій. Також у цьому переліку присутні постраждалі від афери «Еліта-центру», де забудовники зібрали кошти у людей і втекли. Цей перелік поповнюється іншими об'єктами, в яких з різних причин виникли проблеми. [4]

У Києві налічується 152 ризикових об'єкта житлового будівництва, що становить 73% від загальної кількості будинків, що зводяться. Про це свідчать результати дослідження, проведеного компанією Monitor.Estate спільно з "Українським клубом нерухомості". Фахівці компаній проаналізували 208 об'єктів житлового будівництва в Києві із запланованим терміном введення в експлуатацію у 2019-2022 роках. Серед них 107 об'єктів житлового будівництва, а це понад 51% від загальної кількості новобудов, зводяться на землях з неналежним цільовим призначенням. Окрім цього без отриманих дозволів на виконання будівельних робіт зводиться 101 об'єкт, що становить 48% від загальної кількості", без необхідних ліцензій на виконання будівельних робіт зводиться 12 об'єктів (5% від загальної кількості новобудов), ще 125 будівництв відбувається за наявності податкового боргу у забудовників. [5].

Оскільки в Україні існує велика кількість недобудов, які не мають фінансової привабливості для потенційних інвесторів та стали інструментом у пірамідах недобросовісних забудовників, доцільно прийняти закон, який би регламентував вирішення таких проблем. В одному із законопроектів, розроблених Мінрегіонбудом, пропонується

очищати такі компанії фактично за процедурою банкрутства, а все майно передавати місцевим органам влади, що може мати хорошу перспективу.

На думку Ольги Соловей, співзасновниці "Українського клубу нерухомості", одним із важливих напрямків вирішення проблем будівельної галузі може стати дієва реформа Державної архітектурно-будівельної інспекції. "Система архітектурно-будівельного контролю та нагляду штучно гальмує розвиток будівельної галузі. Така ситуація негативно відбивається на залученні інвестицій до ринку нерухомості, стримує зростання валового внутрішнього продукту, створює корупційне тло у роботі будівельної галузі"[5], - сказала експертка. Необхідний перегляд і зміна законодавства щодо завдань діяльності ДАБІ, скорочення надмірних і неефективних повноважень цього державного органу.

Кількість обдурених інвесторів тільки у Києві настільки велика, що для забезпечення їх квартирами столиця мусила би віддати їм усе побудоване житло за останні 3,5 року. [2]. Ця проблема не з’явилася сьогодні. Протягом всіх років незалежності України недобросовісні забудовники завдяки корупційній складовій почувалися зручно і вільно, а влада, своєю чергою, ігнорувала цю проблему. Закон розглядає людину, яка хоче придбати житло на етапі будівництва, не як власника майбутньої квартири, а як інвестора, особу, яка дає гроші на будівництво. Власником житла людина стає лише після введення будинку в експлуатацію. .

Інвестор не може контролювати діяльність замовника будівництва через свою абсолютну безправність у відносинах з ним, а також через недоліки законодавмтва українці не можуть єфективно відстоювати відстоювати свої права при виникненні негараздів у забудовника — умисних чи ненавмисних.

На практиці таке "інвестування" спричиняє низку серйозних ризиків. Крім того, при укладенні договорів, що передбачають фінансування будівництва, більшість інвесторів має обмежену інформацію щодо об'єкта. Зокрема, люди не знають, чи має забудовник право на виконання будівельних робіт, чи є у нього проектна документація. Таким чином, замовнику легко вводити людей в оману.

Ошукані люди можуть відстоювати свої права в суді, однак через недосконалу законодавчу базу права таких інвесторів закон захищає лише декларативно. У законодавстві України навіть нема чіткого розподілу між поняттями завершеного і незавершеного будівництва.

Отже, аналіз проблем довгобудів та ошуканих інвесторів дає можливість зробити висновки, по-перше, чинне національне законодавство в аспекті правового регулювання гарантій обов'язків держави є вкрай лаконічним, невизначеним і неконкретним. Звідси, є нагальна потреба в системному дослідженні окреслених проблем, в тому числі висвітленні можливостей та обов'язків держави у сфері захисту майнових прав тих фізичних осіб, які відповідно до законодавства набули статус інвестора житлового будівництва. По-друге, держава зобов'язана гарантувати майнові права інвесторів житлового будівництва шляхом належного правового регулювання.

Список використаних джерел та літератури:

1. Задорожний Б. Ю. Конституційні обов'язки держави у гарантуванні майнових прав інвесторів у сфері житлового будівництва// Будівельне право: проблеми теорії і практики [зб. наук. пр.]. Матеріали Другої наук.-практ. конф., (Київ, 6 грудня 2018 р.)/ Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ – Тернопіль: «Економічна думка», 2018. 283 с.

2. Шуляк Олена. Завершити довгобуди і захистити інвесторів: місія здійсненна.// Економічна правда. 2019, 6 листопада.

3. Бенч Назар. Розконсервація недобудов: хто має взяти відповідальність.// Економічна правда. 2019, 5 вересня.

4. Комнатний Сергій. Нова квартира без проблем: як не потрапити на гачок аферистів.// Юридична газета online.-2019, 19 лютого.

5. У Києві налічується понад 150 ризикових об'єктів житлового будівництва.// Економічна правда. 2019, 23 липня.

Калініченко Зоя Дмитрівна, *доцент кафедри ЦПД,*
Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ

НОВІ ЗМІНИ В ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ ПРО ДЕРЕГУЛЯЦІЮ В БУДІВЕЛЬНОМУ КОНТРОЛІ

В Україні прийнято Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства», завдяки якому отримали право:

- створювати органи архітектурно-будівельного контролю;
- призначати на посади та звільняти з посад керівника їх структурного підрозділу у порядку, встановленому законом;
- надавати та реєструвати документи що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів;
- контролювати хід будівництва різних об’єктів;
- розглядати справи про адміністративні правопорушення, пов'язані з порушенням вимог містобудівного законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил під час будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, технічного переоснащення та прийняття в експлуатацію об'єктів чи споруд, невиконанням законних вимог (приписів) посадових осіб органів державного архітектурно-будівельного контролю.

Отримані також повноваження видавати обов’язкові до виконання приписи щодо: усунення порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил; зупинення підготовчих та будівельних робіт, що не відповідають вимогам законодавства; тощо. Міські ради можуть приступити до підготовки рішень про внесення змін до структури виконавчого органу, прийняття рішень та відповідно, формування штатного розпису та створення структурного підрозділу з питань державного архітектурно-будівельного контролю міської державної адміністрації. Крім того, за зверненням створеного органу до

центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, буде утворена спільна комісія з передачі відповідної документації та вирішення питань, пов'язаних з утворенням та функціонуванням органу. Фактично, структурний підрозділ з питань державного архітектурно-будівельного контролю вже сформований та почав свою роботу.

В процесі підготовки Закону були вилучені три істотних аспекти. V категорія, яка залишилася за ДАБІ (державна архітектурно-будівельна інспекція). Комісія Верховної Ради своїм рішенням підтримувала передачу будівництва об'єктів житлово-громадського призначення до столиці.

V категорія – це житлові будинки з кількістю квартир більше 160, багатоповерхові житлові будинки з приміщеннями торговельно-офісного та соціально-побутового призначення; багатофункціональні комплекси підвищеної висотності - вище 24 поверхів, тощо. Іншими словами, це більшість усіх існуючих проектів. Крім того, до V категорії входять дошкільні та середньо освітні установи, модернізація інженерної інфраструктури, стадіони, автовозкали і вокзали, мостові переходи, комплексна забудова територій та інше. Усі розмови про децентралізацію таким чином зійшли нанівець, бо в підсумку життєво важливі позиції як то отримання дозволів, контроль за ходом будівництва і введення в експлуатацію поки залишилось в ДАБІ. Депутати Верховної Ради навіть не усвідомили як процедурним рішенням вони проголосували фактично за нові зміни.

Нарешті держава отримує один з перших законів про дерегуляцію і децентралізацію в архітектурно-будівельному контролі, який дає право місцевому самоврядуванню самостійно визначати і управляти архітектурно-будівельним контролем на місцях. Саме тому у підсумку держава, зокрема, не отримала того, чого очікували всі депутати і місцеве самоврядування. Під таку процедуру потрапила і була виключена правка до Закону, в якій чітко розділявся архітектурно-будівельний контроль і архітектурно-будівельний нагляд, оскільки це дві різні функції. Але найголовніше, що також не було проголосовано, а технічно проігноровано - це поправка до Закону "про регулювання місцевого самоврядування" в частині надання владних

повноважень здійснювати архітектурно-будівельний контроль місцевим органам самоврядування.

За Законом №1580 повноваження державного архітектурно-будівельного контролю делегуються виконавчим органам місцевого самоврядування. Згідно ст. 143 Конституції делеговані повноваження фінансуються з держбюджету та відповідно, органи держархбудконтролю залишаються підконтрольні державі, що в свою чергу порушує принципи дерегуляції та децентралізації, якої відповідно фактично не відбувається.

У цьому випадку необхідно було підтримати поправку, а саме: частину 1 статті 26 «Виключна компетенція сільських, селищних, міських рад» потрібно було доповнити пунктом 42 такого змісту: « 42) здійснення архітектурно-будівельного контролю, створення органів (структурних підрозділів) для здійснення архітектурно-будівельного контролю; призначення керівників таких органів;». Це в свою чергу дало б змогу органам місцевого самоврядування формувати органи архітектурно-будівельного контролю та фінансувати їх функціонування з місцевого бюджету. Органи архітектурно-будівельного контролю, відповідно, були б підконтрольні місцевій владі, що забезпечило б, у свою чергу, ефективне управління на місцях у сфері містобудування та архітектурно-будівельного контролю. Отже, легко можна обходити через процедурні прийняття рішень з абсолютним ігноруванням пропозицій депутатів, а особливо органів місцевого врядування всієї держави.

Будівництво, проектування, реконструкції, реставрації та капітальному ремонту, виготовлення будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, всі ці процеси потребують не лише матеріали, час, кваліфікаційних робітників, але й дозвільну документацію, що обмежить забудовників від штрафів. Чинним законодавством встановлена жорстка відповідальність за порушення законодавства підприємствами, їх об’єднаннями, установами та організаціями.

Розглянемо також види правопорушень та розміри штрафів за порушення законодавства у сфері містобудування: проведення будівельних робіт без дозволу на їх виконання або без затвердженої проектної документації - у розмірі п'ятдесяти відсотків вартості цих робіт; передачу проектною організацією замовнику робочої документації для будівництва, що не відповідає будівельним нормам, державним стандартам, нормам і

правилам, вихідним даним на проектування об'єктів архітектури, які надані у встановленому порядку, та затвердженому проекту, - у розмірі тридцяти відсотків вартості розробленої робочої документації; виробництво, реалізацію або застосування в будівництві будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, які не відповідають будівельним нормам, державним стандартам, нормам і правилам або проектним рішенням, а так само підлягають обов'язковій сертифікації, але не пройшли її, - у розмірі двадцяти п'яти відсотків вартості реалізованої продукції; виконання будівельних робіт, що не відповідають будівельним нормам, державним стандартам, нормам і правилам або проектним рішенням, - у розмірі десяти відсотків вартості виконаних робіт; прийняття в експлуатацію об'єктів, зведених з порушенням законодавства, а так само місцевих правил забудови населених пунктів або проектних рішень, - у розмірі п'яти відсотків вартості відповідних об'єктів; недотримання регіональних або місцевих правил забудови під час планування і забудови населених пунктів, режиму використання та забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність, - у розмірі двадцяти п'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян; ухилення від виконання або несвоєчасне виконання приписів інспекцій державного архітектурно-будівельного контролю - у розмірі п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і т.ін.

Щоб запобігти накладанню штрафів за порушення законодавства у містобудівній сфері, слід отримати дозвільні документи на право їх проведення.

Список використаних джерел та літератури:

1. Левада С. Двозначність або біло-чорне в дерегуляції Закону №1546 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://blog.liga.net/user/slevada/article/18205.

2. Михайловська О. Відповідальність за порушення будівельного законодавства [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://old.advicecorp.org/blog/novosti/v%D1%96dpov%_st_za_porushennya_bud%D1%96velnogo_zakonodavstva.

3. Юридичний договір будівельного підряду [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://mybud.com.ua/news.

***Медвідь Федір Михайлович**, доктор наук в галузі політології, кандидат філософських наук, професор МКА,*
Мельниченко Ярослав Богданович,
доктор філософії в галузі права, докторант
***Твердохліб Анатолій Іванович**, аспірант,*
кафедра теорії держави і права та конституційного права
Міжрегіональної академії управління персоналом

ПРАВО ЯК ЕФЕКТИВНИЙ РЕГУЛЯТОР СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН В КОНТЕКСТІ ЗАВДАНЬ ПРАВОВОЇ ОСВІТИ

Право як особливий феномен суспільного життя в юриспруденції аналізується за допомогою виокремлення його сутності (свобода, ідея справедливості, державна воля та ін.), змісту (норми, права і обов'язки, юридична діяльність та ін.) і особливої форми (оболонка цього явища, спосіб організації змісту, його зовнішній вигляд).

Для розуміння сутності та природи права слід брати до уваги багатогранність способів та форм вияву права в соціальному житті, які відображають його універсальність та всі аспекти регулятивного впливу. Сутність права слід визначати, враховуючи такі положення: право існує в певних формах, що фіксують право як регулятор суспільних відносин; право може існувати і поза інституційними формами свого виявлення (як ідеї, оцінки, зв'язки або діяльність суб'єктів, яка розкриває динамізм права); право є виразником міри і свободи в суспільстві; будучи, з формальної точки зору, регулятором – право обслуговує той чи інший соціальний інтерес.

За своєю суттю право покликане забезпечити в суспільстві не короткочасне перемир'я, а довготривалий правопорядок. Тому слід погодитись з О.Ф. Скакун, що поняття права охоплює дві сторони, що виражають його сутність: регулятивно-компромісна – забезпечує порядок, соціальне примирення, соціальну стабільність (існує поза часом і позі

простором); ціннісно-нормативна – забезпечує свободу, справедливість, рівність (існує в часі і просторі)[11; 4, с.25 - 27].

Сутністю права є те, що воно виражає міру свободи людини, але свободи не будь-якої, а певним чином визначеної та забезпеченої. Свобода - це притаманна людині властивість і форма життя, що відбивають її прагнення до самовираження, самореалізації, але це не означає, що свобода є можливістю здійснення будь-яких діянь. Право і є «цариною реалізованої свободи», тієї її сферою, в межах якої соціальний суб'єкт, спроможний приймати адекватні соціальним закономірностям рішення, є вільним у виборі варіанту діяння і безперешкодному його здійсненні.

Цінність права виражається в тому, що: право – це засіб організації керування суспільством, воно надає діям людей погодженість; реалізація правових норм призводить до впорядкованості суспільних відносин; право – необхідна умова життя та розвитку сучасного суспільства; право – це дієвий засіб захисту існуючого суспільного ладу, правові норми встановлюють міри відповідальності (кримінальної, адміністративної, цивільно – правової) за суспільно небезпечні і шкідливі для суспільства діяння; право– це засіб відновлення суспільства, фактор прогресу; воно розвиває ті суспільні відносини, у яких суспільство зацікавлене; надто важливе значення права як інструмента переходу до нових економічних і політичних відносин, рішення глобальних проблем сучасності; право – виразник справедливості – за своїм призначенням воно протистоїть несправедливості, «юстиція» у перекладі з латинського означає справедливість; право визначає міру свободи особи в суспільстві; право і свобода особи невіддільні одне від одного, оскільки право, визначаючи масштаб, кордони свободи, допомагає індивіду їх усвідомити; Визначення юридичних цінностей – предмет юридичної аксіології[7, с. 81-94; 13, с.207- 224].

Під цінністю права розуміється його спроможність служити метою і засобом задоволення науково обґрунтованих, соціальне справедливих загальнолюдських потреб та інтересів громадян та їх об'єднань. Цінності в праві слід сприймати як шкалу виміру самого права. Цінність у праві – це те сутнісне, що дозволяє праву залишатися самим собою. Юридична

аксіологія спрямована на розрізнення цінності та оцінюваного факту (явища, об'єкта, відносин і т. ін.) і визначення (з позицій і в контексті відповідної ієрархії і системи цінностей) його ціннісного значення і сенсу. Цінність при цьому належить до сфери цілей, значень повинності, нормативності, формальності в її відрізненні від сфери емпіричного, сущого, фактичного. До предмета юридичної аксіології входить вивчення цінності права, ціннісно-правового значення закону і держави[9, с. 321-367].

Фахівці виділяють основні прояви цінності права. Так, соціальна цінність права полягає у тому, що воно, втілюючи загальну, групову та індивідуальну волю (інтерес) учасників суспільних відносин, сприяє розвитку тих відносин, у яких зацікавлені як окремі індивіди, так і суспільство в цілому. Воно вносить стабільність і порядок у ці відносини. Забезпечуючи простір для упорядкованої свободи і активності, право служить чинником соціального прогресу. Його роль особливо зростає в умовах краху тоталітарних режимів, розвитку демократії. Отже, соціальна цінність права полягає в тому, що воно, втілюючи загальну, групову та індивідуальну волю (інтерес) учасників суспільних відносин, сприяє розвитку тих відносин, у яких зацікавлені як окремі індивіди, так і суспільство в цілому[5, с. 20-24].

Інструментальна цінність права – один із проявів його загальносоціальної цінності – полягає у тому, що право є регулятором суспільних відносин, інструментом для вирішення різних завдань, у тому числі для забезпечення функціонування інших соціальних інститутів (держави, соціального керування, моралі та ін.) та інших соціальних благ. В.С. Нерсесянц пише: "Цінність права як загальної, необхідної та єдиної форми взаємопов'язаності та узгодженого буття і вираження у суспільному житті людей рівності, свободи і справедливості полягає в їхній триєдності"[8, с. 12]. Справді, регулюючи відносини між членами суспільства у цьому плані, право впорядковує соціальну ситуацію стосовно рівності між ними, справедливості, використовуючи енергетичний потенціал і самих цінностей, спрямовуючи активність членів суспільства та їхніх колективів на досягнення оптимальної рівноваги

суспільних відносин, рівності, справедливості, що необхідно задля нормального функціонування та розвитку суспільства. Дж. Роулз називає право разом з істиною першими чеснотами людської діяльності [10, с. 27].

Власна цінність права як соціального явища виявляється в тому, що називається правовими засадами або духом права, на які повинні налаштовуватись як громадяни, так і установи й організації. Дух (або ідея) права полягає в прагненні застосовувати для розв'язання конфліктів лише правові засоби, які, діючи в комплексі, зорієнтовані на юридичні дозволи, цивілізувати суспільні відносини. Це веде до утвердження в суспільстві забезпеченої свободи і відповідальності, рівності, справедливості, досягнення необхідної організованості, торжество високої моральності, справжнього гуманізму, заперечення сваволі й беззаконня. До самостійних цінностей права слід також віднести права і свободи людини. Одночасно право виступає чинником консолідації соціуму, оберігаючи його від дезорганізації. Це стосується не лише окремого соціуму, але й людства загалом.

Цінність права в цьому розумінні виражається насамперед у тому, що звід законів будь-якої держави дає хоч і специфічну, проте досить чітку картину життя цієї держави, суспільства в цілому. Російський історик В.Й. Ключевський казав, що пам'ятки права дають дослідникові нитку до найглибших основ досліджуваного життя [3, с. 49]. П. Сорокін зазначає, що загалом будь-який чинний кодекс, який використовували протягом десятиліть і століть і який лежав у основі діяльності органів правосуддя, відображає в істотних рисах реальність цілком точно, принаймні краще, ніж будь-яке інше джерело [12, с. 495].

Саме завдяки тому, що в нормах права відображається життя людей, і притому під кутом зору можливих конфліктів, юриспруденція завжди була тісно пов'язана з мистецтвом, літературою, театром [1, с. 57-58], тому важливу роль у праві відіграють культурні цінності.

Отже, власна цінність права як соціального явища полягає у тому, що право виступає як міра: а) свободи та б) справедливості. Соціальна свобода, не пов'язана правом, поза права, може переростати у сваволю,

несправедливість для більшості людей. Право виступає силою, яка в змозі протистояти беззаконню [2, с.151-161; 6, с.37-40].

Стверджуючи принципи свободи і справедливості, право набуває глибокого особистого значення, стає цінністю для окремої людини, конкретної групи та суспільства в цілому, відкриває особі доступ до благ і виступає дієвим засобом її соціальної захищеності, тому «право лише там, де є свобода особи» (Б.Кістяківський). У цьому проявляється гуманістичний характер права. Саме через свою власну цінність право входить до арсеналу загальнолюдських цінностей, що виробляються поколіннями людей протягом історії.

Отже, аналіз соціальної цінності права завсідчує, що проблема вивчення права в такому ключі актуальна і заслуговує на поглиблені подальші дослідження в контексті актуальних завдань правової освіти.

Список використаних джерел та літератури:

1. Алексеев С.С. Теория права. – Х.: Изд-во БЕК, 1994. – 224 с.
2. Альчук М.П. Філософія права Богдана Кістяківського: монографія / М.П.Альчук. – Львів: Видцентр ЛНУ ім. І.Франка, 2010. – 300 с.
3. Бандура О.О. Єдність цінностей та істини у праві. – К.: Вид-во Нац. акад. внутр. справ України, 2000. – 200 с.
4. Медвідь Ф.М., Курчина Т.О., Твердохліб А.І. Соціальна цінність права: філософсько-правові засади // International scientific and practical conference «New challenges of legal science in Ukraine and EU countries» Miskolc, Hungary, April 19–20, 2019. Miskolc: Izdevnieciba «Baltija Publishing», 2019.- С.25-27.
5. Медвідь Ф.М., Мельниченко Я.Б., Твердохліб А.І. Ціннісні основи права: сучасні підходи // International Scientife Confererence «Innovative research of legal regulation of public administration»: Cjnference Proceedings, June 16-17, 2017. – Lublin, Republic of Poland, 2017. - С.20-24.
6. Медвідь Ф.М., Мельниченко Я.Б., Твердохліб А.І. Цінність права в умовах адаптації правової системи України до права Європейського Союзу // Адаптація правової системи України до права Європейського Союзу: теоретичні та практичні аспекти: матеріали ІУ Всеукраїнської за

міжнародною участю науково-практичної конференції (м. Полтава, 23-24 жовтня 2019 року): у 2-х ч. – Полтава: Россава, 2019. – Ч.1.- С.37-40.

7. Наука адміністрації й адміністративного права. Загальна частина (за викладами професора Юрія Панейка) / Укладачі: В.М. Бевзенко, І.Б. Коліушко, О.Р. Радишевська, І.С. Гриценко, П.Б. Стецюк. – Київ: ВД «Дакор», 2016. – 464 с.

8. Нерсесянц В.С. Философия права. – М.: ИНФРА*М – НОРМА, 1997. – 652 с.

9. Правова доктрина України: у 5 т. –Х.: Право, 2013. – Т.1.: Загальнотеоретична та історична юриспруденція / В.Я. Тацій, О.Д. Святоцький, С.І. Максимов та ін.; за заг. ред. О.В. Петришина. – 976 с.

10. Ролз Дж. Теорія справедливості. – К.: Основи, 2001. – 822 с.

11. Скакун О. Ф. Теорія права і держави [Текст] : підручник - 4-те вид., доп. і перероб. - Київ : Правова єдність : Алерта, 2014. - 524 с.

12. Сорокин П. Социальная и культурная динамика. Исследование изменений в больших системах искусства, истины, этики, права и общественных отношений. – СПб.: Русский Христианский гуманитарный и-т, 2000. – 1056 с.

13. Філософія права: Навч. посібн. За заг. ред. О.Г. Даніляна. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – 272 с.

Некіт Катерина Георгіївна, *кандидат юридичних наук, доцент,*
доцент кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

ВИКОРИСТАННЯ ІНСТИТУТУ ДОВІРЧОЇ ВЛАСНОСТІ У СФЕРІ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА

Сьогодні існує досить велика кількість способів фінансування будівництва. Основні легальні схеми фінансування будівництва визначені у ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р. До способів залучення інвестицій у будівництво Закон відносить залучення коштів через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Кожен з наведених способів фінансування них має свої переваги та недоліки. Деякі є більш надійними, інші – більш ризиковими. Одним з найбільш надійних та перевірених часом способів фінансування будівництва вважається залучення інвестицій шляхом створення фонду фінансування будівництва.

Схема фінансування будівництва через створення фондів фінансування будівництва детально регламентована Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. Механізм фінансування при такій схемі зводиться до наступного. Потенційний власник житла виступає інвестором, який передає майно (в цьому випадку – грошові кошти) у довірчу власність управителя з метою фінансування будівництва. Така передача відбувається, як правило, на підставі договору про участь у Фонді фінансування будівництва, який за своєю природою є договором управління майном. Управитель (довірчий власник) вступає у договірні відносини із забудовником, в рамках яких замовляє забудовнику збудувати один або декілька об’єктів будівництва, вести їх в експлуатацію

та передати об’єкти інвестування довірителям фонду фінансування будівництва (тобто установникам довірчої власності, інвесторам).

Отже, для застосування такої схеми фінансування будівництва важливо розуміти сутність відносин довірчої власності та специфіку цих відносин в даному коректному випадку.

Сутність передбаченої українським законодавством моделі довірчої власності полягає в тому, що довірчому власнику передаються повноваження з володіння, користування та розпорядження майном. Фактично, в цьому випадку виникає так звана «цільова» власність», відокремлена як від майна довірчого власника, так і від майна установника довірчої власності. У зв’язку з цим, довірчий власник повинен забезпечити окремий облік такого майна. Повноваження щодо цього майна належать виключно довірчому власнику, установник не має права втручатися у здійснення діяльності з управління таким майном. Інакше б передача майна в довірчу власність приводила до існування одночасно повноважень з володіння, користування та розпорядження довіреним майном у двох осіб, а це б, у свою чергу, привело до виникнення так званої «розщепленої власності», що не може бути реалізовано практично в країнах континентального права. Тому в Україні при передачі майна довірчому власнику до останнього переходять і повноваження з володіння, користування та розпорядження цим майном, які складають зміст права довірчої власності. При цьому довірчий власник є єдиним суб’єктом речового права на передане майно, установнику довірчої власності і вигодонабувачеві належать лише зобов’язальні права. Інтереси установника забезпечуються за допомогою обтяження майна, переданого в довірчу власність, низкою обмежень і цільовим призначенням [1, с. 18].

У процесі управління майном довірчий власник має право вчиняти щодо цього майна будь-які юридичні та фактичні дії в межах, встановлених законом і договором довірчого управління.

При цьому, з одного боку, довірчий власник самостійно визначає характер і види юридичних та фактичних дій, які мають бути вчинені для досягнення мети довірчої власності. Оскільки відносини довірчої власності мають триваючий характер, досягнення цілей ефективного

управління вимагає певного стратегічного планування, у зв'язку з чим установник, за загальним правилом, не може втручатися в діяльність довірчого власника та давати йому обов'язкові для виконання вказівки.

Проте, з урахуванням необхідності здійснювати управління довіреним майном саме на користь установника довірчої власності або вигодонабувача, свобода дій довірчого власника є не безмежною. З урахуванням того факту, що довірчий власник діє на користь установника довірчої власності (або вигодонабувача), а також вимог добросовісності, розумності та справедливості, у діяльності довірчого власника існують певні обмеження. Так, довірчий власник не має права використовувати передане йому майно в своїх інтересах або на користь третіх осіб. Зокрема, довірчий власник не має права використовувати вказане майно для оплати інших боргів, крім тих, що пов'язані з діяльністю щодо переданого в довірчу власність майна, не може передавати його в заставу або обтяжувати іншим чином для забезпечення зобов'язань, не пов'язаних довіреним майном. При здійсненні управління переданим у довірчу власність майном довірчий власник має діяти виключно на користь установника довірчої власності або вигодонабувача, виходячи з міркувань розумності та справедливості. Довірчий власник не може отримувати користь від майна для себе, тому часто говорять про те, що правоможність «користування» довірчого власника слід відрізняти від категорії «використовування», що припускає експлуатацію речі в своєму інтересі [2, с. 53-54].

Певні обмеження права довірчої влансості встановлюються, як правило, у договорі, але найістотніші з них закріплені законом. Спеціальні обмеження у сфері фінансування будівництва встановлені у ст. 8 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Зокрема, тут закріплено, що Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя, встановлені установником управління майном у договорі управління майном, а саме:

- управитель не може доручити здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;

- управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном;

- управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання установниками управління майна своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ;

- управитель не може вимагати від установника управління майна виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном;

- управитель не може встановлювати обов'язкові для установника управління майна умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених законодавством.

З урахуванням того, що вкрай важливим є забезпечення ефективного управління майном, а у випадку з фінансуванням житла необхідним є виважений підхід до вибора забудовника, наявність спеціальних знань для укладення договору та оцінки ефективності його дій, до правового статусу довірчого власника висуваються спеціальні вимоги. Зазвичай, довірчим власником може бути лише суб'єкт підприємницької діяльності (ч. 1 ст. 1033 ЦК України). Однак в окремих випадках, зокрема, у сфері фінансування будівництва, до довірчого власника пред'являються спеціальні вимоги. Так, наприклад, згідно ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 року, управителем (довірчим власником) повинна бути фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та отримала в установленому порядку дозвіл/ліцензію. Статутний капітал такої установи має становити не менше одного мільйона євро, і повинен бути повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном.

При цьому спеціальним законодавством, яке регулює діяльність окремих видів фінансових установ, встановлені відповідні обмеження. До

фінансових установ, які не можуть здійснювати управління майном при фінансуванні будівництва житла, відносяться: кредитні спілки, довірчі товариства, страховики, недержавні пенсійні фонди, особи, що здійснюють адміністрування недержавних пенсійних фондів, корпоративні інвестиційні фонди, винятковим видом діяльності яких є діяльність із спільного інвестування [3, с. 23].

Таким чином, на сьогодні фінансування будівництва через фонди фінансування будівництва, тобто зі встановленням довірчої власності на кошти, передані в якості інвестицій, є одним з найбільш врегульованих та надійних способів фінансування будівництва житла. Ефективність та надійність управління коштами забезпечується встановленням спеціальних вимог до довірчого власника, яким може виступати лише суб'єкт, що володіє спеціальними знаннями у цій сфері. До того ж, вкрай обтяжливо створити фінансову установу з таким значним статутним капіталом, що вже говорить про виваженість підходу та захищеність від махінацій з боку таких суб'єктів. Ризики при такому способі фінансування криються у визначенні відповідальності довірчого власника перед інвестором [4], тому цьому питанню потрібно приділити особливу увагу при укладенні договору.

Список використаних джерел та літератури:

1. Майданик Р. А. Природа довірчої власності як особливого об'єкта цивільних прав за законодавством України / Р. А. Майданик // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2005. – № 8 (46). – С. 16–23.

2. Слипченко С. А. Право доверительной собственности: моногр. / С. А. Слипченко. – Х. : Консум, 2000. – 176 с.

3. Михайлов А. Фонд финансирования строительства / А. Михайлов // Бухгалтерия. Налоги. Бизнес. – 2005. – № 16 (478). – С. 22–31.

4. Некіт К. Г. Методологічні засади вдосконалення правового регулювання відповідальності довірчого управителя за договором довірчого управління майном / К. Г. Некіт // Актуальні проблеми держави і права : зб. наук. праць. – Одеса : Юридична література, 2012. – Вип. 68. - С. 366-371.

Похиленко Ірина Сергіївна, *кандидат юридичних наук,*
доцент кафедри політичних наук і права
Київського національного університету будівництва і архітектури

ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ ПОРЯДКУ НАДАННЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ ПОСЛУГ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА

У процесі європейської інтеграції і виконання Закону України «Про ратифікацію Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони» від 16.09.2014р. зумовило поступовий відхід нашої держави від виключно географічного до стратегічного партнерства щодо політико-правової, економічної, соціальної та низки інших важливих сфер цивілізаційного розвитку і співпраці у межах європейського континенту. У зв'язку із цим однією з найактуальніших проблем українського суспільства є правове регулювання процедурних відносин органів виконавчої влади та місцевого самоврядування з фізичними і юридичними особами. Однією зі складових цих відносин є надання адміністративних послуг у сфері будівництва.

Правовому регулювання надання адміністративних послуг присвячені положення Закону України «Про адміністративні послуги» від 06.09.2012 року, відповідно до положень якого адміністративна послуга – це результат здійснення владних повноважень суб'єктом надання адміністративних послуг за заявою фізичної або юридичної особи, спрямований на набуття, зміну чи припинення прав та/або обов'язків такої особи відповідно до закону. В науковій літературі існують різні підходи щодо визначення поняття адміністративної послуги. Так, на думку К.К. Афанасьєвої [1, с.28], адміністративними послугами є публічні (тобто державні та муніципальні) послуги, що надаються органами виконавчої влади, виконавчими органами місцевого самоврядування й іншими уповноваженими суб'єктами, і надання яких пов'язане з реалізацією владних повноважень. В той час як Е.Ф. Демський пропонує таке

визначення: адміністративна послуга – це визначена на законодавчому рівні діяльність органів (посадових осіб) владних повноважень щодо створення умов для реалізації і захисту прав і законних інтересів або виконання обов'язків фізичними чи юридичними особами за їх зверненням з метою отримання визначеного законом корисного ефекту [2, с.84].

Проте, надання адміністративних послуг у сфері будівництва має свій специфічний характер, в цьому контексті цікавим є визначення В.В.Слончака [3, с.256], який під адміністративної послугою у сфері будівництва розуміє діяльність децентралізованої публічної адміністрації, яка здійснюється у передбаченому законодавством порядку та полягає у створенні нею індивідуалізованих організаційних та юридичних умов реалізації фізичними і юридичними особами своїх прав щодо: отримання будівельного паспорту; містобудівних умов та обмежень; виконання підготовчих робіт; здійснення будівельних робіт; прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів залежно від класу наслідків (відповідальності); отримання ліцензії щодо господарської діяльності, пов'язаної зі створенням об'єктів архітектури; отримання проектів будівництва; включення до реєстру атестованих осіб; отримання свідоцтв підтвердження придатності нових будівельних виробів для застосування у будівництві. Але таке визначення не можна назвати досконалим, оскільки воно орієнтовано не на споживача, а на суб'єкта надання таких послуг та потребує уточнення, оскільки споживачі при отриманні послуг у сфері будівництва стикаються з рядом проблем. Витрачання значного часу та матеріальних ресурсів на збирання документів, необхідних для отримання адміністративних послуг у сфері будівництва через відсутність електронної взаємодії між суб'єктами надання адміністративних послуг у сфері будівництва негативно пливає на якість надання таких послуг. Сподіваємось, що ці та інші проблеми буде вирішено нещодавно прийнятим Законом України від 17. 10.2019 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» (далі – Закон). Так, цим Законом створюється Єдина державна електронна система у сфері

будівництва у складі містобудівного кадастру. Держателем цієї системи є центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, а технічним адміністратором електронної системи – визначене Кабінетом Міністрів України державне унітарне підприємство, яке віднесене до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства. Також запроваджується подання документів в електронній формі для отримання всіх адміністративних та інших послуг у сфері будівництва 24 години на добу 7 днів на тиждень. Окрім того, скорочується перелік документів, що подаються для отримання адміністративних послуг у сфері будівництва, запроваджується електронна взаємодія між державними електронними інформаційних ресурсами, суб'єктами надання адміністративних послуг у сфері будівництва для отримання адміністративних послуг за принципом «єдиного вікна» і отримання результатів надання адміністративних послуг в електронній формі, отримання паперового примірника лише за бажанням. Положеннями цього Закону передбачається, що оплата адміністративних послуг у сфері будівництва, штрафів за правопорушення у сфері містобудівної діяльності, буде також здійснюватись за допомогою електронної системи.

Слід відмітити, що новостворений закон не позбавлений недоліків. Одним з таких недоліків є відсутність термінологічної єдності. Наприклад, одночасно вживаються різні поняття: «послуга у сфері будівництва», «адміністративна послуга у сфері будівництва», «адміністративні та інші послуги», «послуги та інші операції», що може створити ускладнення у розумінні та застосуванні законодавства.

На виконання положень Закону Міністерство розвитку громад та територій України розробило проект Наказу «Про затвердження Порядку функціонування електронного кабінету у сфері містобудівної діяльності». Відповідно до проекту наказу передбачається затвердження «Порядку функціонування електронного кабінету у сфері

містобудівної діяльності», який забезпечуватиме: надання/отримання адміністративних послуг у сфері містобудівної діяльності в електронній формі; доступ до електронного документообігу з питань здійснення заходів державного архітектурно-будівельного контролю та консультування; інформування суб'єкта звернення про отримання та статус розгляду електронних документів, про прийняте за їх результатами розгляду відповідне рішення, а також про документи, складені перед та за результатами здійснення заходів державного архітектурно-будівельного контролю; консультування з питань надання послуг або здійснення державного контролю в режимі онлайн; запровадження автоматичного внесення даних до єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів (далі – Реєстр); запровадження автоматичної перевірки повноти даних у поданих електронних документах суб'єктом звернення через електронний кабінет.

Таким чином, сподіваємось, що після впровадження всих цих нововведень якість надання адміністративних та інших послуг у сфері будівництва суттєво покращиться, знизяться корупційні ризики при їх наданні, буде забезпечена публічність надання таких послуг та підвищиться позиція України у рейтингу легкості ведення бізнесу Світового банку «Doing Business» за напрямком «Отримання дозволу на будівництво».

Список використаних джерел та літератури:

1. Афанасьєв К.К. Адміністративні послуги: навчальний посібник / К. К. Афанасьєв. – Луганськ: РВВЛДУВС, 2010. – 175 с.

2. Демський Е. Ф. Адміністративні послуги та їх юридична природа / Е. Ф. Демський // Юридична наука : наук. юрид. журн. – 2011. – № 1(1) – С. 79–86

3. Слончак В.В. Адміністративні послуги у сфері будівництва/ В.В. Слончак//Юридичний науковий електронний журнал.-2017.-№ 6.-С.254-257.

***Халабуденко Олег Анатолійович**, кандидат юридичних наук, доцент,*
***Циганкова Дар'я Олегівна**, студентка факультету урбаністики*
та просторового планування,
Київський національний університет будівництва і архітектури

КОНСТРУКЦІЇ ПРАВ ВЛАСНИКІВ КВАРТИР ТА ІНШИХ ІЗОЛЬОВАНИХ ПРИМІЩЕНЬ У БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ: ДОСВІД ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

Ключові слова: *квартира, ізольоване приміщення, багатоквартирний будинок, кондомініум, поверхова власність, квартирні прав.*

Всі правопорядки стикаються з проблемою встановлення прав і (або) титулів на житлові та нежитлові приміщення, яку вони вирішують відповідно до своїх правових традицій. Самі приміщення при цьому визнаються самостійними об'єктами прав. Так, чинне цивільне законодавство України визнає право власності на квартири. Квартирою, згідно ч. 1 ст. 382 Цивільного Кодексу України (далі – ЦК), є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Визначення поняття «нежитлові приміщення» чинне законодавство України не містить, але при цьому , як і житлові приміщення, визнає їх об'єктами права. У всякому разі однією з ознак, що дозволяє відрізнити житлові приміщення від нежитлових слід визнати їх різне цільове призначення. Чинне цивільне законодавство України також не містить визначення будинку як об'єкта права, в якості складових частин якого є житлові та нежитлові ізольовані приміщення, а також частини будівлі, які використовуються для загального користування.

Квартира - об'єкт цільового призначення, вона, поряд з житловим будинком і іншими належними до нього приміщеннями, призначена для проживання в ній: власник житлового будинку, квартири має право

використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва (ч. 1 ст. 383 ЦК). Житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них (ст. 379 ЦК). Таким чином, ЦК передбачає виключний перелік об’єктів, які можуть бути кваліфіковані як житло, до яких віднесені будинок, квартира, інше приміщення [1, с. 510]. При цьому термін «житло» в юридичній літературі розглядається с двох точок зору: по-перше, як місце проживання фізичної особи, по-друге, як об’єкт права власності [2, с. 637].

Квартира за своєю юридичною природою належить до нерухомого майна: його існування і, відповідно, юридичний вимір неможливі за відсутності земельної ділянки, на якій воно зводиться. Однак, слід враховувати, що квартири та інші приміщення самі по собі не можуть існувати без зв'язку з будовою, в якій вони розташовуються і з якою пов'язані технічно і функціонально. Іншими словами, перед всяким правопорядком ставиться проблема вироблення і визнання прийнятною юридичної конструкції, яка забезпечувала б баланс інтересів осіб, що мають спеціальні права на земельну ділянку, будівлю (беручи до уваги, що до її складу входять об'єкти загального призначення) і ізольовані приміщення, розташовані в будівлі. При цьому існує юридично обґрунтована потреба в об'єднанні різних за своїм характером права в єдиний майновий комплекс.

Метою цієї роботи є розгляд відомих в зарубіжних правових системах конструкцій майнових прав, пов'язаних з житловими приміщеннями, визнаними об'єктами прав, в тому числі й права власності, й порівняння їх з ситуацією у вітчизняному законодавстві. Для мети статті та для подальшого використання при розгляді проблематики, визначеної у першому наближенні в даній роботі, **нами пропонується використовувати відповідно до майнових комплексів, в яких вибудовуються відносини між власниками земельних ділянок, власниками обмежених речових прав на такі ділянки, власниками на ізольовані приміщення і частини об'єктів загального призначення,**

термін «кондомініум», по відношенню до прав на житлові та нежитлові приміщення – термін «поверхова власність», тоді як для прав на житлові приміщення прийнятними можуть бути визнані терміни «квартирні права» або «житлова власність».

Проблема пошуку прийнятної юридичної конструкції ускладнюється тим, що римське право, яке до недавнього часу служило для західної традиції права одним з основних джерел правових ідей, категорично заперечувало можливість встановлення поверховій власності [3, с.160]. В силу принципу *superficies solo cedit* все, що зведено на земельній ділянці, в тому числі будівлю, споруду або іншу будівлю, поглиналося правом власності того, кому належала відповідна земельна ділянка (*quod solo idaedificatur solo cedi*). Таким чином, юридичний розділ будівлі по горизонталі, на поверхи однієї й тієї ж будівлі без права на земельну ділянку, на якій вона розташовувалась, визнавалося юридично неможливим. Власник поверхні земельної ділянки необхідним чином ставав власником також і всього того, що було на ній побудовано, причому без обмеження по висоті. Оскільки будівля в цілому не відповідала ознакам окремої речі, жодна з його частин, включно з ізольованими приміщеннями, не могла виступати в якості самостійного об'єкта прав. Проте, на пізніх етапах римське право допускало існування ‘*insula’* – дохідних будинків в кілька поверхів або комплексі таких будинків, в якому проживали незаможні родини [4, с. 154]. Симбіоз технічної конструкції прибуткового будинку з юридичної конструкцією спільної власності (*condominium*) послужив прототипом для сучасних моделей поверхової власності та квартирних прав.

Однак у міру посилення процесу урбанізації, ускладнення відносин між особами, які мають різні права на об'єкти, об'єднані спільним призначенням, підвищення вартості земельних ділянок в урбанізованих центрах, підвищення вимог до встановлених стандартів житлових приміщень, відповідні юрисдикції змушені були визнати поверхову власність юридично можливої, а квартирні права – особливої категорій прав, що забезпечують задоволення юридичних (як об'єкт обороту) і соціальних (як місце проживання) потреб людини. В результаті спочатку

закріпилося уявлення про те, що право власності на приміщення в багатоповерхових будинках є спільною власності всіх власників таких приміщень піддається модифікації: характер і обсяг прав, що належать власникам приміщень зростає, однак це не призводить до нівелювання прав власників земельних ділянок і тим більше не дозволяє питання, пов'язаного із загальними правами та обов'язками між співвласниками відповідних приміщень.

Ситуація в Україні ускладнюється також тим, що правопорядок який діяв тут до проголошення незалежності держави не проводив чіткого розмежування щодо правового режиму рухомих і нерухомих речей (саме визначення нерухомості в радянському законодавстві відсутнє, оскільки повноцінним власником всіх речей визнавалося радянська держава), у примітці до ст. 21 ЦК Радянської України 1922 р. зазначалося: «із відміною приватної власності на землю поділ майна на рухоме і нерухоме відміняється» [2, с. 315]. Пізніше, з моменту проголошення суверенітету і незалежності держави, вирішуючи певні політико-правові завдання, задані процесом роздержавлення (в тому числі приватизації) об'єктів державної власності, правопорядок визначив долю ізольованих приміщень, перш за все житлових, в повне вилучення принципу *superficies solo cedit*, поширивши на названі об'єкти режим абсолютного правового панування – права власності.

Зауважимо, що, виходячи з буквального тлумачення чинного цивільного законодавства України, ізольовані приміщення, в тому числі і квартири, під визначення нерухомих речей не підпадають. Відповідно до ч. 1 ст. 181 ЦК до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Квартири, а також інші ізольовані приміщення, розташовуються не на земельній ділянці, але є складовими частинами будівлі - багатоквартирного будинку. Фізичне переміщення окремих квартир і поверхів в цілому, з урахуванням рівня сучасних технологій, цілком можливо. Звернувши увагу на нерозривний зв'язок об'єкта прав із земельною ділянкою, на якій він розташований, слід розуміти, що йдеться

зовсім не про фізичну, а про міцний юридичний зв'язок, який утворює конструктивну єдність поверхової власності та квартирних прав. При цьому визнання рівних за обсягом прав одночасно на ізольовані приміщення і на будівлю (багатоквартирний будинок) в цілому виключається, противне означало б можливість здійснення розпорядчих актів щодо будівлі в цілому однією особою, при збереженні права власності на розташовані в ньому ізольовані приміщення за іншими особами, що було б очевидним нонсенсом. З іншого боку, визнання будівлі в цілому об'єктом спільної часткової власності, виключає право абсолютної власності на ізольовані приміщення – у кожного з власників таких приміщень в цьому випадку було б тільки право користування щодо відповідного приміщення.

В цілому в континентальному (романо-германському) праві, до якого наближається за основними параметрами право сучасної України, склалося два основних підходи щодо конструкцій поверховій власності та квартирних (житлових) прав. Принципова відмінність між ними полягає у визнанні або невизнанні за особою права власності на ізольоване приміщення. Зауважимо, що в зв'язку з цим, навіть якщо той чи інший правопорядок передбачає конструкції поверховій власності, то у всякому разі не йдеться про визнання абсолютного панування особи над річчю – ізольованим приміщенням. Право поверховій власності очевидно не може «здійснюватися відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб» (ч. 1 ст. 316 ЦК) в тому ж обсязі, що і стосовно інших речей.

Перехід до одноосібної приватної власності, викликаний процесом приватизації житлового фонду в Україні, з точки зору конфліктної складової щодо прав осіб, які мають інтерес у поверховій власності, беручи до уваги особливості функціонування багатоповерхових будинків як майнових комплексів, обмеженого терміну їх експлуатації, був явно непродуманим. В цілому ж світовий досвід демонструє, що поверхова і перш за все житлова власність – це безпосередньо часткова власність, яка розвинулася в право *sui generis*. Область індивідуальної власності в запропонованих конструкціях правах надається тільки в рамках часткової власності на земельну ділянку і саму будівлю.

Отже, перша модель, що передбачає закріплення ізольованого приміщення (квартири) на праві власності, неминуче призводить до необхідності провести відому редукцію як права власності на ізольоване жиле приміщення, так і модифікувати характер відносин, що виникають з приводу земельної ділянки, на якій розташовується будівля, а також щодо об'єктів загального призначення, які служать функціональним призначенням відповідного житлового приміщення. Вже згадана модель отримала назву «дуалістичної», вона передбачає наявність двох самостійних, але не автономних акцесорних прав. Вони в кінцевому підсумку комбінуються в абсолютно нову форму права власності – *composite ownership*. Значення індивідуальної власності, всупереч технічної організації самої будівлі, в такій моделі зростає.

Так, в Німеччині спеціальним законом введені дві конструкції прав: «житлова власність» і «часткова власність», при цьому житлова власність представляє собою системну єдність двох прав: **особливої власності на житлове приміщення і частки у спільній частковій власності**. Спочатку частка в спільному майні є основним елементом цієї складової юридичної конструкції, тому що саме до неї прикріплюється особлива власність на житлове приміщення. Відповідно виникає часткове право власності. Щодо цього права власник права визнається пайовим. У свою чергу, до складу так званої «часткової власності» включені приміщення, які слугують їх житловим цілям, розташовані в будівлі, і що знаходяться в зв'язці з часткою на спільне майно [5].

Очевидно, що така диференціація прав позбавлена, по суті, юридичного сенсу і практичного значення, тому німецьку модель кондомініуму можна звести до наступної конструкції: на житлове приміщення встановлюється право власності (це право може відчужуватися, обтяжувати, здаватися в оренду і найм, переходити у спадок, але його сутність обумовлено функціонально-цільовим призначенням об'єкта), в свою чергу на частини будівлі поширюється режим спільної часткової власності. У цьому випадку виникають два особливих речових права: перше – індивідуальне право власності на житлове приміщення, друге – примусове безстрокове загальне часткове

право на частини будівлі. Необхідно відзначити, що виділ частки у спільній частковій власності здійснюється юридично, а сама будівля фізичному розділу не належить.

Наявність названих речових прав в даній моделі кондомініуму зумовлюється необхідність встановлення особливого правого режиму щодо житлового приміщення і частин, які служать відповідно до їх призначення, включаючи права (право власності або сервітут) на земельну ділянку, на якій будівля зведена. Індивідуальне право власності на житлове приміщення при такій конструкції визнається у відступі від положення, відповідно до якого складові частини речі не можуть бути предметом окремих прав, якщо неможливо відділення однієї від іншої без того, щоб будь-яка з них не була зруйнована або змінена в своєю сутністю [6, с. 58-59].

Розглянута вище конструкція кондомініуму – не єдине можливе рішення питання, пов'язаного з правами на ізольовані приміщення (квартирні права). Так, у Франції діє закон, «Про правовий статус співвласності в зведеної нерухомості» від 10.07.1965 р. [7], який передбачає, що право власності на приміщення та співвласності на загальні частини житлового будинку, тобто два самостійних права, об'єднуються і складають комплекс (*le lôt*). Визначення цього комплексу здійснюється за допомогою спеціального акта (*l'état descriptif de division*), який повідомляє силу публічності встановленому праву з моменту його проголошення і дає можливість протиставити це право третім особам. Таким чином, le lôt охоплює весь об'єкт єдиним квартирним правом. Спеціальний правовий режим *le lôt* зумовлений його цільовим призначенням. Для управління спільним майном утворюється синдикат співвласників, який є юридичною особою.

Таким чином, розглянута вище модель житлової власності передбачають, що така є майновим комплексом, що передбачає об'єднання прав власності, одне з яких зберігається в стані ідеального розподілу (примусова часткова власність), а інше право, визнане багатьма дослідниками зараз основним, вже виведено з ідеального в реальне поділ об'єкта [8, с. 762].

В Україні питання взаємовідносин між власниками квартир в багатоквартирних будинках, їх права на земельну ділянку, на якій розташовується багатоквартирний будинок, безпосередньо врегульовані Цивільним і Земельним кодексом, який передбачає наступну модель відносин:

1) усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав (ч. 2 ст. 382 ЦК); земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки перебувають **у спільній сумісній власності** (п. г. ч. 2 ст. 89 Земельного кодексу)

2) земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно **у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку** в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (ч. 2 ст. 42 Земельного кодексу);

3) порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками (ч. 3 ст. 42 Земельного кодексу);

4) володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом (ч. 3 ст. 89 Земельного кодексу);

5) у разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку (ч. 5 ст. 42 Земельного кодексу).

Як ми бачимо, відмінна риса української моделі житлової власності є визнання спільної сумісної, а не часткової власності на земельну ділянку та об'єкти загального призначення. Встановлюючи режим спільної сумісної власності на зазначені об'єкти законодавець явно знехтував принципами і правилами, що діють відносно правового режиму названого виду власності.

По-перше, йдеться про вчинення розпорядчих актів щодо об'єктів, які перебувають у спільній сумісній власності. Справа в тому, що згідно з ч. 2 ст. 369 ЦК розпорядження майном, що перебуває у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом; в разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом; згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державної реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена. Чи означає вказане в законі, що при здійсненні угоди за розпорядженням квартирою потрібна згода всіх співвласників, знехтування якого, що передбачене в цитованій вище нормі, є презумпцією згоди на відчуження об'єктів спільної власності, але зовсім не для угод, що підлягають нотаріальному посвідченню та прав, що підлягають державній реєстрації?

По-друге, незрозуміло чи означає вказане в законі, що розпорядчий акт щодо квартири, який має акцесорний зв'язок з правом на інші об'єкти, на яких поширюється спільна власність, відчуження всієї спільної власності без виділення частки в ній?

По-третє, чи може співвласник квартири виділити частку у спільній сумісній власності, як це передбачено ч. 1 ст. 370 ЦК, оскільки ні в Цивільному кодексі, ні в Земельному кодексі інше прямо не передбачено?

Нарешті, по-четверте, чи може кредитор співвласника майна, що перебуває у спільній сумісній власності, у разі відсутності відповідної кількості іншого майна, на яке може бути звернене стягнення, подати позов про виділ частки із спільного майна в натурі для звернення стягнення на неї?

Цілком очевидно, що питання правового режиму спільної власності щодо земельної ділянки та об'єктів загального призначення, що перебувають у користуванні власників квартир багатоквартирного будинку, вимагають повноцінного правового регулювання, в тому числі з урахуванням досвіду, що склався в зарубіжних правових системах. У всякому разі звернемо увагу, що жодна з європейських юрисдикцій не передбачає встановлення правового режиму спільної сумісної власності на зазначені об'єкти.

Два названих права (право індивідуальної власності на квартири і право спільної власності на земельну ділянку) в розглянутій моделі квартирних прав, до якої, як ми бачимо, близька конструкція відома законодавству України щодо права житлової власності, доповнюються третім елементом: членством в суспільстві власників квартир. Обґрунтування членства в такому суспільстві є потреба в ефективному використанні кондомініуму. Через підписання різних угод і прийняття рішень можуть вирішуватися питання по управління, захисту та розпорядженням майновим комплексом багатоквартирного будинку. Відповідно, членство в суспільстві власників з управління – необхідна складова частина речової правової позиції [9, с.20].

Згідно ст. 385 ЦК власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (будинках) для забезпечення експлуатації такого будинку (будинків), користування квартирами та нежитловими приміщеннями та управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку (будинків) можуть створювати об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків). Таке об’єднання є

юридичною особою, що створюється та діє відповідно до закону та статуту. Об'єднання власників квартир, житлових будинків є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до статуту та закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [10].

Як було зазначено вище, визнання права власності на квартири, розташовані в багатоквартирних будинках, не єдиний можливий підхід у вирішенні питання прав на житлові приміщення в багатоквартирних будинках. Так, в Австрії та Нідерландах законодавство виходить з того, що у спільній власності власників житлових приміщень знаходиться вся будівля в цілому. Відповідно до Закону Австрії «Про житлову власності» від 01.07.2002 р власник прав щодо ізольованого приміщення є учасником спільної власності на приміщення та одночасно має особливе речове право, змістом якого є виключне користування і розпорядження об'єктом житлової власності (житловим приміщенням). Ті частини нерухомого майна, які призначені для загального користування або за своїм призначенням не можуть перебувати у винятковому користуванні, є загальними. Таким чином, у житлового власника є право спільної власності на весь об'єкт нерухомості, включаючи будівлю і земельну ділянку під будівлею, і особливе речове право користування і розпорядження певним простором усередині цього об'єкта [11, с. 301-302]. Право житлової власності обмежується, обтяжується, відчужується, переходить у спадок і піддається стягненню разом з мінімальною часткою.

Цивільне законодавство Нідерландів виходить з того, що право виключного користування частиною житлового будинку (квартирне право) – це частка в майні, яка надає її власникові право виключного використання певних частин будівлі, призначених для самостійного використання. Комплекс, на який поширюються квартирні права, включає будівлю, пов'язаний з ним земельну ділянку та приладдя будівлі та земельної ділянки. Квартирні права є майновими правами і можуть бути відчужені їх власниками іншим особам, обтяжені, на них може бути звернено стягнення [12, с.356].

Наведена модель відносин квартирних прав набагато ближче до класичного римського поданням про права на багатоквартирний будинок,

згідно з яким тільки земельну ділянку разом з будівлею в цілому може бути об'єктом власності кількох осіб. Ексклюзивні речове право проживають в такому будинку осіб приєднується до встановленого на багатоквартирний будинок праві спільної власності.

Підсумовуючи короткий розгляд питань, пов'язаних з дослідженням прав на квартири, інші ізольовані приміщення в багатоквартирних будинках, зазначимо наступне:

1) ідея побудови конструкцій житлових майнових комплексів зароджується на основі об'єднання технічних концепцій дохідних будинків і спільної власності, відомих ще Стародавнього Риму;

2) визнання поверховій власності у виключенні загального правила *superficies solo cedit* виникає в зв'язку з необхідністю визнання об'єктами речових прав ізольованих приміщень і перш за все квартир;

3) завдання створення прийнятної конструкції комплексу майнових прав, що виникають у зв'язку з визнанням квартир та інших ізольованих приміщень, вирішується європейськими юрисдикціями або шляхом визнання таких приміщень цільовими об'єктами права власності з поширенням на земельну ділянку режиму спільної часткової власності, або визнання ізольованих приміщень об'єктами особливих речових прав, які визнаються складовими в частковій власності, що розповсюджується на весь майновий комплекс, включно з будівлею і земельною ділянкою на якої воно зведене;

4) визнання квартир об'єктами права власності в силу їх цільового призначення виключає поширення на них правового режиму абсолютного права власності;

5) аналіз чинного законодавства України дає підстави вважати закріплену модель відносин власників квартир в багатоквартирних будинках далекою від досконалості і багато в чому непродуманої (зокрема, відсутнє визначення багатоквартирного будинку як об'єкта, і як наслідок, відсутній спеціальний правовий режим щодо нього, встановлена примусова загальна спільна власність на земельну ділянку та об'єкти загального призначення багатоквартирного будинку без вирішення

питання про специфіку правового режиму даного виду власності стосовно до багатоквартирного будинку).

Список використаних джерел та літератури:

1 Майданик Р.А. Речове право: підручник/Р.А. Майданик. К.: Алерта, 2019. 1102 с.

2 Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. – 5-те вид., перероб і допов./ за ред. О.В. Дзери (кер. Авт. Кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – Т. І. – 832 с.

3 Чезаре Санфилиппо. Курс римского частного права : учебник / Чезаре Санфилиппо ; |пер. с итал. И. И. Маханькова] ; под общ. ред. Д. В. Дож- дсиа. - М. : Норма, 2007- 464 с.

4 Бартошек М.Римское право: (понятия, термины, определения): Пер. с чешск.— М.: Юрид. лит.,1989.— 448 с.

5 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/WEG.pdf (дата доступу: 17.11.2019).

6 Халабуденко О.А. Имущественные права. Книга 1. Вещное право. К., 2011. 305 с.

7 Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis: Loi 65-557 du 10 Juillet 1965. Version consolidée au 16 mars 2011. [електронний ресурс] / Сайт Legifrance.com. fr. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.legifrance.com/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200&fastPos=1&fastReqId=763371824&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte (дата доступу: 17.11.2019).

8 Wilhelm J. Sachenrecht. Berlin, 2007. S. 762.

9 Агеенко А.Е. Гражданско-правовой режим поэтажной (жилищной) собственности: сравнительно-правовое исследование// Опыты цивилистического исследования: Сборник статей/ Рук. Авт. Кол. И отв. Ред. А.М. Ширвиндт, Н.Б. Щербаков. Вып. 2. – М.: Статут, 2018. – 368 с.

10 Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 10, ст.78)

[Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/2866-14 (дата доступу: 17.11.2019).

11 Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts, Band I, 13. Auflage 2006 und Band II,13. Auflage, Manz Verlag 2007. – 698 S.

12 Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. – 4-е изд., перераб. и доп. В 2-х т. - Т. 1. – М., 2004. – 560 с.

***Ярощук Інна Володимирівна**, кандидат історичних наук, доцент,*
доцент кафедри політичних наук і права,
***Семиліт Діана**, студентка,*
Київський національний університет будівництва і архітектури

ІНТЕЛЕКТУАЛЬНА ВЛАСНІСТЬ В БУДІВНИЦТВІ

Процес будівництва – це гранично широка сфера діяльності людини, у якій бере участь значна кількість суб'єктів – учасників суспільних відносин, починаючи від авторів (співавторів) та винахідників спів винахідників) як первинних та загальноприйнятих суб'єктів прав інтелектуальної власності, аж до замовників, підрядників, власників (користувачів) будівель, споруд, та інших громадян. Відтак, постає важливе питання у виокремленні специфіки кола суб'єктів інтелектуального права у сфері будівництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасна наукова література з питань інтелектуальної власності торкається лише поняття, класифікації та прав суб'єктів інтелектуального права в найзагальнішому їх розумінні. Питанням прав інтелектуальної власності у сфері будівництва присвячено праці Є.А. Грекова, Є. Ю. Гнатченка, О.П. Новицького та В.В. Писєвої.

Метою роботи є дослідження суб'єктів права інтелектуальної власності у сфері будівництва.

Виникнення прав інтелектуальної власності може бути зумовлено власне самим юридичним фактом створення об'єкту інтелектуального права або ж фактом його набуття від суб'єкта, у якого вони виникли первинно. Власне тому, слід виділити дві категорії «суб'єктів інтелектуального права у сфері будівництва»: первинні та вторинні.

Первинними суб'єктами інтелектуального права у сфері будівництва є автори (винахідники), які своєю розумовою та творчою діяльністю створили твори (винаходи, корисні моделі тощо). Мова може йти і про архітектора унікального будинку, мосту, і про винахідника конкретного способу влаштування фундаменту. Власне їм первинно після створення (отримання патенту на винахід, корисну модель, промисловий зразок, реєстрації торговельної марки, першого використання комерційного найменування

тощо, – залежить від конкретного об'єкту інтелектуального права) належать особисті немайнові та майнові права інтелектуальної власності, якщо інше не передбачено трудовим договором, іншим договором чи законом.

Питання про те, чи може юридична особа бути суб'єктом первинного авторського (патентного) права, тобто здобути право на твір (винахід, корисну модель) за допомогою своїх власних дій, багато років залишалося спірним питанням. Пряма вказівка закону на первинне набуття прав інтелектуальної власності юридичною особою є лише стосовно організацій мовлення як суб'єктів суміжних прав на програми та (або) передачі мовлення. Однак, враховуючи, що ця сфера не торкається процесу будівництва, питання можливості юридичної особи бути первинним суб'єктом прав інтелектуальної власності сфері будівництва залишається відкритим і дискусійним.

На думку вчених, юридична особа не може бути суб'єктом первинного авторського (патентного) права, її не слід згадувати, коли мова йде власне про творця. Вони керувались тим, що творити можуть тільки живі люди. Тому як би не вплинула юридична особа на процес створення твору, саме створення твору є справою окремих фізичних осіб [1 с.45].

Отже, дослідивши наведені погляди вчених, можна зробити висновок, що первинним автором (винахідником) твору (винаходу, корисної моделі, промислового зразка), створеного в процесі будівництва, може бути виключно фізична особа, творчою діяльністю якої створено цей твір (винахід, корисну модель). Юридична особа може набувати лише майнових прав на такі об'єкти як роботодавець, замовник, тощо.

І навіть сучасні технології не можуть оспорити класичні погляди на концепції суб'єкта інтелектуального права. Отримавши можливість створювати дизайн будівель, споруд, проектувати за допомогою комп'ютерних програм, питання про авторство таких проектів вирішується однозначно. Особа, яка створила таку комп'ютерну програму та передала право на її використання за ліцензійним договором чи, до прикладу, публічною ліцензією, не може отримувати прав інтелектуальної власності на такі об'єкти. Серед потенційних суб'єктів слід розглянути працівника, який використовує таку комп'ютерну програму, задає вихідні дані, корегує отримані результати, додає власні творчі ідеї (в такому випадку працюватиме

класичне правило щодо «гегемонії» фізичної особи як первинного суб'єкта) або ж про об'єкт права інтелектуальної власності мова не йде взагалі (якщо працівником вчиняються лише технічні дії, іншими словами, відсутній творчий характер такої діяльності).[2]

Коли мова йде про комерційні позначення в рамках будівництва, слід зазначити, що права на такі об'єкти, як от: торговельна марка, комерційне найменування, інші комерційні позначення (доменні імена, тощо) можуть первинно виникати власне в юридичних осіб.

Відтак, кожен із об'єктів права інтелектуальної власності в процесі будівництва повинен розглядатись окремо, адже для кожного із них притаманним буде свій специфічний суб'єктний склад.

Автором (винахідником) твору (винаходу, корисної моделі), зокрема і у сфері будівництва, може бути будь-яка фізична особа, незалежно від статі, громадянства, віку та дієздатності.

Окремо при цьому слід зазначити, що належність авторських прав (прав, що виникають з патенту) хоч і не залежить від обсягу дієздатності та віку творця (винахідника), однак їх здійснення (реалізація) у разі, якщо творцем (винахідником) є неповнолітня, обмежено дієздатна, малолітня чи недієздатна особа матиме свої особливості.

Другу категорією осіб (так званих вторинних суб'єктів права інтелектуальної власності у сфері будівництва), складають фізичні та/або юридичні особи, у яких права на твір (винахід, корисну модель) виникають на підставі правочинів, інших юридичних фактів або за вказівкою закону.

В рамках цієї групи суб'єктів слід розглянути : спадкоємців, як осіб, яким за законом або за заповітом у спадок перейшли майнові права інтелектуальної власності; суб'єктів створення об'єктів права інтелектуальної власності за замовленням, в результаті виконання трудових обов'язків; суб'єктів, яким за договорами про відчуження майнових прав інтелектуальної власності, такі майнові права передано; юридичних осіб, яким майнові права інтелектуальної власності передані як внесок до статутного капіталу; юридичних осіб, яким майнові права інтелектуальної власності перейшли за розподільчим (передавальним) балансом у разі реорганізації тощо.

Питання створення об’єкту права інтелектуальної власності в сфері будівництва за замовленням частково врегульоване Законом України «Про архітектурну діяльність», Законом України «Про авторське право і суміжні права». Так, у разі створення об’єкту архітектури за замовленням, автор у будь-якому випадку залишає за собою особисті немайнові права, які є невідчужуваними. Особисті немайнові права на об’єкт архітектури як об’єкт авторського права належать його автору (співавторам) незалежно від умов договору (контракту) між автором та замовником або юридичною чи фізичною собою, де або в якої він працює.

При цьому, майнові права на об’єкт архітектури як об’єкт авторського права, створений за замовленням, належать творцеві цього об’єкта або замовникові спільно, якщо інше не встановлено договором. Отже, договором можуть врегульовуватись лише питання розподілу майнових прав інтелектуальної власності.

Основні аспекти створення об’єкту права інтелектуальної власності в сфері будівництва за в результаті виконання працівником своїх трудових обов’язків висвітлені частково у Законі України «Про архітектурну діяльність» та Законі України «Про авторське право і суміжні права» [7 с.98].

Майнові права на об’єкт архітектури як об’єкт авторського права, створений у зв’язку з виконанням трудового договору, належать працівникові, який створив цей об’єкт, та юридичній або фізичній особі, де або в якої він працює, спільно, якщо інше не встановлено договором. Отже, аналогічно, особисті немайнові права з огляду на невідчужуваність, належать працівникові як автору, а розподіл майнових прав визначається умовами трудового договору між працівником та роботодавцем.

Наприклад, будівельна компанія, наймаючи на роботу працівника за трудовим договором на посаду архітектора цієї компанії, може обумовити у трудовому договорі з цією особою основні питання розподілу (відчуження) майнових прав на проект будинку, мосту, чи іншої будівлі (споруди).

Ще одну групу вторинних суб'єктів прав інтелектуальної власності у сфері будівництва складають особи: фізичні та юридичні, яким такі майнові права перейшли за договором.

Так, прикладом може бути надання дозволу (ліцензії) право володільцем на побудову котеджів з аналогічним генеральним планом, оригінальним фасадним оформленням та ландшафтним дизайном іншій компанії. Варіації таких договорів є найрізноманітнішими. Контрагентами за ними у приватно-правовій сфері можуть виступати як фізичні, так і юридичні особи.

Окрім цього, до прикладу, учасник юридичної особи може передати свої майнові права інтелектуальної власності на проект ландшафтного дизайну, попередньо оцінивши його, в статутний капітал такої юридичної особи. Відтак, юридична особа набуде можливості розпоряджатися конкретними майновими правами щодо цього об'єкту.

Передання майнових прав інтелектуальної власності у сфері будівництва може мати місце і у разі реорганізації юридичної особи – право володільця, а саме: у разі її поділу, виділу, злиття, перетворення. В такому разі доля майнових прав та їх подальших набувачів вирішуватиметься за розподільчим балансом. Форму розподільчого балансу на сьогодні законодавчо не встановлено, тому він складається на розсуд підприємств, що реорганізуються. На практиці розподільчий баланс готують у формі звичайного балансу на дату виділення (поділу), в якому зазначають усі активи і пасиви, що передаються, з окремим доданням докладного розшифрування кожного рядка балансу в гривнях з копійками, для забезпечення достовірності даних, які будуть відображені на рахунках у бухгалтерському обліку.[6]

Для чіткого розуміння стану питання інтелектуальної власності в будівництві необхідно виконати структурування, при цьому пропонується загально галузь поділити на основні 5 сфер: проектування, будівельні матеріали, будівництво будівель і споруд, обстеження будівель, експлуатація будівель і споруд.

Етап проектування передує будівництву й в результаті створюється твір архітектури. Згідно Закону України «Про авторське право і суміжні права» – твір архітектури це твір у галузі мистецтва спорудження будівель і ландшафтних утворень (креслення, ескізи, моделі, збудовані будівлі та

споруди, парки, плани населених пунктів тощо). Тобто колектив авторів архітекторів, або інженерів конструкторів являються авторами твору та можуть отримати авторське свідоцтво на твір. Згідно статті 25 не дозволяється без виплати авторської винагороди відтворювати особистих попередньо правомірно оприлюднені твори без згоди автора, чи особи яка має авторські права [3 с.176].

Сфера виробництва будівельних матеріалів вирізняється найширшою для захисту прав інтелектуальної власності. До даної сфери слід віднести будівельні матеріали, вироби та конструкції, технологію їх виробництва.

Зважаючи на це патенти на винахід та корисну модель можуть бути отримані для способу, виробу (конструкції) та композиції для компонентів. Це дозволяє у повній мірі захистити винахід, або об'єкт інновацій.

Окремо можна виділити захист прав власності на знаряддя та інструменти праці будівельника, які в більшості є просто покращеннями відомих інструментів і більш правильним є отримання охоронного документу на корисну модель, так як не завжди є винахідницький рівень. Якщо інструмент має певний винахідницький рівень, то це взаємопов'язано з певною зміною технологічного процесу, тому захист прав власності окремо на прилад, або спосіб є нераціональним.

Обстеженням будівель є процес визначення їхнього технічного стану, після довгого періоду експлуатації, або навпаки, після пошкоджень окремих конструкцій, або будівлі в цілому. Також обстеження будівель та споруд проводиться при необхідності реконструкцій, надбудов, або ж реставрації.

Під правильною експлуатація слід розуміти дотримання тепловологісного режиму, проектних навантажень та впливів на будівлю. Недотримання приводить до пошкоджень, або руйнувань окремих конструкцій, або будівлі в цілому. Для даної сфери характерні патенти способів експлуатації, впливу на фактори впливів на будівлю, а також аналізу та моніторингу теперішнього технічного стану будівлі, або споруди [4].

Таким чином, проаналізувавши суб'єктний склад суспільних відносин у сфері будівництва, виділено його специфіку розглянуто різноманітні його варіації починаючи із первинних суб'єктів, закінчуючи різними видами суб'єктів прав інтелектуальної власності, права яких виникли вторинно. З цього

всього можна зробити висновок, що первинним автором (винахідником) твору (винаходу, корисної моделі, промислового зразка), створеного в процесі будівництва, може бути виключно фізична особа, творчою діяльністю якої створено цей твір (винахід, корисну модель). Юридична особа може набувати лише майнових прав на такі об'єкти як роботодавець, замовник, тощо.

Також можна зробити висновок, що при захисті прав інтелектуальної власності в будівництві слід відзначити широкий потенціал для інновацій, котрі вже використовуються, або можуть бути широко впровадження. Враховуючи тривалий час виробничого процесу та відмінності будівель та споруд захист прав власності часто не виконується. Позитивно слід відзначити сферу виробництва будівельних матеріалів та зведення ексклюзивних будівель для яких в повній мірі виконується захист прав інтелектуальної власності.

Список використаних джерел та літератури:

1. Інтелектуальне право України /за ред. Яворської О.С. – Тернопіль: Підручник, 2016. – 608с.

2. Закон України «Про архітектурну діяльність» // [Електронний ресурс]. – Офіційний портал Верховної Ради України. Режим доступу :https://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/687-14/conv/print1471346331646238

3. Тарасенко Х.Ю. Охорона прав інтелектуальної власності у сфері будівництва / Х.Ю.Тарасенко // Центр дослідження інтелектуального права. – Львів, 2017. – 226 с.

4. Закон України «Про авторське право та суміжні права» від 23.12.1993 № 3792-XII [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3792-12

5. Інтелектуальна власність як джерело якісного розвитку. Загальний огляд для малих та середніх підприємств / За редакцією М.В. Паладія. К.: ДП «Укрбанквидав» – 208 с.

6. Пасенко Т.А. Правовий статус суб'єктів авторського права на твори архітектури // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://intellect21.cdu.edu.ua/?p=326

7. Підопригора О. О. Законодавство України про інтелектуальну власність: Монографія / О. О. Підопригора – Х . : Консум, 1997.

***Бляхарський Ярослав Станіславович**, старший викладач*
кафедри трудового, земельного та господарського права
Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова

СПІВВІДНОШЕННЯ ПОНЯТЬ «ДЕВЕЛОПЕРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ» ТА «ОРГАНІЗАЦІЯ БУДІВНИЦТВА БУДІВЕЛЬ»

Будівельна галузь на сьогодні є одним з ключових рушіїв розвитку національної економіки України. Разом з тим, чинне законодавство не відображає в повній мірі сучасні реалії організації господарських взаємозв'язків між суб'єктами будівельних правовідносин, а в окремих випадках нормативно-правове регулювання деяких інноваційних напрямків підприємницької діяльності в окресленій галузі взагалі відсутнє. Прикладом може слугувати девелоперська діяльність у сфері нерухомості, яка протягом останнього десятиліття досягла в Україні піку свого розвитку.

Здійснений нами аналіз вітчизняної та зарубіжної наукової літератури дає підстави вважати, що девелоперська діяльність – це підприємницька діяльність, спрямована на організацію в інтересах замовника сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проектів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості, підвищенням їх ринкової вартості та інвестиційної привабливості шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, будівництва нових чи реконструкції існуючих об'єктів нерухомості [1, с. 111-124]. Девелоперська діяльність передбачає не безпосередньо якісні перетворення в об'єктах нерухомості, а організацію повного комплексу юридичних та фактичних дій, спрямованих на забезпечення здійснення таких перетворень силами третіх спеціалізованих суб'єктів за рахунок замовника та/або коштів залучених інвесторів з можливим використанням власних фінансових потужностей девелопера.

Однак, доводиться констатувати, що чинне законодавство взагалі не використовує поняття «девелоперська діяльність», натомість де-факто вказана категорія ототожнюється з поняттям «організація будівництва будівель» як видом економічної діяльності, що визначений в Секції F. Розділу 41 Групи 41.1 Класу 41.10 Національного класифікатора України «Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010» [2] (далі – КВЕД). Вказаний вид економічної діяльності включає, розроблення проектів з будівництва житлових і нежитлових будівель шляхом об'єднання фінансових, технічних і фізичних засобів для їх реалізації з метою подальшого продажу. Однак, як зазначається в самій КВЕД, якщо означену діяльність проводять не з метою подальшого продажу будівель і споруд, а задля їх експлуатації (наприклад, оренди приміщень у цих будівлях, здійснення виробничої діяльності), у цьому разі одиницю класифікують в інших секціях залежно від виду економічної діяльності, що виконується (операції з нерухомими майном – у секції L, виробництво – у секції C тощо).

При цьому у науковій літературі під поняттям «організація будівництва» за загальним правилом розуміють взаємозалежну систему підготовки до виконання окремих видів робіт, встановлення і забезпечення загального порядку на будівельному майданчику, черговості й термінів виконання робіт, постачання всіма видами ресурсів для забезпечення ефективності і якості виконання окремих видів робіт або будівництва об'єктів [3, с. 7;4, с. 7]. На думку інших авторів організація будівництва – це взаємозв'язана система підготовки до будівництва, встановлення і забезпечення загального порядку, черговості й термінів виконання робіт, постачання всіма видами ресурсів, для забезпечення ефективності і якості будівельного комплексу (будівництво промислового підприємства, містобудівний комплекс або житловий мікрорайон). Організація будівництва повинна забезпечити спрямованість всіх організаційних, технічних і технологічних рішень на досягнення кінцевого результату – введення в експлуатацію об'єктів з необхідною якістю і у встановлені терміни [5, с. 5].

Цілком зрозуміло, що ні вказаний у КВЕД перелік структурних елементів поняття «організація будівництва будівель», ні наукові визначення категорії «організація будівництва» не охоплюють у повному обсязі змісту девелоперської діяльності. Адже в ході останньої забезпечується набагато ширший комплекс дій та заходів різнопланового характеру, що включають, зокрема, організацію сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проектів, пов'язаних зі створенням, реконструкцією чи іншим якісним перетворенням об'єктів нерухомості. При цьому така діяльність має чітко виражену специфічну мету. З огляду на це, вважаємо за необхідне провести порівняльний аналіз змісту та характерних ознак таких понять як «девелоперська діяльність» та «організація будівництва будівель» з метою вироблення пропозицій щодо подальшого вдосконалення категоріального апарату, який використовується у КВЕД.

Розпочнемо із окреслення спільних ознак, якими є: організаційно-контролююча спрямованість; сфера діяльності – будівництво; комплексність та неоднорідність змісту діяльності; поетапність; частково співпадають шляхи досягнення кінцевого результату, які полягають в об'єднанні фінансових, технічних і фізичних засобів.

Водночас, окреслені категорії мають досить значні відмінності. По-перше, різною є мета здійснення кожного з указаних видів діяльності. Так, окрім отримання прибутку, що характерно для будь-якого виду підприємницької діяльності, основною метою організації будівництва є подальший продаж будівель і споруд, що прямо вказано у КВЕД. Наявність інакшої мети є підставою для класифікації такої одиниці в інших секціях залежно від виду економічної діяльності, що виконується. Водночас, метою девелоперської діяльності є створення чи якісне перетворення об'єктів нерухомості (в тому числі земельних ділянок) задля підвищення їх ринкової вартості та/чи інвестиційної привабливості. При цьому, наявність чи відсутність мети подальшого продажу замовником об'єктів нерухомості, створених чи якісно перетворених в результаті девелоперської діяльності, не відіграє визначальної ролі для визначення змісту останньої. Така мета береться до уваги в основному для вироблення найбільш оптимальної

концепції реалізації конкретного девелоперського проекту. При цьому, під девелоперським проектом ми розуміємо обмежену в часі, просторі, ресурсах, вимогах якості та кількості унікальну сукупність взаємопов'язаних процесів, які охоплюються змістом девелоперської діяльності, та направлені на створення нової конкретно визначеної цінності.

По-друге, виходячи з буквального тлумачення змісту норми, закріпленої в Класі 41.10 КВЕД, можна зробити висновок про те, що суб'єкт, який здійснює розроблення та реалізацію проектів з будівництва, набуває право власності на результати будівництва. Адже відповідно до визначеної в Класі 41.10 КВЕД мети такої діяльності будівлі і споруди підлягають подальшому продажу. Відповідно до ч. 1 ст. 317 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) розпоряджатися майном має право власник. Крім того, згідно з ч. 1 ст. 658 ЦК України, відчужити товар шляхом продажу також має право лише власник, за винятком примусового продажу та інших випадків, встановлених законом [6]. Натомість суб'єкти, які здійснюють девелоперську діяльність, відповідно до її змісту не набувають права власності на результати будівництва, оскільки діють за винагороду (на підставі договору) в інтересах замовника. Відповідно, вони не мають права від свого імені відчужувати нерухомість створену/перетворену в результаті своєї діяльності.

По-третє, аналізуючи зміст поняття організації будівництва будівель, можна помітити, що воно сконструйоване для потреб класичної системи взаємовідносин між суб'єктами будівництва – замовником та підрядником (генеральним підрядником). В такій системі передбачається, що замовник є ініціатором будівництва, самостійно співпрацює з органами державної влади та місцевого самоврядування, підрядниками, постачальниками тощо та безпосередньо виконує організаційно-контролюючі функції на всіх етапах реалізації будівельного проекту. Натомість, девелоперська діяльність передбачає наявність інноваційної системи взаємовідносин між суб'єктами будівництва, яка фактично звільняє замовника від особистого виконання низки функцій, залишаючи йому право контролю над усіма процесами в ході будівництва. В інтересах замовника в такій системі діє девелопер, який бере на себе організацію сукупності дій щодо розробки, оцінки, безпосередньої

реалізації та залучення до фінансування будівельного проекту тощо. Таким чином, участь замовника в окресленому процесі зводиться до мінімуму. Крім того, відносини між девелопером та майбутнім замовником будівництва можуть виникати ще до набуття останнім такого юридичного статусу, наприклад, на етапах виникнення ідеї, розробки, оцінки, окреслення шляхів фінансування тощо можливого будівництва чи іншого якісного перетворення об'єктів нерухомості. В цьому контексті зазначимо, що відповідно до п. 4) ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» замовник – це фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву. Дещо інше визначення міститься в абз. 11 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про архітектурну діяльність», відповідно до якого замовник – це фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування. Однак з обох визначень стає зрозуміло, що статусу замовника суб'єкт набуває з моменту подання до компетентних органів у встановленому законодавством порядку відповідної заяви (клопотання).

По-четверте, виходячи зі змісту Класу 41.10 КВЕД, він охоплює тільки організацію будівництва житлових і нежитлових будівель. Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд, затвердженого наказом Держстандарту України від 17 серпня 2000 року № 507, будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огороджувальних або сполучених (несучо-огороджувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів [7]. До житлових будівель належать будинки одноквартирні, будинки з двома та більше квартирами як масової, так і індивідуальної забудови, а також гуртожитки. До нежитлових будівель – готелі, ресторани та подібні будівлі; будівлі офісні, торговельні; будівлі транспорту та засобів зв'язку; будівлі промислові та склади; будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення; будівлі нежитлові інші (будівлі сільськогосподарського

призначення, для культової та релігійної діяльності, в'язниці, армійські казарми та ін.) [8]. Натомість, девелоперська діяльність може здійснюватися як щодо земельних ділянок, так і будь-яких інших об'єктів будівництва. До останніх, відповідно до абз. 5 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від17 лютого 2011 року № 3038-VI, відносяться будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури [9].

У цьому контексті варто відзначити суперечливість положень КВЕД. Так, в описі секції F «Будівництво» вказується, що до неї відносять: «…діяльність із розроблення проектів з будівництва будівель і споруд…», проте надалі в цій секції така діяльність визначається лише в Розділі 41 «Будівництво будівель» (Клас 41.10. «Організація будівництва будівель»), а в Розділі 42 «Будівництво споруд» про неї уже не згадується.

По-п'яте, на відміну від організації будівництва будівель девелоперська діяльність завжди здійснюється на підставі договору. Так, замовник в ході здійснення діяльності щодо організації будівництва будівель може або самостійно виконувати весь комплекс організаційних, координаційних, контрольних та ряду інших функцій, або залучити для їх виконання у повному обсязі або частково інших професійних суб'єктів.

Узагальнюючи проведене дослідження, можна дійти до висновку, що девелоперська діяльність не охоплюється в повній мірі жодним із законодавчо-закріплених на сьогодні видів економічної діяльності, в тому числі поняттям «організація будівництва будівель», що не відповідає викликам сьогодення. Саме тому вважаємо за необхідне переглянути положення Класу 41.10. КВЕД та привести його у відповідність до вимог сучасних тенденцій у сфері будівництва.

Список використаних джерел та літератури:

1. Бляхарський Я.С. «Девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність»: зіставлення понять та їхні характерні ознаки / Я. С. Бляхарський // Університетські наукові записки. – 2018. – № 2. – С. 111-124.

2. Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010: наказом Держспоживстандарту України від 11.10.2010 року № 457 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/vb457609-10/conv

3. Основи технології і організації будівельного виробництва: конспект лекцій для студентів 3,4 курсів зі спеціальності 5.06010115 «Опорядження будівель і споруд та будівельний дизайн» денної форми навчання/ уклад. С. М. Данилік − Любешів: Любешівський технічний коледж Луцького НТУ, 2015. – с. 46.

4. Тексти лекцій з курсу «Організація будівництва» (для студентів 4 курсу денної і заочної форм навчання спец. 6.092100 – «Промислове і цивільне будівництво», 6.092100 – «Міське будівництво та господарство») / Укл.: Мельман В.О., Голуб О.І., Молодченко-Серебрякова Т.Г. – Харків: ХНАМГ, 2006. – 70 с.

5. Конспект лекцій з курсу «Організація будівництва» (для студентів 4 курсу денної та заочної форм навчання напряму підготовки 0921 (6.060101) – «Будівництво», спеціальності – «Теплогазопостачання і вентиляція») / Авт.: О.П. Колонтаєвський. – Харків: ХНАМГ, 2009 – 145 с.

6. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 року № 435-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461.

7. Державний класифікатор будівель та споруд: ДК 018-2000: наказ Держстандарту України від 17.08.2000 року № 507 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00

8. Роз’яснення щодо заповнення форм державного статистичного спостереження № 1-буд «Інформація про одержання дозвільного документа на виконання будівельних робіт» та № 2-буд «Звіт про реалізацію дозвільного документа на виконання будівельних робіт»: роз’яснення Державної служби статистики України від 28.11.2012 р. №18/1-12/3 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/en/v12_3832-12/sp:max20

9. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 року № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – ст.343.

Бодяк Наталия Евгеньевна, *старший преподаватель*
Гродненского государственного университета имени Янки Купалы
(Республика Беларусь)

ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ: ОПЫТ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, создание безопасных и комфортных условий проживания обозначено в качестве основной цели Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь [1]. Это означает, что граждане, реализуя свое конституционное право на жилище путем строительства жилого дома (квартиры), вправе требовать от застройщика предоставления им жилого помещения, соответствующего качества.

Строительство жилых домов (квартир) в Республике Беларусь может осуществляться гражданами за счет собственных средств или с привлечением кредитов банков и других небанковских кредитно-финансовых организаций следующими способами: 1) путем участия в долевом строительстве в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве» на основании договора создания объекта долевого строительства [2]; 2) в составе организации застройщиков в соответствии жилищным законодательством Республики Беларусь; 3) путем участия в программе государственного заказа на строительство жилых помещений для граждан, имеющих право на льготную государственную поддержку при строительстве жилья [3].

В первом случае договор с организацией, осуществляющей финансирование строительства, заключается самим гражданином (дольщиком). Во втором варианте заказчиком строительства выступает соответствующая организация застройщиков, как правило, жилищно-

строительный потребительский кооператив, членом которой является гражданин. В третьем случае в качестве заказчика может выступать коммунальное унитарное предприятие по капитальному строительству или иная организация с долей государства в уставном фонде более 50 %, определенная решением местного исполнительного комитета. При этом кредит на строительство жилого дома предоставляется не гражданину, а заказчику, затем задолженность по кредиту переоформляется на гражданина, который осуществляет ее погашение путем направления собственных средств на основании заключенного с заказчиком договора купли-продажи жилого помещения. Последний из перечисленных способов наиболее благоприятен с точки зрения защиты прав потребителей, поскольку гражданин приобретает уже фактически построенное жилое помещение притом, что государственная регистрация перехода права собственности к гражданам на жилые помещения, построенные таким способом, осуществляется после окончательного расчета граждан по договору купли-продажи жилых помещений. До этого момента жилое помещение находится в хозяйственном ведении, оперативном управлении заказчика, следовательно, гражданин может заявлять свои претензии по ненадлежащему качеству приобретенного им жилого помещения не застройщику, а организации-заказчику (продавцу жилого помещения), которая обязана выступить на его стороне при разрешении спора (ст. 445, 528 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Кроме того, гражданин имеет право потребовать досрочного расторжения договора купли-продажи жилого помещения в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) своих обязательств заказчиком. В случае расторжения договора купли-продажи жилого помещения заказчик обеспечивает возврат гражданину внесенных им денежных средств в установленном порядке (часть вторая пп. 1.13 Указа Президента Республики Беларусь от 8 мая 2013 г. № 215 [3]).

Относительно первого способа решения жилищной потребности гражданина-дольщика можно заметить, что в силу пп. 1.21 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 [2] защита прав потребителей, связанных с отношениями, вытекающими из договора

создания объекта долевого строительства, осуществляется в соответствии с названным Указом и законодательством о защите прав потребителей. Таким образом, дольщик должен обратиться с требованием о защите своего нарушенного права к застройщику или непосредственно к подрядчику. Следует отметить, что законченные строительством и подготовленные к эксплуатации объекты независимо от источников финансирования подлежат приемке в эксплуатацию приемочными комиссиями, в состав которых включаются представители застройщика (заказчика, подрядчика), интересы дольщика представляет застройщик, который фактически является контрагентом дольщика. При передаче жилого помещения дольщику составляется акт, который подписывается дольщиком и застройщиком. В случае обнаружения недостатков дольщик вправе самостоятельно потребовать от застройщика устранения выявленных недостатков и (или) дефектов за счет средств застройщика. Досудебный порядок урегулирования спора (предъявление претензии) в данном случае является обязательным до обращения в суд. Претензии заказчика по качеству работ принимаются судом во внимание, если в документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении (п. 2 ст. 673 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Однако указанное положение не применяется в отношении скрытых недостатков (недостатков, которые не могли быть выявлены при обычном способе приемки).

Также существенным моментом является то, что дефект должен быть выявлен в пределах гарантийного срока, только тогда гражданин наделяется правом требовать восстановления нарушенного права и устранения дефектов. Предельный срок обнаружения недостатков составляет согласно ст. 711 Гражданского кодекса Республики Беларусь пять лет. При этом в силу п. 66 Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998 г. № 1450 [4] стороны могут в договоре определить более длительный срок. Право заказчика на предъявление требования, связанного с ненадлежащим качеством результата работы по

договору строительного подряда, обусловлено соблюдением сроков, установленных п.п. 2-4 ст. 677 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Примечательно, что согласно п. 66 Правил гарантийный срок исчисляется, как правило, со дня утверждения в установленном порядке акта приемки объекта в эксплуатацию. Однако передача жилого помещения от заказчика дольщику и приемка объекта заказчиком не совпадают, что несколько уменьшает гарантийный срок для гражданина – собственника жилого помещения.

Анализ законодательства Республики Беларусь показывает, что обращение к заказчику не является единственно возможным способом защиты нарушенного права дольщиком. Заметим, что после продажи гражданам жилых помещений возникает совместное домовладение, а, следовательно, должна быть образована организация, которая будет осуществлять управление совместным домовладением – товарищество собственников. Поэтому, если дольщик по каким-либо причинам отказывается от самостоятельной защиты своих нарушенных прав, он может обратиться либо к заказчику строительства (застройщику) либо к товариществу собственников. Соответственно, если гражданин строит жилое помещение в составе организации застройщиков, то он также вправе обращаться за защитой нарушенного права к такой организации.

Обратим внимание также на тот момент, что в Республике Беларусь функционируют и специализированные организации – общественные объединения потребителей. По своей сути это негосударственные некоммерческие юридические лица, образованные в организационно-правовой форме общественного объединения с целью защиты прав, законных интересов граждан, разрешения споров и конфликтов, оказания юридической помощи в соответствии с законодательством (п. 3. ст. 46, ст. 117 Гражданского кодекса Республики Беларусь, ст. 1 Закона Республики Беларусь «Об общественных объединениях» [5]).

Итак, гражданин, приобретающий в собственность жилое помещение посредством строительства данного объекта, в случае обнаружения существенных недостатков или ненадлежащего качества данного товара может защищать свои права в досудебном или судебном порядке: 1) путем

самозащиты нарушенных прав; 2) обратившись с заявлением к организации-застройщику, которая должна представлять его интересы при строительстве жилого помещения; 3) обратившись к организации, которая осуществляет управление и эксплуатацию жилого дома, в состав которого входит жилое помещение; 4) путем обращения в специализированную общественную организацию потребителей.

Как показывает анализ материалов правоприменительной деятельности, количество дел, рассматриваемых судами Республики Беларусь по вопросам защиты прав потребителей при строительстве жилых помещений не велико, поскольку и застройщики и подрядчики предпочитают разрешать конфликт и устранять недостатки, не доводя спор до суда. Такому незначительному количеству споров способствует и осуществление контроля за порядком заключения и исполнения договоров долевого строительства местными исполнительными и распорядительными органами, выдавшими застройщику разрешительную документацию на строительство объекта. В тоже время среди подобных споров наиболее распространены иски по возврату привлеченных средств дольщиков в случае расторжения договора.

На наш взгляд, заслуживает внимания следующий момент. Значительное количество претензий по качеству выполненных работ, как правило, припадает на первые два года гарантийного срока с момента приобретения жилого помещения гражданином. Однако скрытые недостатки (дефекты строительства) могут быть выявлены и позже. Все это время гражданин проживает в жилом помещении, использует его по назначению, в том числе, проводит работы по благоустройству. Обращаясь в суд с иском об устранении дефекта, допущенного при выполнении строительных работ, истец (дольщик) должен доказать, что такие дефекты возникли до принятия им объекта строительства (жилого помещения). Это требует проведения дорогостоящей экспертизы, которая не всегда с достоверностью может подтвердить, что недостатки возникли в результате нарушения правил градостроительства, а не появились после проведения текущего ремонта самим гражданином.

Жилое помещение представляет собой специфический объект гражданских прав, требующий постоянного поддержания в надлежащем

состоянии. Совокупность услуг по поддержанию и (или) восстановлению надлежащего санитарного и (или) технического состояния жилых домов, включающие в себя техническое обслуживание, текущий ремонт, капитальный ремонт определены в ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь как жилищно-коммунальные услуги. При выявлении определенного дефекта гражданин, проживающий в жилом помещении, обращается в организацию, которая осуществляет предоставление жилищно-коммунальных услуг, а в случае, если ситуация не меняется, дефект не устранен, гражданин обращается в суд, ссылаясь на положения Закона Республики Беларусь 16 июля 2008 г. № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» [6]. Интересно, что суды зачастую также применяют именно этот нормативный правовой акт, что представляется не всегда правильным. Анализируя изученные Верховным Судом Республики Беларусь материалы судебной практики по делам о защите прав потребителей, можно сделать вывод, что наиболее часто заявлялись исковые требования: о возмещении ущерба, причиненного в результате протекания кровли; об устранении неисправностей конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома. Заметим, что указанные ситуации не всегда являются следствием некачественного оказания жилищно-коммунальных услуг, напротив, они могут возникнуть в результате ненадлежащего выполнения подрядчиком, а иногда и застройщиком своих прямых обязанностей, однако ни застройщик, ни подрядчик по таким делам в качестве соответчиков или заинтересованных лиц не привлекались.

В силу сказанного полагаем необходимым:

- провести четкое разграничение сфер применения Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей» и Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг»;

- разработать четкую схему защиты прав потребителей в случае обнаружения существенных недостатков при строительстве (приобретении у застройщика) жилого помещения за счет собственных средств граждан или с привлечением кредитных средств банков;

- определить четкий механизм расчета сумм, подлежащих возврату, в случае расторжения договора долевого строительства объекта (купли-

продажи жилого помещения) в связи ненадлежащим качеством предмета договора, а также сумм возмещения материального и морального вреда, причиненного в связи ненадлежащим качеством спорного жилого помещения.

Указанные меры, на наш взгляд, будут способствовать наиболее эффективной и полной защите прав потребителей в сфере жилищного строительства и повышению качества строительных работ.

Список использованных источников:

1. Концепция строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь [Электронный ресурс]: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22 февр. 2008 г. № 262 с изм. от 8 мая 2013 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

2. О долевом строительстве : Указ Президента Республики Беларусь от 10 дек. 2018 г. № 473 [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

3. О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений : Указ Президента Республики Беларусь от 8 мая 2013 г. № 215 [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

4. Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда : Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 сент. 1998 г. № 1450 [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

5. Об общественных объединениях : Закон Республики Беларусь от 4 окт. 1994 г. № 3254-XII [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

6. О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг : Закон Республики Беларусь 16 июля 2008 г. № 405-З [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр првовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

Власенко Тетяна Вікторівна,
аспірантка кафедри організації і управління будівництвом,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ДОГОВОРІВ В БУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ

Будівельна діяльність пов'язана з залученням великої кількості фінансових і матеріальних ресурсів, інакше кажучи, інвестицій. Залучення інвестиційних ресурсів, як чинник розвитку будівельної галузі, на сьогодні є гострою проблемою внаслідок кризових явищ в Україні. Тому постає необхідність сприяння раціональному залученні усіх можливих джерел фінансування, ефективному використання інвестицій задля виведення будівельного комплексу на конкурентоспроможний сектор економіки держави. У цьому контексті важливу роль відіграють інвестиційні договори, проте на теперішній час їх регулювання в рамках законодавства України є недосконалим.

Стаття 2 закону України «Про інвестиційну діяльність» [1] надає таке визначення інвестиційної діяльності: «Інвестиційною діяльністю є сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій». Спираючись на ст.10 Господарського кодексу України [2], інвестиційна діяльність є складовою інвестиційної політики, яка спрямована на створення суб'єктам господарювання необхідних умов для залучення і концентрації коштів на потреби розширеного відтворення основних засобів виробництва, переважно у галузях, розвиток яких визначено як пріоритети структурно-галузевої політики, а також забезпечення ефективного і відповідального використання цих коштів та здійснення контролю за ним.

В умовах сучасної ринкової економіки не завжди є можливість здійснювати інвестиційно - будівельну діяльність за рахунок власних кошт, звідси виникає необхідність залучати інвестиції ззовні. Таким чином, збільшується число учасників ІБД і постає важливим питання

правового регулювання їх взаємовідносин. Згідно ст. 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [1], основним правовим документом, що регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності є договір (угода), який у юридичній літературі визначається як «інвестиційний». Інакше кажучи, він є основною правовою формою, що обумовлює виникнення, здійснення та припинення інвестиційних відносин.

Згідно ст.5 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [1] надано перелік суб'єктів (інвесторів і учасників) інвестиційної діяльності, якими можуть бути громадяни і юридичні особи України та іноземних держав, а також держави. При цьому основним суб'єктом, що обумовлює виникнення інвестиційних відносин є інвестори, що відповідно ст.5 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [1] визначається як суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування.

Слід зазначити, що хоча інвестиційний договір є законодавчо визначеною можливістю реалізації інвестиційних відносин, проте у законодавстві відсутнє саме визначення інвестиційного договору, його суттєві умові, кола його учасників, форми укладення та змісту відповідних правовідносин, що призводить до великої кількості спорів як і в теорії, як і на практиці. Також не вказано те, які негативні майнові наслідки випливають у разі його порушення, в зв'язку із чим інвестори залишаються незахищеними, не маючи впевненості в тому чи поширюється норми інвестиційного законодавства, в тому числі щодо гарантування на укладений ними контракт.

Для того, щоб залучати інвестиції, то необхідно забезпечити гарантії та захист прав інвесторів, а також належне правове регулювання в порядку укладення інвестиційних договорів та виявлення прогалин в самому інвестиційному законодавстві. Прогалини правового регулювання правовідносин у сфері інвестування будівництва, його хаотичний та суперечливий характер створюють певну невизначуваність, що дає можливість замовникам, а також банкам та/або іншим фінансовим

установам на договірному рівні у власних цілях врегульовувати такі правовідносини, не враховуючи права та інтереси інвестора. Відтак, постає необхідність у належному комплексному дослідженні інвестиційного договору як форми залучення інвестицій в Україні, як надійний спосіб забезпечення власних прав, як чітко врегульований договір, за яким знижуються ризики, з врахуванням існуючих соціальних та правових явищ.

Отже, актуальність даної теми обумовлена такими проблемами:

1) мінливість економічного стану нашої держави та нестабільність діючого законодавства загрожують високим ступенем ризиків більшості інвестиційним договорам, що укладаються на території України;

2) відсутність у законодавстві України визначення сутності інвестиційного договору та окремих його елементів, що призводить до частих виникнень конфліктних ситуацій між учасниками інвестиційного процесу;

3) необхідність в укладанні таких інвестиційних договорів, які б забезпечували права та інтереси суб'єктів інвестиційної діяльності із врахуванням вимог діючого законодавства.

Список використаних джерел та літератури:

1. Про інвестиційну діяльність. Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII // Відомості Верховної ради України. – 1991. – № 47. – ст. 646.

2. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. № 436-IV // Відомості Верховної ради України. – 2003. – № 18, №19-20, №21,22. – ст. 144.

Куницький Костянтин Сергійович,
аспірант кафедри менеджменту в будівництві
Київського національного університету будівництва і архітектури

ІНСТИТУЦІЙНА МОДЕЛЬ ВИБОРУ АЛЬТЕРНАТИВ ТРАНСАКЦІЙ НА ЛОКАЛЬНОМУ РИНКУ ЗЕМЛІ

Сучасний етап реформування економіки України як в адміністративному, так і у фінансовому аспекті потребує перегляду поглядів на роль і місце землі не тільки як найважливішого елементу аграрного виробництва, а й як активу, що бере участь у ринковому обігу. Визначальною ланкою трансформацій економічних відносин у сільському господарстві є земельна реформа. Внаслідок демонополізації земель відбулися докорінні зміни форм власності на землю, частково розв'язано проблему забезпечення громадян земельними ділянками, введено плату за землекористування, сформовано систему нормативного регулювання земельних відносин тощо. Загалом було створено передумови для формування особливого сегмента ринкових відносин – ринку земель сільськогосподарського призначення. Однак через незавершеність земельної реформи і відсутність єдиної концепції трансформації земельних відносин процес формування ринку земель у сільському господарстві проходить повільно й недосконало, зокрема у зв'язку з чинним мораторієм на продаж земель сільськогосподарського призначення. У такій ситуації виникає необхідність комплексного дослідження ринку сільськогосподарських земель з метою виявлення його еколого-економічних особливостей, обґрунтування шляхів удосконалення механізму та пріоритетів розвитку (1).

Необхідною умовою формування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є розроблення механізмів та інструментарію його регулювання відповідно до напрямів вітчизняної державної політики, зокрема визначених у Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року та

в Концепції Державної цільової програми розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року.

На відміну від інших традиційних ринків економічних ресурсів, ринок земель сільськогосподарського призначення характеризується низкою особливостей, серед яких: просторова та інституційна обмеженість, екологічна та соціальна значущість. Із позиції інституціоналізму ринок вивчається з огляду на: антропоморфізм сформованих відносин; взаємодію та впорядкування взаємин між суб'єктами ринку; поведінкову нелогічність щодо обмінних і трансакційних операцій; способи відчуження об'єктів права приватної власності та забезпечення інституціональних принципів його функціонування, які формуються у відповідному інституціональному середовищі. Згідно з інституціональною теорією об'єктом дослідження, окрім обміну економічних благ, є обмін щодо відчуження й привласнення права володіння земельною ділянкою. Вибір моделі комбінації прав земельної власності зумовлює механізм реалізації цієї власності, що сприяє формуванню відповідної структури попиту та моделі ринку сільськогосподарських земель. При цьому механізм функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно розглядати як інтегровану систему взаємодії елементів ринкового саморегулювання та державного регулювання і реалізовувати в обмежених умовах дії законів попиту та пропозиції.

Проведений аналіз альтернативних підходів до функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення дає нам змогу внести деякі уточнення щодо теоретико-методологічних засад цього явища. Зокрема, ринок земель сільськогосподарського призначення як елемент обігу земельних ресурсів формує інституціонально-господарську систему, у межах якої, окрім обміну економічних благ, здійснюється обмін щодо відчуження й привласнення права володіння земельною ділянкою в умовах сформованої ринкової кон'юнктури та інституціонального середовища. Зважаючи на положення інституціонального підходу, ринок земель сільськогосподарського призначення (будучи ринком факторів виробництва) є не лише сферою ресурсно-товарного обміну та зразком

взаємодії попиту і пропозиції, а й механізмом збалансування зацікавлень усіх учасників ринку щодо ціноутворення, визначених договірних умов та способів відчуження земельних ділянок з урахуванням існуючих інституційних обмежень соціального, економічного та екологічного характеру. Система функціонування ринку сільськогосподарських земель досліджується з позиції суб'єктно-об'єктного підходу, структури угод і сегментів ринку за способом відчуження земельної власності, структури попиту та пропозиції. Ринок сільськогосподарських земель за своєю структурою відповідає ситуації моделі дихотомії ринку, оскільки складається з двох основних сегментів (ринку прав власності та прав користування) і передбачає різні механізми реалізації земельних відносин з відповідною структурою попиту та пропозиції. Варто зазначити, що в сучасній економіці найбільш поширеною моделлю ринку земель сільськогосподарського призначення є ринок прав землекористування (господарювання), який характеризується відчуженням тільки права на користування землею через оренду, емфітевзис тощо (2).

Інституціональний підхід до еколого-економічного забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення передбачає запровадження трьох основних елементів: інституціонального середовища цього ринку, форми трансакцій та інфраструктури ринку. Базисом формування інституціонального середовища є інститут власності на землю та інструментарій економічної реалізації відносин державної, комунальної та приватної власності, який формує умови для трансакцій у сфері ринкового обігу земель і трансформації відносин земельної власності, а також обороту й розподілу земельних ресурсів. Інституціональний підхід до еколого-економічного забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення дозволяє краще уявити основи ринкової діяльності, що формують зміст економічних відносин між суб'єктами ринку та екологічні особливості землекористування. Запровадження на практиці основних ідей запропонованого підходу допоможе вирішити низку проблем формування ринку земель сільськогосподарського призначення, які знаходяться в площині неформальних інститутів.

Система еколого-економічного забезпечення є не єдиним чинником, який необхідно враховувати при поясненні процесів ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, тому її потрібно розглядати у взаємодії з іншими чинниками. Об'єднавши ідею ринку як організації з іншими чинниками вибору трансакцій на ринку земель сільськогосподарського призначення, можливо сформувати інституціональну модель вибору форм відносин у відповідній сфері, яка дозволить краще зрозуміти процес функціонування цього ринку (рис. 1). Вказана модель передбачає, що процес формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення перебуває під впливом трьох груп взаємопов'язаних чинників. Особливості взаємодії цих чинників характеризують вибір форми трансакцій на ринку земель.

Рис. 1. Інституціональна модель вибору форми трансакцій на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Перша група чинників охоплює зовнішнє середовище, в якому функціонує ринок, та складається з формальних і неформальних інститутів, які, своєю чергою, формують інфраструктуру ринку, що забезпечує ринковий обіг сільськогосподарських земель (фінансово-кредитну сферу, нотаріальні інститути, органи юстиції, земельні біржі, страхові компанії, консалтингові та ріелторські підприємства тощо). Ці чинники встановлюють загальні стандарти для господарської діяльності, забезпечуючи обмеження і стимули для всіх елементів ринкового обігу. До другої групи чинників належать екологічні характеристики земельної ділянки (екологічна стабільність, якісні показники ґрунту, наявність особливо цінних земель тощо). Третя група чинників – це безпосередньо суб'єкти ринкових угод, пов'язані між собою мережею явних і неявних ринкових відносин.

Спираючись на основні постулати інституціональної економічної теорії, обґрунтовано необхідність інфраструктурного забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення на основі побудови структурної моделі, яка забезпечуватиме сталість і незмінність правил функціонування суб'єктів господарювання за умови державного регулювання та контролю. Визначені основні суб'єкти інфраструктурного забезпечення ринку сільськогосподарських земель, головними завданнями яких є гармонізація взаємодії між продавцями і покупцями при переміщенні фінансово-грошових та інформаційних потоків, пов'язаних зі здійсненням операцій із сільськогосподарськими землями.

Визначено, що моніторинг як інформаційно-аналітична система спостереження за динамікою ринку земель сільськогосподарського призначення передбачає систематичний збір даних стосовно функціонування ринку, виявлення чинників розвитку та розробку системи забезпечення його стабільності. Запровадження інструменту моніторингу ринку земель сільськогосподарського призначення на національному, регіональному та локальному рівнях дасть змогу виявити характерні особливості функціонування різнотипних форм ринкового обігу земель (кон'юнктура, темпи обігу земель, стабільність цін) та обґрунтувати

чинники, що стримують їх розвиток. Необхідним є запровадження заходів щодо отримання повнішого й точнішого уявлення про стан, структуру і тенденції розвитку ринку земель у локальних умовах. Для цього необхідно розширити експертне коло, зокрема серед органів влади в об'єднаних територіальних громадах, великих сільгоспвиробників, фермерів і власників земельних ділянок, фахівців районних держадміністрацій тощо. Предметом експертного опитування мають стати існуючі відносини щодо трансформації права власності (користування) на землю, зокрема купівлі-продажу, оренди, спадщини, іпотеки тощо. Важливо розширити зміст форми-анкети в аспекті виділення таких ключових питань (3).

Завершальною фазою аналізу кон'юнктури ринку земель сільськогосподарського призначення є реалізація заходів у межах системи інформаційного забезпечення моніторингу земельного ринку. Вони передбачають: оцінку реальних та потенційних можливостей розширення місткості ринку земель, розробку довгострокового прогнозу попиту, ціни, тощо; обґрунтування рекомендацій щодо переорієнтації продажів з урахуванням виявленого попиту; удосконалення інфраструктурного забезпечення ринку земель; обґрунтування рекомендацій щодо формування системи інформаційного забезпечення учасників ринку сільськогосподарських земель.

Список використаних джерел і літератури:

1. Тригуб О. В. Особливості становлення та розвитку системи іпотечного кредитування будівництва житла в країнах з трансформаційною економікою / О. В. Тригуб // Інвестиції: практика та досвід. – 2008. – № 13 (18). – С. 30–33.

2. Тян Р.Б., Холод Б.І., Ткаченко В.А. Управління проектами: Підручник для студ. вищ. навч. закл. / Дніпропетровський ун-т економіки та права. — К. : Центр навчальної літератури, 2003. — 222 с.

3. Удовенко О.М. Трансформація будівельного комплексу України / М.П. Педан (ред.). — К. : Парламентське видавництво, 2001. — 235с.

Пристайко Валерій Володимирович,
аспірант кафедри суспільного розвитку і суспільно владних відносин,
Національна академія державного управління при Президентові України

ЕЛЕМЕНТИ АНТИКРИЗОВОГО УПРАВЛІННЯ БУДІВЕЛЬНОЮ ГАЛУЗЗЮ

Будівельний ринок є сьогодні важливою складовою суспільного виробництва і одним із важливих елементів у системі забезпечення належного рівня якості життя людей і прискорення розвитку багатьох сфер матеріального виробництва. Результатом діяльності будівельної галузі є здані в експлуатацію нові основні засоби виробничого та невиробничого призначення. Крім цього, галузь здійснює їх реконструкцію та технічне переоснащення. Таким чином, основним завданням будівельної сфери є розширене відтворення та оновлення основних засобів країни. Виконуючи це завдання, галузь реалізує, втілює у життя інвестиції у всіх сферах національної економіки, тому її можна вважати інвестиційною галуззю, що виконує функцію локомотива в економіці країни[1].

За даними Державної служби статистики України (Збірник «Україна-2018») станом на 1 січня 2019 року в будівництві задіяно 63.2 тисячі юридичних осіб. Слід зазначити, що дані вказані без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях.

Стан будівельного ринку та перспективи його розвитку визначаються загальним станом економіки України.

Основними ж причинами, що негативно впливають на активізацію діяльності в будівництві, варто вважати:

- високі інвестиційні ризики, нестабільний фінансовий стан значної кіль-кості підприємств і, як наслідок, низька привабливість вкладень у виробничу сферу для інвесторів;

- кредитну політику, що породила відсутність інтересу і стимулів до вкладення банківського капіталу і капіталу інших фінансових структур у розвиток виробничого потенціалу України;

- відсутність кваліфікованих кадрів на будівельних підприємствах[1].

Будівництво є особливою сферою господарювання, якій *притаманні значні ризики*, що важко виміряти і відповідно враховувати в поточній діяльності, слугує важливим показником стабільності в державі. Поряд з цим, будівельна галузь залежить від впливу факторів зовнішнього і внутрішнього середовища, а її розвиток – від вірності обраних управлінських рішень як на загальнодержавному, так і на місцевому рівні [2].

Визначальна роль будівництва в економічному і соціальному розвитку країни зумовлює надзвичайну актуалізацію проблеми ідентифікації, оцінки та управління ризиками будівельної галузі з метою розробки дієвих *заходів антикризової політики держави*. Загострення кризових явищ в національній економіці взагалі, та в будівельній галузі зокрема, вимагає обґрунтування концепції антикризового управління, оскільки криза характеризується множиною взаємопов'язаних ситуацій, що підвищують складність і ризик управління [3, с. 9].

Необхідно зазначити, що деякі вчені, наприклад, Чернявський О.Д. [4, с. 6] розглядають кризу як переломний етап в функціонуванні будь-якої системи, на якому вона підпадає під зовнішній або внутрішній вплив, що вимагає від неї якісно нового реагування. У такому визначенні мова йде не лише про негативний вплив, а основною стає необхідність адекватного реагування системи на зміни.

З метою подолання кризових явищ у будівельній галузі, стабілізації будівництва, підвищення платоспроможності населення, забезпечення реалізації житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, стимулювання розвитку будівельної та суміжних галузей в умовах світової фінансової кризи у грудні 2008 року був прийнятий Закон України „Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва". Слід зазначити, що

актуальність цього закону на даний час є високою, про це говорить останні зміни які були внесені в 2017 році.

Відповідно до статті 1 зазначеного закону організаційними заходами з розв'язання нагальних проблем у сфері житлового будівництва є: подолання кризових явищ у будівельній галузі та житловому будівництві здійснюється шляхом: викупу в забудовників та/або фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах будівництва, що споруджувались із залученням коштів фізичних осіб у разі неспроможності забудовників продовжувати будівництво житла у зв'язку з недостатнім обсягом коштів для формування фондів соціального та службового житла; надання громадянам державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла шляхом сплати державою частини його вартості; отримання громадянами житла в оренду з викупом за рахунок власних коштів громадян та коштів державної підтримки; - надання фізичним та юридичним особам пільгових кредитів на будівництво житла та компенсацій процентної ставки за цими кредитами; збільшення статутних капіталів державних банків та Державної іпотечної установи для надання кредитів на завершення будівництва багатоквартирних житлових будинків; - викупу державою у кредиторів іпотечних кредитів, отриманих фізичними особами на будівництво та придбання житла до набрання чинності цим Законом і віднесених до категорії ризикованих.

Пріоритетні напрями розвитку будівництва повинні визначатись із стратегій соціального та економічного розвитку держави, державних і регіональних цільових програм, результативність та ефективність яких, у свою чергу, забезпечуватиметься професійним плануванням і управлінням, запровадженням процедури коригування, контролю за фінансуванням і строками виконання заходів щодо забезпечення зростання рівня добробуту населення і стандартів проживання, ефективного відтворення і модернізації виробничого потенціалу регіону навіть у несприятливих зовнішніх умовах.

Список використаних джерел та літератури:

1. Овчаренко Д. Стан та перспективи розвитку будівельної галузі України [Елект-ронний ресурс] : наукова стаття / Д. Овчаренко // Траектория науки. – 2015. – № 1. – 0,64 авт. арк. – Режим доступу: http://pathofscience.org/index.php/ps/article/view/6. – Назва з екрана.

2. Мещеряков В. В. Теоретичні підходи до формування антикризової політики у будівельній галузі на місцевому рівні / В. В. Мещеряков. // Державне управління: удосконалення та розвиток. - 2011. - № 11. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2011_11_9

3. Антикризисное управление / [Беляев А.А., Валовой Д.В., Глазунова Н.И. и др.]; под ред. Э.М. Короткова. - М.: ИНФРА-М, 2000. - 432 с.

4. Чернявский А.Д. Антикризисное управление / А.Д. Чернявский / Учебн. пособие. - К.: МАУП, 2000. - 208 с.

Зубань Софія Анатоліївна, *бакалавр архітектури,*
студентка факультету урбаністики та просторового планування,
спеціальність «Право»,
Наук. керівник: к.ю.н., доц. ***Халабуденко Олег Анатолійович****,*
Київський національний університет будівництва і архітектури

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ АРХІТЕКТУРНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ: ВІТЧИЗНЯНИЙ ТА ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

Архітектурна галузь є однією із важливих складових системи розвитку будівництва та країни в цілому. Тож варто розглянути питання правового регулювання архітектурної діяльності як складової правового забезпечення процесу будівництва. Існуючий на сьогодні правовий порядок регулювання архітектурної діяльності має бути здійснений виважено та обґрунтовано, при цьому мають враховуватись інтереси як замовників будівництва, проектувальників, будівельників, так і територіальних громад, окремих громадян та держави. Це обумовлено тим, що результати архітектурної діяльності мають безпосередній вплив на життєдіяльність суспільства та держави загалом.

Основний матеріал. У широкому розумінні правове регулювання являє собою юридичний вплив на суспільні відносини, який здійснюється за допомогою права і всієї сукупності правових засобів [1, (с.171)]. Слід додати, що в правовому регулюванні право реалізується завдяки правовим засобам та формам (норми права, правовідносини, акти реалізації та застосування норм права та ін.), тоді як правовий вплив здійснюється за допомогою системи неюридичних засобів, а саме: ідеологічних, психологічних, інформаційних та інших механізмів. Право, як регулятивна діяльність може охоплювати різні за складом юридично значущі дії суб'єктів права, які спрямовані на активізацію потенціалу права і також впровадження його нормативності в реальну поведінку суб'єктів конкретних правових відносин [1].

Таким чином, ключовими категоріями в побудові нормативної системи, що відноситься до фінансово правового результату в даній сфері

є архітектурна діяльність. Перш за все, в рамках архітектурної діяльності процес будівництва слід розпочинати з проекту. Кожен майбутній забудовник або замовник є фізичною або юридичною особою та зобов'язаний для початку мати архітектурний проект і проектно-кошторисну документацію на об’єкт будівництва.

Зауважимо, що будівництво може здійснюватися без архітектурного проекту, якщо для його спорудження не потрібен дозвіл на будівництво. Такий дозвіл не вимагається в тих випадках, коли будівельні роботи не призводять до зміни зовнішнього архітектурного вигляду сформованої забудови міста або іншого населеного пункту, окремих об'єктів, а також не зачіпають характеристик надійності і безпеки будівель, споруд та інженерних комунікацій [2, (§ 3)].

Проте в такому дозволі може бути відмовлено з певних причин, зокрема: неподання необхідних для прийняття рішення документів; невідповідність наданих документів вимогам законодавства; надані документи містять недостовірні дані та неточності [8, (п.7 ст.39)]. Відмова у видачі дозволу на будівництво може бути оскаржена замовником у суді.

Отже, основними напрямками дозвільної діяльності у сфері архітектури та містобудування є ліцензування, сертифікація та стандартизація будівельної та архітектурної продукції та діяльності [2, (с.172)] .

Архітектурний проект повинен бути виконаний архітектором, що має ліцензію на архітектурну діяльність, видану місцевими органами архітектури і містобудування (міста, селища, району, області) .

Однією з ключових проблем при здійсненні архітектурної діяльності є питання про відповідальність архітекторів та осіб, з якими вони пов’язані договірними відносинами при виконанні архітектурно-будівельної діяльності. Загальні питання відповідальності в цій сфері врегульовані загальними нормативно-правовими актами, цивільним, адміністративним та Кримінальним кодексами, крім того – спеціальним законом «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», згідно ст.1 якого правопорушеннями у сфері містобудівної діяльності визнаються протиправні діяння (дії чи бездіяльність) суб'єктів

містобудування – юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, що призвели до невиконання або неналежного виконання вимог, установлених законодавством, будівельними нормами, державними стандартами і правилами.

Слід врахувати, що при здійсненні архітектурної діяльності архітектори керуються не тільки нормами законів і підзаконних актів, а також корпоративних актів, котрі передбачають дотримання норм професійної етики архітектора, які, по суті, виконують функції внутрішнього закону для всіх архітекторів.

Варто розглянути та дати визначення такому поняттю, як «проектна діяльність». Серед багатьох визначень можемо виділити саме таке, що в повній мірі розкриває і пояснює, що взагалі представляє собою архітектурна діяльність з професійної точки зору.

Архітектурна діяльність – це професійна діяльність громадян (архітекторів), які координують розробку всіх розділів проектної документації для будівництва або реконструкції, виконують авторський нагляд за будівництвом архітектурного об’єкту.

Розроблення проектів об'єктів архітектури та передпроектні роботи здійснюються на підставі вихідних даних на проектування, до яких належать: архітектурно-планувальне завдання, завдання на проектування та технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта архітектури.

Проект об'єкта архітектури має бути завірений підписом і особистою печаткою архітектора, який має кваліфікаційний сертифікат. Перед затвердженням проектів у випадках, визначених Кабінетом Міністрів України, проводиться їх експертиза чи, відповідно, комплексна експертиза.

Затвердження проекту замовником може бути здійснено за наявності рішення органу містобудування та архітектури про погодження проекту. Рішення про відмову у погодженні проекту або неприйняття у місячний строк будь-якого рішення може бути оскаржено до суду.

Адміністративний контроль та нагляд здійснює центральний орган виконавчої влади, який реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю [5, (п.1 ст.11)].

Відмітимо також передбачені законом і авторський та технічний нагляд, що є не менш важливим в архітектурній діяльності.

Технічний нагляд забезпечується замовником і здійснюється особами, які мають відповідний кваліфікаційний сертифікат. Авторський нагляд здійснюється архітектором - автором проекту об'єкта архітектури, іншими розробниками затвердженого проекту або уповноваженими ними особами.

Панівною точкою зору є те, що авторський нагляд — це цивільно-правовий інститут, спрямований на забезпечення оптимальної можливості втілення в матеріалі твору архітектурного мистецтва, в точній відповідності з проектом, створеним у результаті творчої діяльності автора, який дає йому можливість у процесі будівництва вносити необхідні зміни.

В цьому випадку між архітектором та забудовником виникають організаційні правовідносини.

На цей час дії Постанови Кабінету міністрів України від 11 липня 2007 р. N 903 Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об’єкта архітектури. Цей Порядок визначає механізм здійснення авторського нагляду під час будівництва об’єкта архітектури (нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту будівель і споруд, а також технічного переоснащення діючих підприємств).

Авторський нагляд здійснюється архітектором - автором проекту об’єкта архітектури, іншими розробниками затвердженого проекту або уповноваженими особами (далі - генеральний проектувальник) відповідно до законодавства та договору із замовником (забудовником) протягом усього періоду

У разі виявлення відхилень від проектних рішень, допущених під час будівництва об'єкта архітектури, та відмови підрядника щодо їх усунення особа, яка здійснює авторський або технічний нагляд, повідомляє про це замовникам і відповідну інспекцію державного архітектурно-будівельного контролю для вжиття заходів відповідно до законодавства, а саме заборони дозволу на будівицтво. Порядок проведення авторського і технічного нагляду встановлюється Кабінетом Міністрів України [5, (п.1, ст.11)].

Як прописано в законі, відносини, що виникають під час створення і використання об'єктів архітектури як об'єктів авторського права, регулюються

Цивільним кодексом України, Законом України "Про авторське право і суміжні права", Законом «Про архітектурну діяльність» та іншими законодавчими актами України [7, (ч. 1 ст. 29)].

Існує необхідність приведення у відповідність з нормами авторського права положень законодавства, які встановлюють порядок внесення змін до проектної документації в ході проведення авторського нагляду, оскільки діючими нормативними положеннями передбачається можливість внесення змін до проекту будівництва без узгодження з авторами даного проекту, що є прямим порушенням їх права на використання твору, передбаченого статтями 440, 441 Цивільного кодексу України.

Відсутність чітких нормативних положень щодо визначення місця договору на проведення авторського нагляду у системі договірного права України є стримуючим чинником для повної реалізації та дієвості способів захисту авторського права, які існують у межах даного правового інституту, що зумовлює необхідність вирішення на науковому та законодавчому рівні проблеми з розвитку правових положень щодо договірного регулювання відносин, які виникають при здійсненні авторського нагляду [7].

Щодо відповідальності за порушення законодавства про архітектурну діяльність можу зазначити : 1)порушення законодавства про архітектурну діяльність тягне за собою дисциплінарну, адміністративну, цивільно-правову або кримінальну відповідальність згідно з законами України [6, (п.7, ст.32)]. 2) Спори, що виникають у процесі здійснення архітектурної діяльності, в тому числі за участю іноземних юридичних і фізичних осіб [6, (п.7, ст.33)].

В законі України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» згідно ст.1 – правопорушеннями у фері містобудівної діяльності є протиправні діяння (дії чи бездіяльність) суб'єктів містобудування - юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, що призвели до невиконання або неналежного виконання вимог, установлених законодавством, будівельними нормами, державними стандартами і правилами.

А в статті 2 суб'єкти містобудування, які здійснюють проектування об'єктів, експертизу проектів будівництва, несуть відповідальність у вигляді штрафу за передачу замовнику проектної документації для виконання

будівельних робіт на об'єкті будівництва, розробленої з порушенням вимог законодавства, містобудівної документації, вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, будівельних норм, державних стандартів і правил, у тому числі за нестворення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, незабезпечення приладами обліку води і теплової енергії, а також за заниження класу наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва.

З метою вдосконалення правового регулювання архітектурної діяльності в України можна розглянути досвід зарубіжних країн, критичний аналіз якого дозволить оцінити сучасний стан правого регулювання архітектурної діяльності в Україні та змінити на краще.

На приклад, в Німеччини існує практика, яка дозволяє 134 000 архітекторам працювати позаштатними працівниками, державними працівниками або зайнятими в будівництві та будівельному бізнесі (тобто, будують свій бізнес під свою відповідальність). В той же час в Україні існує безліч фірм і підприємств, де працює багато спеціалістів в даній сфері, тому важко надати конкретні дані щодо зайнятих в них саме фахівців-архіитекторів.

Федеральна палата німецьких архітекторів (Bundesarchitektenkammer) є національною асоціацією 16 палат архітекторів німецьких земель, органів публічного права. Вона представляє інтереси німецьких архітекторів, ландшафтних архітекторів, архітекторів інтер'єру і містобудівників в політиці і суспільстві. Незважаючи на те, що правила як для архітекторів, так і для будівельних замовників є предметом індивідуального федерального законодавства, багато важливих політичних рішень, що стосуються професії, приймаються в Берліні або Брюсселі.

Завдання 16 палат архітекторів німецьких земель полягають у наступному: просувати культуру будівництва, архітектури, будівництва, містобудування і ландшафтного управління; захищати професійні інтереси всіх своїх членів і репутацію професії, консультувати членів з питань, пов'язаних з професійною практикою, і контролювати виконання професійних обов'язків; популяризувати та організовувати професійну підготовку; вести

списки і довідники, які вимагаються законодавством та іншими законодавчими актами, і видавати необхідні сертифікати, щоб внести свій вклад в регулювання конкуренції; підтримувати органи влади і суди в усіх питаннях, що стосуються професійних обов'язків; працювати над вирішенням спорів, що випливають з професійної практики; зробити внесок в регулювання експерта.

Професія архітектора в Німеччині є однією з «вільних професій», чиї титули охороняються законом, служать за допомогою контролю кваліфікації, а також захистом споживачів. Процес реєстрації архітектора в палаті землі заснований на оцінці, проведеній незалежним жюрі з професіоналів на чолі з магістратом або юристом. Для того, щоб архітектора зареєстрували, він повинен мати мінімум 4 роки академічної підготовки в університеті. Для ландшафтних архітекторів, містобудівників і дизайнерів інтер'єру: 3 або 4 роки (в залежності від закону землі). У виняткових випадках три землі приймають для реєстрації бакалаврів з 3 роками підготовки за умови, що здобувач має обов'язковий професійний досвід від 4 до 6 років (Баварія 6 років + додатковий іспит; Гессен 4 роки; Шлезвіг-Гольштейн 4 роки).

У Німеччині існує національний закон про тарифи для архітекторів та інженерів (Hororarordnung für Architekten und Ingenieure / HOAI), що встановлює загальні положення та визначення для архітектурних та інженерних послуг, включаючи обов'язкові мінімальні і максимальні тарифи.

Він містить великі оглядові таблиці для визначення шкали плати за послуги в різних проектах (будівництво, міське планування, ландшафтне планування, транспортна інфраструктура, технічні споруди, земляні роботи, геодезія і т. д.). Загальні витрати за проектом розбиті на відсотки для різних етапів роботи («Leistungsphasen») діяльність в будівництві регулюється будівельним законом.

Відомо що в Німеччині діє Федеральний будівельний кодекс, який охоплює такі питання, як землекористування, права власності, адміністративні процедури тощо. При цьому кожна з 16 федеральних земель в Німеччині має свій власний «Bauordnung» - будівельний кодекс. Ці будівельні норми встановлюють вимоги до будівельних ділянок, будівельних робіт, будівельним нормам. Іншими словами, вони більшою мірою орієнтовані на

окремі будівельні проекти. Крім того, існує «Musterbauordnung» (модельний будівельний кодекс), який покликаний забезпечити основу для гармонізації регіональних кодів, але він не усунув регіональних відмінностей [4].

Висновки. Порівнюючи правове регулювання архітектурної діяльності в Україні та Німеччині можна зробити наступні висновки:

1) в Україні законодавчі акти, що єдині для всіх областей, а в Німеччині, крім єдиного Будівельного закону ще існують закони для кожної з 16 федеральних земель;

2) титул або спеціальність «архітектор» в Україні визначається в класифікаторі професій, а в Німеччині він закріплюється в статуті федеральної палати німецьких архітекторів;

3) в Україні не існує переліку всіх архітекторів і не можна ніде з ним ознайомитися, в той час як в Німеччині кожний архітектор зобов'язаний зареєструватися в палаті архітекторів тієї землі, де він проживає;

4) в Німеччині існує мережа архітектурного обліку – організація, що представляє архітекторів на міжнародній арені, сприяє їх працевлаштуванню в інших країнах, та представляє їх інтереси в органах влади зарубіжних країн. В Україні такої організації не існує:

5) в Німеччині діє закон про тарифи для архітекторів, де чітко встановлено вартість послуг, що захищає права споживачів, замовників, в той же час в Україні вартість послуг встановлюють самі виконавці робіт на свій розсуд;

6) в Німеччині більшість архітекторів працюють на договірній основі, їх професія в більшій мірі є «вільною», в той час як в Україні діють фірми, групи, майстерні, що об'єднують спеціалістів, кваліфікація яких не завжди визначена і не завжди замовник може бути впевнений у кваліфікації виконавців і якості робіт.

Зарубіжний досвід безпосередньо на прикладі Німеччини також підтверджує загальну тенденцію розвинених країн до роздержавлення управління будівництвом та передачі великої кількості владно управлінських функцій організаціям саморегулювання (професійним учасником ринку архітектурних послуг).

Список використаних джерел та літератури:

1. Адміністративне право України. Академічний курс : [підручник] у 2 т. / за редакцією В.Б. Авер'янова. – К. : Юрид. думка, 2007. – Т. 1 : Загальна частина. – 592 с. (наукова стаття Резніченко В.О. –Національний вісник Ужгородского національного університету, 2014).
2. Коммерческое право [Том 2] : учебник / Бушев А.Ю., Вершинин А.П., Вершинин, А.П.; Вещунова, Н.Л. / С.-Петербург. гос. ун-т. Юрид. фак. Ч. 2. - 1998. - 470 с.
3. 3.Проект Містобудівного кодексу України від 18.05.2010 № 6400 [Електронне джерело]. URL.: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc34?id=&pf3511=36234&pf35401=150105
4. REGULATION OF THE ARCHITECTURAL PROFESSION AND PRACTICE IN GERMANY [Електронне джерело]. URL.: https://www.bak.de/eng/regulation/ (арх. деятельность в Германии)
5. Закон України про архітектурну діяльність [Електронне джерело]. URL.: http://www.btn.kiev.ua/ua/zakon-ukrainy-ob-arxitekturnoj-deyatelnosti.html Закон Украины об архитектурной деятельности / С изменениями от 22.12.2011 /
6. Закон України про архітектурну діяльність (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1999, № 31, ст.246) [Електронне джерело]. URL.: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14
7. Авторский надзор в строительстве как элемент системы защиты прав авторов проектов // Интеллектуальная собственность. Авторское право и смежные права. — 2005. — № 3. — С. 13.

***Кондрова Катерина Геннадіївна**, студентка будівельного факультету*
*Наук. керівник: к.і.н., доц. **Ярощук Інна Володимирівна**,*
Київський національний університет будівництва і архітектури

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПІДРЯДНИХ ВІДНОСИН У ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ ТА СВІТОВИЙ ДОСВІД

Будівельна галузь є однією з найважливіших галузей народного господарства, від якої залежить ефективність функціонування всієї системи господарювання в країні. З її успішною діяльністю будуть розвиватись: виробництво будівельних матеріалів і відповідного обладнання, машино-будівна галузь, металургія і металообробка, нафто-хімія, виробництво скла, деревообробна промисловість, транспорт, енергетика тощо.

Активізація в Україні євроінтеграційних процесів обумовлює необхідність узгодження та гармонізації українського законодавства з європейською будівельною практикою. Так, активне інвестування закордонних партнерів у будівельну галузь України зумовлює необхідність адаптації договорів підряду, що використовуються вітчизняними компаніями, до міжнародних стандартів договорів.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Над питанням правового регулювання підрядних відносин у законодавстві України та світу працювали: Сухоставець І., Березовський В.В., Ситнік О., Ушацький С.А. та ін.

Виклад основного матеріалу. Будівельна галузь в Україні регулюється наступною системою нормативно-правових актів: кодекси (Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України, Кодекс законів про адміністративні правопорушення, Земельний кодекс); Закони України; Нормативно-правові акти Президента України; Постанови Кабінету Міністрів України; Відомчі нормативно-правові акти).

Основним документом, який визначає взаємовідносини між учасниками будівельного процесу є договір підряду. При цьому, договір не лише визначає права та обов’язки сторін, але й дає можливість оцінити основні техніко-економічні параметри майбутнього будівництва.

Договір підряду належить до класичних договірних інститутів, які відомі в цивілістиці з часів римського права. Цей договір укладається для виготовлення, обробки, переробки, ремонту речі або для виконання іншої роботи з переданням її матеріального результату замовникові.

За договором підряду одна сторона (підрядник) зобов'язується на свій ризик виконати певну роботу за завданням другої сторони (замовника), а замовник зобов'язується прийняти та оплатити виконану роботу [2].

У договорі підряду визначається ціна роботи або способи її визначення. Ціна у договорі підряду може бути визначена у кошторисі. Строки виконання роботи або її окремих етапів встановлюються у договорі підряду. Виконана робота має відповідати якості, визначеній у договорі підряду, або вимогам, що звичайно ставляться, на момент передання її замовникові.

В середині XIX століття, у зв’язку з все більшим ускладненням будівельних проектів і залученням до їх реалізації все більшої кількості учасників, стала виділятися професія інженера консультанта, який наймався замовником в якості незалежного консультанта з будівництва і постачання будівельних матеріалів.

Незалежні інженери консультанти не мали частки власності в об’єктах, що будувалися, і не були пов’язані договорами з підприємцями і будівельними компаніями. Вони продавали замовникові власний досвід і ноу-хау, забезпечуючи найкращий вибір підрядників, постачальників будівельних матеріалів та обладнання за рахунок власного незалежного статусу, який гарантував те, що вони не представляють інтересів будь-яких виробників, постачальників і підрядників.

З бурхливим розвитком у багатьох країнах світу на початку 20 століття інституту інженерів-консультантів, виникла необхідність в координації їх діяльності. З цією метою в ряді країн були створені

національні асоціації інженерів консультантів, первинним завданням яких було вироблення єдиних стандартів якості послуг, що надаються незалежними інженерами консультантами. Так у 1903 році утворюється асоціація інженерів консультантів у Німеччині, в 1904 році – Данії, в 1905 році – США, в 1908 році – в Великобританії, далі у Бельгії, Нідерландах, Швеції, Франції. У 1914 році була створена Польсько-Російська асоціація інженерів-консультантів.[5]

У 1913 році, в ході проведення міжнародної промислової виставки в Бельгії, за ініціативи національних асоціацій Бельгії і Франції відбувся перший конгрес інженерів консультантів, на якому була заснована FIDIC – Міжнародна федерація інженерів консультантів.

Сьогодні членами FIDIC є національні асоціації 97 країн з усього світу. Штаб-квартира FIDIC знаходиться у Женеві (Швейцарія).

З середини минулого століття в усьому світі почалось зростання загального обсягу будівельних проектів, що фінансуються міжнародними та міждержавними фінансовими установами і об’єднаннями.

Контракти FIDIC стали механізмом (інструментарієм), спрямованим на результативну реалізацію процесу проектування та будівництва .

За своєю сутністю типові форми контрактів FIDIC – це не нормативні акти, а лише рекомендовані документи, розроблені громадською організацією, а саме Міжнародною федерацією інженерів-консультантів (FIDIC).

Контракти FIDIC мають різні форми (так звані Червона, Жовта, Срібна, Помаранчева книги та інші). Дані книги містять різний набір інструментів для реалізації проекту будівництва, що дозволяє врахувати усі його потреби та особливості: покладення на підрядника різного об'єму функцій щодо проектування, будівництва, поставки та експлуатації побудованого об'єкту, участь замовника у контролі за процесом будівництва, розподіл ризиків, тощо.

Але для їх застосування необхідно у кожному конкретному випадку вирішувати, яке саме матеріальне право підлягає застосуванню у контракті.

Адаптація конкретної проформи FIDIC до матеріального права країни реалізації проекту відбувається за допомогою «Особливих умов» контрактів FIDIC. Фактично «Особливі умови» готуються за формою, як зазвичай оформлюють додаткові угоди до різних договорів. За допомогою «Особливих умов» здійснюється прив'язка типових умов до місцевого законодавства і специфіки об'єкту, включення додаткових умов і положень, видалення з контракту непотрібних або неприйнятних умов (положень, пунктів, статей).

Існує міф, що застосування в Україні контрактів FIDIC ускладнюється відсутністю чіткого уявлення про їх правову природу та механізм дії.

Правова природа контрактів FIDIC насправді дискусійна. Окремі дослідники обґрунтовують їх приналежність до так званого «soft law» («м'якого права» або «неправового м'якого права»). Інші відносять вказані проформи до «lex constructionis» як системи недержавного регулювання міжнародного будівельного підряду, що відображає звичаї і кілька типових умов міжнародних будівельних контрактів. На основі lex constructionis міжнародні організації розробляють рекомендації у вигляді проформ, типових контрактів, типових регламентів, правових настанов, які використовують підрядники і замовники при укладенні договору підряду [4].

Однак незважаючи на дискусійність вказаних контрактів, їх використання має безліч переваг, основним з яких є те, що форми FIDIC - це міжнародні орієнтири для ефективного розподілу ризиків, поваги, традицій, справедливості, а також збалансованого підходу до бізнесу.

Інший міф, що застосування контрактів FIDIC можливо виключно у разі реалізації проектів за кредитні кошти міжнародних фінансових організацій за міжнародними договорами України, а для реалізації проектів будівництва за участі або без участі іноземних учасників будівельної діяльності за недержавним (приватні кошти) та державним (бюджетні кошти, кошти державних та комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредити, надані під державні гарантії) джерелом фінансування є неможливим, оскільки суттєва частина їх положень або

вступає у протиріччя із положеннями нормативно-правових актів України, або містить конструкції, які не притаманні вітчизняній правовій системі.

Так, одним із ключових положень цивільного права є принцип свободи договору, який закріплено у ст. 627 ЦК України (сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог ЦК України, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості) та ст. 179 ГК України (при укладенні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі вільного волевиявлення, коли сторони мають право погоджувати на свій розсуд будь-які умови договору, що не суперечать законодавству).

Цивільний кодекс України (ст. 6) визнає наявність у цивільно-правових договорів регулятивної функції. А саме сторони мають право укласти договір, який не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає загальним засадам цивільного законодавства.Також врегулювати у договорі, який передбачений актами цивільного законодавства, свої відносини, які не врегульовані цими актами, відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд (за виключенням випадків, передбачених абз. 2 ч.3 ст.6 ЦК України) [2].

Діючі норми Господарського кодексу України також надають певні можливості щодо використання проформ типових контрактів FIDIC з урахуванням різного набору функцій його сторін. Так ч. 2 ст. 318 ГК допускає можливість покладення на підрядника виконання робіт з проектування, проектно-конструкторських та інших робіт, пов'язаних з будівництвом об'єктів [3].

Загальні положення ЦК України щодо можливості укладення змішаних договорів можна використовувати як підставу укладення, наприклад, комплексного договору, який містить у собі елементи договорів підряду на капітальне будівництво та на виконання проектних робіт, закупівлі товарів та послуг.

То ж можна зробити висновок про можливість застосування в Україні контрактів FIDIC за моделями Design-Build (реалізація

будівельних проектів за схемою «проектування-будівництво», коли проектування та будівництво здійснюється єдиним підрядником (Жовта книга FIDIC)) та Design-Build-Operate (реалізація будівельних проектів за схемою «проектування-будівництво-експлуатація-передача», так звана схема «під ключ» (Срібна книга FIDIC)). Фактично ці дві книги є основними, на підставі яких запроваджені інші проформи в залежності від розподілу ризиків між учасниками інвестиційно-будівельного процесу, бажаної цілі проекту тощо.

Аналіз положень Цивільного та Господарського кодексів України свідчать про принципову можливість застосування проформ FIDIC в Україні для реалізації міжнародних та внутрішніх проектів будівництва.

Щодо реалізації Загальних умов контрактів FIDIC, коли сторонами обрано національне законодавства (законодавство країни, на території якої виконуються роботи) для регулювання відносин між ними, та у разі якщо вказані умови містять інші правила ніж ті, що встановлені актом цивільного законодавства України, а обов'язковість для їх застосування не передбачається правилами відповідного міжнародного договору України, такі контракти потребують ретельної адаптації.

При адаптації Загальних умов контрактів FIDIC до законодавства можна порекомендувати звертати особливу увагу на: форму основного договору (Contractual Agreement, не містить істотних умов); встановлення фіксованої ціни (обмеження законодавства); дозволи та погодження; термінологія при перекладі на українську мову (works, employer, будівельний майданчик); формулювання з англійського права (такі як «прийнятність», «розумність», «обґрунтованість»); забезпечення виконання зобов'язання; право, що застосовується і арбітражне застереження; застосовна мова (договору, документації, листування); порядок приймання в експлуатацію. Вказаний перелік не є вичерпним [4].

Зазвичай, адаптація контрактів FIDIC здійснюється шляхом внесення доповнень, змін та виключень до Загальної частини Особливою частиною контракту. Однак, у такій структурі контракт складний для сприйняття, можливі помилки та упущення під час складення «Особливих умов», непослідовність змін. Існує практика, коли сторони включають зміни до

«Загальних умов» із певними поправками, без включення «Особливих умов» як частини контракту. У цих випадках отримується схвалення на зміну Загальних умов та дозвіл безпосередньо від Міжнародної федерації інженерів-консультантів (FIDIC), у зв'язку з авторськими правами розробників на текст контрактів. Наприклад, положення, які стосуються вирішення спорів радою з врегулювання суперечок, як правило, видаляються з контрактів. Вказане положення рідко застосовується в Україні.

У разі будівництва об'єктів за рахунок недержавних джерел фінансування чинним законодавством України передбачено більшу свободу дій сторін у визначенні умов договору та порядку внесення змін до нього, виборі порядку формування вартості об'єкту будівництва, оплати та ін. Але є обмеження стосовно державного фінансування, коли здійснення закупівель товарів, робіт і послуг для забезпечення потреб держави та територіальної громади здійснюється на підставі ЗУ «Про публічні закупівлі». І тут слід констатувати певні перешкоди для можливості та доцільності використання проформ FIDIC.

Недосконаліть національного законодавства про публічні закупівлі, а в деякий випадках і його суттєва невідповідність з основоположними принципами та нормами закупівель відповідно до міжнародно-визнаних методик, що сприяють проведенню прозорих конкурсних торгів і укладенню якісних контрактів. А саме: відсутня можливість для участі у публічних закупівлях групи суб'єктів господарювання (консорціумів) для проектів Design-Build; відсутність процедури торгів з обмеженою участю, у тому числі для публічних закупівель інжинірингових послуг і будівельних робіт; відсутність рекомендацій щодо етапу попередньої кваліфікації (у процедурах з обмеженою участю); відсутність порядку закупівлі за нецiновими критеріями та обрання найбільш економічно вигідної пропозиції з найнижчою вартістю проекту з урахуванням витрат протягом життєвого циклу об'єкту будівництва; відсутність механізму управління проектом, у тому числі тендерна документація для публічної закупівлі не передбачає вимог щодо плану управління проектом і його складових та інші. Серед інших проблем можна виділити такі:надмірне

регулювання з боку держави ціноутворення під час здійснення процесу будівництва, замість регулювання та управління (досягнення) необхідного кінцевого результату (відсутність методології розрахунку вартості об'єкту будівництва за укрупненими ресурсними нормами та за об'єктами-аналогами).

Також відмінність складу і змісту проектної документації, що передбачені умовами контракту FIDIC (відсутність технічних специфікацій; у проектній документації відповідно до контрактів FIDIC відсутній розділ «організація робіт»). Відмінність системи звітування підрядника перед замовником та звітністю щодо фінансової діяльності підрядника перед контролюючими органами (форми акту приймання виконаних будівельних робіт (№ КБ-2в) та довідки про вартість виконаних будівельних робіт та витрат (№ КБ-3в).

За наявності навіть цих обмежень, адаптація контрактів FIDIC можлива шляхом вилучення з тексту контрактів будь-яких положень, які суперечать імперативним нормам законодавства України. Разом з тим, така модифікація призведе до втрати первісного змісту контрактів та оптимального співвідношення ризиків. Суттєво будуть порушенні золоті правила FIDIC, основні з яких: права, обов'язки, ролі і відповідальність усіх учасників контракту повинні бути в цілому такими, як це мається на увазі в Загальних умовах, і відповідати вимогам проекту, а Особливі умови не повинні змінювати баланс розподілу ризиків/винагороди, встановлений Загальними умовами.

Тому спорудженню об'єктів будівництва за державні кошти повинно передувати напрацювання та внесення відповідних змін до діючого законодавства України, які усунуть існуючі істотні перешкоди та забезпечать можливість використання контактів FIDIC при будівництві.

Висновки. Підсумовуючи, можна зробити висновок про можливість вже сьогодні використовувати контракти FIDIC в Україні за рахунок недержавних джерел фінансування для міжнародного підряду в капітальному будівництві. Контракти FIDIC повинні обов'язково застосовуватись тоді, коли має місце державне фінансування міжнародних проектів будівництва (за участі іноземного елементу) та бажано під час

реалізації національних проектів, щонайменше масштабних, технологічно складних та соціальних.

Для суб'єктів господарювання, які на практиці планують використовувати контракти FIDIC, слід обов'язково пам'ятати, що самі розробники контрактів FIDIC не рекомендують їх використовувати за відсутності в штаті компанії фахівців, які раніше працювали за цими проформами. А тому, адаптація обраного контракту FIDIC для реалізації проекту будівництва потребує ретельної праці юристів, які мають досвід роботи з відповідними міжнародними типовими контрактами.

Для будівництва за державні кошти доцільним є прискорення проведення реформ щодо приведення національного законодавства до міжнародних та європейських норм, принципів та стандартів у сфері будівельної галузі, зміни підходів до ціноутворення вартості об'єктів будівництва, публічних закупівель тощо.

Список використаних джерел та літератури:

1. Закон України «Про публічні закупівлі»// Електронний ресурс]. – Офіційний портал Верховної Ради України. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/922-19

2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]// Відомості Верховної Ради України 18.12.2016 – Режим доступу: https://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page14

3. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV [Електронний ресурс] // Відомості Верховної ради України, Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/436-15

4. Сухоставець І. Контракти FIDIC. Практичне застосування в Україні. *Нерухомість та будівництво*. 2019 р. //[Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://jurliga.ligazakon.net/ua/analitycs/186294_kontrakti-fidic-praktichne-zastosuvannya-v-ukran

5. Типові проформи контрактів FIDIC. Інформаційна довідка //[Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://iceg.com.ua/typovi-contrakty-fidic-informatsiyna-dovidka/.

Крапустін Віталій,
студент факультету урбаністики та просторового планування,
Київський національний університет будівництва і архітектури

АДВОКАТСЬКА ЕТИКА: ЗАСАДИ ТА ПРИНЦИПИ

Діяльність адвоката як і будь-яка інша діяльність має дві сфери існування. Умовно їх можна розділити на легістську та практичну. Легістську (від лат.lex (legis) – закон) – в основі містить державне закріплення існування самого інституту адвокатури, правове регулювання діяльності, особливості статусу адвокатів і т.п., цю сферу можна назвати ідеальною, адже вона відображає те, якою має бути діяльність адвоката. Інша сфера – практична, яка є відображенням накладення реального життя на цей каркас ідеальної моделі адвоката та адвокатури. Відповідна, ця сфера складається з сукупності можливих варіантів поведінки адвоката, з можливості застосування не лише закону, а й загальнолюдських моральних норм, переконань сумління, уявлень про право у його етичній формі – права справедливості.

Норми моралі регулюють суспільні відносини, коли право не встановлює для них конкретних моделей поведінки. Загальні правові норми так чи інакше регламентують поведінку адвокатів, і в таких випадках йдеться про виконання не певних морально-етичних норм, а насамперед норм закону. А виконання норми закону і є однією з етичних норм діяльності адвоката.

Мораль – це елементарні правила поведінки.

Етика адвоката – це моральні принципи та цінності, що надають відповідного забарвлення його професійним обов'язком. Це не лише те, що адвокат зобов'язаний виконувати в силу свого юридичного статусу, а й те, яким чином це найкраще виконувати.

Адвокатська етика має своєю метою допомогти виховувати і системно осмислити моральні принципи, що існують у суспільстві, та сформувати у суспільстві позитивну оцінку інституту адвокатури.

Етика впливає на всі сторони нашого життя. Вона впливає на нас позитивно, тому що змушує аналізувати свої вчинки, брати на себе відповідальність за них, оцінювати власні дії, самоудосконалюватися.

Разом із прописними етичними нормами, тобто закріпленими законодавчо, існують і неписані. У деяких адвокатських об'єднаннях та юридичних компаніях існують правила поведінки, прийняті цим об'єднаннями і компаніями, що санкціонуються ними ж.

Правила адвокатської етики, прийняті Вищою кваліфікаційною комісією адвокатури при Кабінеті Міністрів України у 1999р. Всі ці кодекси мають на меті підтримання високого рівня професійної діяльності, престижу, соціальної цінності кожної з професій, встановлення до неї довіри з боку суспільства.

У світовий практиці відомі етичні кодекси адвокатів – кодекси, що являють собою сукупність етичних правил професійної поведінки адвокатів.

Слід зазначити, що чинний Закон України «Про адвокатуру» встановлює дотримання Правил адвокатської етики, як один із основних обов'язків адвоката.

Правила адвокатської етики було схвалено Вищою кваліфікаційною комісією адвокатури при Кабінеті Міністрів України 1 жовтня 1999р. Вони складаються з преамбули та дев'яти розділів: загальні положення, основні принципи адвокатської етики, відносини адвоката з клієнтами, відносини адвоката з судом та іншими учасниками судового процесу, відносини між адвокатами, дотримання норм адвокатської етики в громадській, науковій та публіцистичній діяльності адвоката, адвокатське об'єднання як суб'єкт відносин щодо забезпечення дотримання правил адвокатської етики, відповідальність за порушення правил адвокатської етики.

Професія адвоката досить своєрідна, і ті вимоги, які вона ставить – послуговуватись закону та мають діяти в інтересах клієнта. Тому обов'язки адвоката лежать у сфері і юридичній, і моральній. У галузі адвокатської етики ці дві сфери переплітаються. Для то, щоб детально розглядати будь-яку діяльність, треба знати та розуміти, на яких принципах вона побудована.

Принцип чесності, очевидно, ширший від принципу законності. Адже не завжди те, що відповідає закону – відповідає і праву. Говорять: «це не чесно», маючи на увазі: «це не справедливо». Чесність – моральна характеристика, а

мораль завжди ширша ніж право, відповідно, способів її тлумачення набагато більше, чесність також передбачає справедливість.

Щодо компетентності, то цей принцип потрібно деталізувати. Компетенція вимірюється не сукупністю юридичних знань, а можливістю широко мислити, знаходити різні варіанти виходу із ситуації, та бачити кінцевий результат.

Сумлінність адвоката викликає відчуття впевненості клієнта в тому, що його захисник докладає максимум зусиль та застосовує всі знання для вирішення проблеми.

Вищезазначені принципи справді найважливіші, проте вони загальні, що дає підстави їх різнопланово тлумачити та розуміти. Тому завдання держави полягає у формальному визначенні переліку етичних засад.

В українських Правилах адвокатської етики визначено такі принципи: незалежність, дотримання законності, домінантність інтересів клієнта, неприпустимість представництва клієнтів з суперечливими інтересами, конфіденційність, чесність та порядність, повага до адвокатської професії, культура поведінки, обмежене рекламування діяльності адвокатів. У такій сукупності розглянемо їх детальніше.

Незалежність адвокатури як правозахисного інституту проголошено у ст.4 Закону України «Про адвокатуру». Цей принцип деталізується в Правилах адвокатської етики, де йдеться вже про незалежність кожного окремого адвоката, незалежність у виконанні професійних обов'язків, що передбачає свободу від будь-якого впливу, тиску, втручання в діяльність, закрема з боку державних органів, а також від впливу особистих інтересів.

Принцип незалежності дуже тісно співвідноситься з **принципом законності**. Закріпивши в правилах адвокатської етики юридичний принцип дотримання закону, увага закцентувалася на утвердженні принципу верховенства права та законності. Адвокат не може давати клієнту поради, свідомо спрямовані на полегшення правопорушень, або іншим чином умисно сприяти їх скоєнню клієнтом чи іншими особами.

З принципом законності тісно пов'язаний **принцип домінантності інтересів** клієнта. Власне, у відносинах з клієнтом так чи інакше реалізуються всі принципи адвокатської етики. Центральною фігурою таких відносин (з

позиції адвоката) повинен бути клієнт. Адвокат зобов'язаний виходити з переваги інтересів клієнтів перед своїми власними інтересами, інтересами колег, партнерів і т. д.

Згідно зі ст.30 Закону України «Про інформацію» інформація з обмеженим доступом за своїм правовим режимом поділяється на **конфіденційну** і **таємну.** Конфіденційна інформація – це відомості, які знаходяться у володінні, користуванні або розпорядженні окремих фізичних чи юридичних осіб і поширюються за їх бажанням відповідно до передбачених ними умов. Укладаючи угоду про надання правової допомоги, адвокат обіцяє, що інформація, якою володіє, користується чи розпоряджається клієнт, нікому відома не буде.

Адвокат має бути **чесним і порядним** як у своїй професійній діяльності, так і в приватному житті; не вдаватися до омани, погроз, шантажування, підкупу, використання важких матеріальних чи особистих обставин інших осіб або інших протизаконних засобів для досягнення своїх професійних чи особистих цілей; поважати права, законні інтереси, честь, гідність, репутацію та почуття осіб, з якими він спілкується в різних обставинах.

Принцип поваги до адвокатської професії випливає з важливості престижу адвокатури як незалежного професійного правозахисного об'єднання, кредом якого є встановлення верховенства права та утвердження справедливості в Україні. Адвокат, який поважає та цінить свою професію, який за щоденною рутиною бачить високі цілі та покликання адвокатури.

З вищезазначеним принципом переплітається **принцип культури поведінки**, який вимагає від адвоката як у своїй професійній діяльності, так і в приватному житті, дбати про престиж звання адвоката, забезпечувати високий рівень культури поведінки, поводити себе гідно, стримано, тактовно, по можливості зберігати самоконтроль і витримку, при здійсненні своєї професійної діяльності мати пристойний зовнішній вигляд.

Принцип обмеженого рекламування діяльності адвоката. Рекламування дозволено, проте обмежено. Принцип покликаний захистити адвокатуру від негайного впливу сучасних маркетингових технологій. Адже економічне поняття реклами перебуває в деякій суперечності з принципами адвокатської діяльності.

Конституція України проголосила найважливішу соціальну функцію адвокатури, а саме *забезпечення права на захист від обвинувачення та надання правової допомоги при вирішенні справ у судах та інших державних органах.*

Адвокатура України, відповідно до Закону України "Про адвокатуру" від 19.12.1992 р., є добровільним професійним об'єднанням. Вона функціонує на закріплених цим Законом **принципах** *верховенства закону*, *незалежності*, *демократизму*, *гуманізму та конфіденційності*.

Адвокат — це юрист, який покликаний своєю діяльністю, відповідно до Конституції та законів України, сприяти захисту прав і свобод, представляти інтереси громадян України, іноземних громадян, осіб без громадянства, юридичних осіб, надавати їм юридичну допомогу.

Надзвичайна важливість функцій адвокатури вимагає від адвокатів дотримання високих правових та етичних стандартів поведінки.

Список використаних джерел та літератури:

1. Конституція України від 28.06.1996р. зі змінами від 20.10.2011р.// Відомості Верховної Ради України.

2. Закон України «Про адвокатуру» від 19.12.1992р. зі змінами від 02.05.2011р.// Відомості Верховної Ради України.

3. Правила адвокатської етики від 01.10.1999р.// Юридичний вісник України. – 1999р. - №6

4. Загальний кодекс правил для адвокатів країн Європейського співтовариства від 1988р. kmkdka.gov.ua

5. Поза кадром // Український юрист. – 2005р. - №9

6. Ватман Д.П. Адвокатская этика. – М., 1997р. – с.27

7. Стецовский Ю.М. Советская адвокатура. – М.:Высшая школа. 1989р. – с.135

8. Барщевский М.Ю. Адвокатская этика. 2001р. – с.168

9. Адвокатура України: Навчальний посібник: У 2 кн./ За ред. доктора юридичних наук, професора С.Я.Фурси. – К.: Видавець Фурса С.Я.: КНТ, 2007. – Кн.1. – 940с. – (Серія «Процесуальні науки»).

Кузьменко Олександра Вікторівна, *студентка будівельного факультету*
Наук. керівник: к.і.н., доц. ***Ярощук Інна Володимирівна,***
Київський національний університет будівництва і архітектури

ПРАВОВІДНОСИНИ У СФЕРІ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА

Питання правового регулювання відносин у різних сферах ринкової економіки завжди було на порядку денному вчених-правознавців, зокрема, зазначені питання досліджували з різних точок зору О. М. Вінник, Д. В. Задихайло, В. К. Мамутов, В. М. Пашков, О. П. Подцерковний, В. А. Устименко, О. В. Шаповалова, В. С.Щербина тощо. Проте вказані науковці не приділяли достатньої уваги дослідженням усіх напрямів правового регулювання на будівельному ринку[4, с.226].

На сьогоднішній день капітальне будівництво часто пов’язують з незаконним будівництвом, внаслідок чого з’являються «довгобуди» й інші будинки, які так і не введені в експлуатацію, це спричинене через цілу низку причин: недоліки фінансового потоку від покупців через низькі темпи продажів або занижену ціну, нестача (а іноді і відсутність) стартового капіталу, недооцінка витрат на будівництво, непрофесійний підхід до будівництва, коли забудовник невірно підготував розрахунки по проекту, нестача власного фінансування по його будівництву, проблеми з отриманням дозвільної документації (крім того, вже отриманий дозвіл на будівництво може бути скасовано в разі виявлення порушень). Причиною також може стати підключення до міських комунікацій, так як у переважній більшості випадків існуючі мережі не розраховані на будівництво значних додаткових обсягів житла, а модернізація міських мереж в стані перетворити майже будь-яку новобудову в збитковий проект – все це безпосередньо залежить від правильності постановки і розділення обов’язків всіх учасників правовідносин капітального будівництва[3].

Капітальне будівництво є сферою економічної діяльності, що має потенціал до вирішення сукупності взаємопов'язаних соціально-економічних завдань. Це визначення рівня економічного розвитку та

забезпечення ефективної роботи всієї системи фінансово-господарського комплексу країни, задоволення інтересів та потреб людей, на основі підвищення якості їхнього життєвого рівня, зокрема стандартів проживання, створення матеріальної основи для сталого розвитку суспільства. До основних нормативних актів, які регулюють відносини у сфері капітального будівництва, належать: Господарський та Цивільний кодекси України, Закони України "Про інвестиційну діяльність" від 18.09.1991 р. № 1560-XII, "Про архітектурну діяльність" від 20 05.1999 р. № 687-XIV, "Про основи містобудування" від 16.11. 1992 р. № 2780-XII, "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17.02. 2011 р. N 3038-VI та інші нормативні акти.

Розглядаючи дане питання в регіональному аспекті зазначимо, що, Київ та його передмістя має проблеми з введенням об’єктів капітального будівництва в експлуатацію. На сьогоднішній день затримки з введенням в експлуатацію спостерігаються на більш ніж 60% об'єктів, що будуються, в той час як в Києві їх кількість досягає 80–90%.

Капітальне будівництво - процес створення нових, а також розширення, реконструкція, технічне переоснащення діючих підприємств, об'єктів виробничого і невиробничого призначення, пускових комплексів (з урахуванням проектних робіт, проведення торгів (тендерів) у будівництві, консервації, розконсервації об'єктів, утримання дирекцій підприємств, що будуються, а також придбання технологічного обладнання, що не входить до кошторису об'єктів).

Правовідносини з капітального будівництва (будівельні правовідносини) – це врегульовані правом господарські відносини з організації, управління та безпосереднього здійснення капітального будівництва. Ці правовідносини є комплексними, що зумовлено складністю господарської діяльності в галузі капітального будівництва. Комплексність будівельних правовідносин полягає в тому, що вони включають: підрядні відносини щодо здійснення і виробництва вишукувальних і проектних робіт; відносини щодо будівельних підрядів; відносини щодо будівельних поставок; відносини щодо надання послуг, пов'язаних з капітальним будівництвом.

Д. В. Задихайло підкреслює, що універсальним інструментом формування нормативно-правового середовища є арсенал його законодавчої техніки, за допомогою якого і конструюються ті засоби та механізми, що мають бути адекватними завданням і масштабу господарсько-правового регулювання. За рахунок кваліфікованого комбінування таких засобів та механізмів формуються відповідні правові режими господарювання, що набувають галузевої, територіальної або якісно-предметної локалізації в загальній сфері правового господарського порядку. У свою чергу, за рахунок застосування різних специфічних комбінацій засобів та механізмів господарсько-правового регулювання і відбувається процес подальшої предметної спеціалізації в господарському законодавстві [2, с. 5–6].

Правовідносини з капітального будівництва економічно являють собою особливий вид майново-організаційних відносин, їх предметом є специфічний товар – проектна і будівельна продукція, що зазвичай виробляється та передається замовникові на платній основі. Проектний підрядник виробляє визначені (замовлені) замовником проектно-вишукувальні роботи, кінцевим результатом яких є проектна продукція. Замовник приймає і оплачує цей товар.

Будівельний підрядник виконує визначені (замовлені) замовником будівельні роботи, кінцевим результатом яких є закінчений будівництвом, тобто готовий до експлуатації, об'єкт.

Суб'єкти правовідносин з капітального будівництва є особи, які володіють сукупністю господарських прав і обов'язків, необхідних для організації та безпосереднього здійснення будівельних та пов'язаних з ними робіт (проектних, вишукувальних, монтажно-налагоджувальних та ін.). До них належать: господарські організації, предметом діяльності яких є виконання проектно-вишукувальних, будівельних та пов'язаних з ними робіт; ними можуть бути як підприємства, так і складні утворення – господарські об'єднання (в т. ч. державні будівельні корпорації "Укрбуд", "Укрбудматеріали" та ін., Українська кооперативно-державна корпорація по агропромисловому будівництву "Украгропромбуд"), холдингові компанії (наприклад, х/к "Київміськбуд"); підрозділи господарських

організацій, що спеціалізуються на капітальному будівництві (управління, департаменти капітального будівництва). Вони виступають як суб'єкти внутрішньогосподарських відносин так і у зовнішніх відносинах від імені організації, до структури якої входять: підприємці-громадяни (індивідуальні підприємці, які здійснюють господарську діяльність з капітального будівництва, маючи статус офіційно зареєстрованого підприємця і відповідні ліцензії на виконання тих видів діяльності в сфері будівництва, які потребують спеціального дозволу ліцензії). Держава діє в особі вищих органів державної виконавчої влади (як замовник щодо особливо важливих та великих за вартістю об'єктів, що мають загальнодержавне значення, виступає Кабінет Міністрів України). Уповноваженим органу у сфері капітального будівництва є Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, яке здійснює державне регулювання в сфері капітального будівництва шляхом видання державних будівельних норм і правил, державних стандартів; ліцензування будівельних і пов'язаних з ними робіт, сертифікацію будівельної продукції, забезпечує здійснення державного архітектурно-будівельного контролю (покладається на Держархбудінспекцію, що діє відповідно до Порядку здійснення архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.1993 р. № 553) та виконує інші повноваження у сфері капітального будівництва; галузевих та інших органів державного управління.У складі господарських міністерств, відомств, державних господарських об'єднань і державних холдингових компаній державних будівельних корпорацій ("Укрбуд", "Укртрансбуд", "Укрмонтажспецбуд", "Укрметротунельбуд" та ін.) місцевих державних адміністрацій можуть утворюватися спеціальні структурні органи місцевого самоврядування в особі відповідних рад народних депутатів, їх виконкомів, управлінь капітального будівництва виконкомів.

Окремі дослідники включають до суб’єктного складу відносини, зокрема у капітальному будівництві підрядним способом за державні кошти: державу в особі уповноважених органів виконавчої влади, територіальну громаду в особі органів місцевого самоврядування

(замовники); будівельні організації (генеральний підрядник та підрядник) [1, с.45].

Учасниками правовідносин з капітального будівництва також є (можуть бути) суб'єкти господарювання та негосподарські організації, які мають потребу у виконанні будівельних і пов'язаних з ними робіт, а також громадяни - як споживачі будівельної продукції.

Як підкреслює Г. М. Шовкопляс, серед учасників інвестиційної діяльності інвестор ризикує не лише тому, що ініціює й фінансує цю діяльність, а й з огляду на те, що в нього не існує реальних можливостей ефективно контролювати якість будівельних робіт і їх належне виконання [5, с. 15].

Виконання будівельних робіт (незалежно від способу капітального будівництва) потребує ліцензування, що здійснюється з метою забезпечення публічних інтересів відповідно до встановлених вимог (насамперед, щодо їх якості, безпеки, довговічності будівель та споруд).

Відповідно до Закону "Про ліцензування певних видів господарської діяльності" (пункт 11 ч. 1 ст. 9) будівельна діяльність підлягає ліцензуванню. Зазначені роботи конкретизовані в Ліцензійних умов провадження господарської діяльності у будівництві, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 27.01.2009 № 47 зі змінами, які були внесені Наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 6 жовтня 2010 року № 392 Зокрема п. 1.2. Ліцензійних умов передбачає, що господарська діяльність у будівництві, пов'язана із створенням об'єктів архітектури, підлягає ліцензуванню у порядку, визначеному законодавством, за такими видами: вишукувальні роботи для будівництва; розроблення містобудівної документації; проектування об'єктів архітектури; будівельні та монтажні роботи; монтаж інженерних мереж; будівництво транспортних споруд; інжинірингова діяльність у сфері будівництва. Ліцензування будівельної діяльності, відповідно до Положення "Про Державну архітектурно-будівельну інспекцію", здійснює Держархбудінспекція України.

Таким чином, слід констатувати наявність на сьогодні численної кількості проблем у сфері правовідносин капітального будівництва які унеможливлюють стабільний процес будівництва та введення об’єктів в експлуатацію.

Список використаних джерел та літератури:

1. Гриценко Г. М. Правове регулювання капітального будівництва за державні кошти : автореф. дис. канд. юрид. наук / Г. М. Гриценко. – Донецьк, 2011. - 17 с.

2. Засоби та механізми господарсько-правового регулювання : кол. монографія / за наук. ред. Д. В. Задихайла. – Х. : Юрайт, 2013. – 416 с.

3. Іщенко А. Звідки беруться довгобуди в Україні: названі головні причини. Сьогодні. 29.10.2019 URL: https://ukr.segodnya.ua/economics/realty/otkuda-berutsya-dolgostroi-v-ukraine-nazvany-glavnye-prichiny-1352064.html.

4. Ціленко В. А. Правове регулювання будівельної діяльності: склад будівельних правовідносин /Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого» № 2 (17) 2014 С.225-234.

5. Шовкопляс Г. М. Регулювання господарських правовідносин при фінансуванні будівництва житла : монографія / Г. М. Шовкопляс. – Х. : ТОВ «Оберіг», 2011. – 152 с.

Лазебник Вікторія Вікторівна,
здобувач вищої освіти групи 081-41
Навчально-наукового гуманітарного інституту
Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського

ІНВЕСТИЦІЙНІ ДОГОВОРИ НА БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

Основним правовим документом, що регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, згідно з ч. 1 ст. 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність», є договір, який в юридичній літературі визначається як інвестиційний. Він є правовою формою взаємовідносин між інвестором та іншими учасниками інвестиційної діяльності [1]. Укладення договорів, вибір партнерів, визначення зобов’язань, будь-яких інших умов господарських взаємовідносин, що не суперечать законодавству України, є виключною компетенцією суб'єктів інвестиційної діяльності. Втручання державних органів та посадових осіб у реалізацію договірних відносин між суб'єктами інвестиційної діяльності зверх своєї компетенції не допускається. Договір відповідаючи сутності інвестування тобто закріплю факт вкладення коштів або інших матеріальних чи інтелектуальних цінностей в об'єкт інвестування; визначали мету її основні права та обов'язки сторін. Предметом інвестиційного договору є інвестиція у будь-якій незабороненій законодавством України формі. Це можуть бути передбачені законодавством форми інвестицій та інвестиційної діяльності: інноваційна діяльність; капітальні вкладення в основні фонди; корпоративна форма; лізинг; придбання незабороненого законами України рухомого та нерухомого майна; створення підприємств, що повністю належать інвестору, чи придбання останнім у власність діючого підприємства повністю; придбання майнових прав. Предметом такого договору також можуть бути дії, послуги тощо, які надаються (виконуються) учасниками інвестиційної діяльності та спрямовані на забезпечення інвестування.

Докладніша класифікація інвестиційних договорів проведена О. М. Вінник. Зокрема вона визначила їх залежно від кількості сторін інвестиційного договору, за критерієм оплатності, за часом виконання і за деякими іншими ознаками, договори можуть бути такими: про передачу майна у власність, повне господарське відання або оперативне управління з метою інвестиційної діяльності; про передачу майна у користування з метою здійснення інвестиційної діяльності; про передачу майнових прав; про спільну підприємницьку діяльність; про виробничу кооперацію; спрямовані на придбання майна у власність або майнових прав з метою інвестиційної діяльності; про придбання (передачу) прав на використання інтелектуальної власності з метою інвестиційної діяльності; на придбання майна з метою інвестиційної діяльності; про придбання (передачу) цінних паперів та інших корпоративних прав; підряду на виконання проектно-розробних, будівельних та пов'язаних з ними робіт; концесії; про розподіл продукції [2]. Не дивлячись на те, що право на інвестиційне будівництво деклароване цілою низкою нормативних актів, жоден з них не регулює договірні відносини, які лежать в основі цього процесу. Тому інвестиційне будівництво житла пов’язане з дуже великим ризиком для інвесторів. Відсутність встановленого законодавством порядку укладення таких договорів, закріплення прав та обов’язків сторін, процедури реєстрації права власності призводить до негативних наслідків для інвесторів, які вкладають кошти в інвестиційне будівництво.

Інвестиційні договори стали також підставою для проведення реконструкції і перебудови вже існуючих об’єктів житлового фонду, з чим, в свою чергу, не завжди згодні особи, які мешкають в таких будинках. Це пов’язане з побоюванням руйнації будинків, а також з безпечністю проживання в них після проведення реконструкції. Особливо гостро це питання стоїть при перебудові горищ, надбудов мансард [3]. В зв’язку з цим виникає питання про необхідність погодження такої реконструкції чи перебудови з власниками квартир чи з об’єднанням співвласників багатоквартирного будинку, визначення кола осіб, які мають право укладати інвестиційні договори, визначення прав місцевих органів влади і управління в процесі такого будівництва.

Все зазначене вище свідчить про необхідність законодавчого врегулювання інвестиційного будівництва житла, а це неможливо без проведення наукових досліджень договірних відносин, які виникають в зв’язку з ним. Тому обрана тема дисертаційної роботи є своєчасною і доцільною для науки цивільного права.

Інвестиційний договір на будівництво житла – двостороння угода між забудовником з однієї сторони та інвестором – з іншої.

Такі договори іноді називаються по-іншому, наприклад, підряду, пайової участі в будівництві, спільної діяльності. Але їх суть практично ідентична. Інвестор зобов'язується вносити інвестиції, традиційно – гроші, у передбаченому договором порядку, і після закінчення будівництва має право одержати у власність житло. На забудовника лягає обов'язок витратити одержані від інвестора гроші на будівництво житла й в остаточному підсумку передати у власність інвестора житло.

У ст. 4 Закону України “Про інвестиційну діяльність” визначено, що фінансування будівництва житлового фонду може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування та шляхом емісії цільових облігацій, що тягне за собою передачу об’єкта житлового будівництва. Фактично, у законі не передбачено такого способу інвестування, як укладення інвестиційного договору на будівництво. Крім того, проблемою є і те, що ні Цивільний кодекс України, ані Господарський кодекс України не виділяють інвестиційний договір у окремий вид. У зв’язку з цим, у судовій практиці виникають проблеми відокремлення інвестиційного договору від іншого виду договорів, що регулює відносини під час будівництва [4].

Не дивлячись на важливість та актуальність такої теми, інвестиційні договори на будівництво житла не були об’єктом комплексного дослідження правниками нашої країни. Загалом же дослідження провадились в сфері визначення правової природи інвестиційних договорів, а саме – інвестиційних договорів за участю іноземних інвесторів.

Найбільшою проблемою, яка може виникнути при укладенні інвестиційного договору є банкрутство підприємства, що здійснює забудову.

У разі такого банкрутства, предметом розгляду вимоги від такого підприємства може бути лише вимога щодо грошового зобов’язання.

Інвестування є процесом такого використання коштів, при якому їх вартість за певний період часу зростає. І цей процес за організаційною формою тісно переплетений з конкретними формами фінансово-господарської діяльності, що використовуються економічними суб'єктами.

Існує маса способів розміщення накопиченого капіталу: від найпростіших – покупки дорогоцінних металів і відкриття депозитних рахунків, до найризикованіших – ігри на валютних і фондових біржах. Всі вони мають свої переваги і недоліки, особливо в нинішніх кризових умовах. Але інвестиції в будівництво житла, всупереч часу і модним тенденціям, вже давно вважаються найнадійнішим капіталовкладенням на досить тривалий термін.

Кожен інвестор, незважаючи на високу надійність такого способу капіталовкладення, як інвестиції в будівництво, зобов’язаний розраховувати всі ризики. Найважливішим моментом в таких розрахунках, є обґрунтування вкладених коштів, основним аспектом якого стає ретельне вивчення інвестиційного проекту будівництва.

Інвестиційний проект будівництва являє собою комплекс документів, які обґрунтовують економічну доцільність інвестування і фіксують терміни, витрати і обсяги будівництва.

Список використаних джерел:

1. .Закон України "Про інвестиційну діяльність" від 20.10.2019, 155-IX.

2. Вінник О. М. Інвестиційне право. Навч. посібник / О. М. Вінник. – К.: Атіка, 2000. – 328 с.

3. Майорова Т. В. Інвестиційна діяльність: підручник / Т.В. Майорова. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 472 с.

4. Цивільний кодекс України. - Відомості Верховної Ради (ВВР), 2003, NN 40-44, ст. 356.

***Литвин Олена Георгівна**, студентка будівельного факультету,*
***Пасічнюк Евгеній Васильович**, студент будівельного факультету*
Наук керівник: к.і.н., доц. ***Ярощук Інна Володимирівна**,*
Київський національний університет будівництва і архітектури

ЮРИДИЧНИЙ АСПЕКТ НЕСАНКЦІОНОВАНОЇ ЗАБУДОВИ ПРИРОДНО- ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ.

Питання охорони від забудови земель природно–заповідного фонду України, як частини особливо цінних земель потребує більш детального розроблення в юридичній науці. Реальний стан заповідної справи нині викликає занепокоєння. Через необізнаність, територіальну недоступність або просто небажання, кількість незаконно побудованих об’єктів на територіях природно-заповідного фонду та ПЗС прибережних захисних смуг досягає нових масштабів.

Сучасний стан характеризується рядом недоліків у системі управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду (ПЗФ), зловживаннями, пов'язаними з нехтуванням чинного природоохоронного законодавства.

Відсутність правовстановлюючих документів, передусім проектів щодо організації й встановлення меж територій ПЗФ, державних актів на землю, винесених у натуру меж територій та об'єктів ПЗФ, призводить до незаконної забудови земель природно-заповідного фонду та загрози їхньої втрати.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Значний внесок у розробку цієї тематики здійснили В.І. Андрейцев, Г.І.Балюк, С.Б. Гавриш, А.П. Гетьман, О.А. Валевська, В.І. Гетьман, В.В. Носік, П.О. Канаш, О.М. Ковтун, П.Ф. Кулинич, В.І. Семчик, Д.В.Ришкова, Ю.С.Шемшученко, М.В. Шульга та інші дослідники

Землі природно-заповідного фонду - це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу

цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

За порушення правового режиму земель природно-заповідного фонду може наступити кримінальна (на підставі ст. 252 КК України за умисне знищення або пошкодження територій, взятих під охорону держави, та об'єктів природно-заповідного фонду). Адміністративна відповідальність настає (на підставі ст. 91 КУпАП за здійснення в межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду, їх охоронних зон, а також територій, зарезервованих для наступного заповідання, забороненої господарської та іншої діяльності, порушення інших вимог режиму цих територій та об'єктів, самовільна зміна їх меж, невжиття заходів для попередження і ліквідації негативних наслідків аварій або іншого шкідливого впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду) та цивільна відповідальність. Відповідно до ст. 65 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» розміри шкоди, заподіяної внаслідок порушення законодавства про природно-заповідний фонд, визначаються на основі кадастрової еколого-економічної оцінки .

На територіях ПЗФ, не допускається без погодження з Міністерством охорони навколишнього природного середовища та Державної архітектурно-будівельної інспекції України житлове, господарське, дачне будівництво.

Згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.

Зонування території здійснюється з дотриманням чітких вимог, однією з яких є:

узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями. У Статті 22 Закону України «Про планування і забудову територій» прописано, що для кожної окремої зони гідно з державними будівельними нормами встановлюються перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних,

інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних).

Серед проблем ПЗФ загального плану важливо звернути увагу на недоліки законодавства. Законодавство дозволяє вилучення земель зі складу територій ПЗФ, що досить часто використовується без належного наукового обґрунтування, оцінки втрати об'єктом його цінності. Відсутнє детальне врегулювання щодо подальшого оголошення об'єктами ПЗФ територій, зарезервованих для заповідання, та умов їх використання. Такий стан справ нерідко призводить до скасування чи знищення зарезервованих в минулому територій. Процедура створення ПЗФ з одного боку дуже ускладнена, а з іншого – її досить легко саботувати на різних рівнях, за що законодавство не передбачає відповідальності. Після відмови землекористувача у погодженні ним створення ПЗФ, відсутні механізми впливу та заохочення землекористувача. Відсутні детальні вказівки про обмеження господарської діяльності на територіях ПЗФ у земельній документації і в умовах використання земельних ділянок в складі актів на постійне користування земельними ділянками. Відсутній дієвий механізм покарання за невиконання користувачами охоронних зобов'язань щодо територій ПЗФ, які знаходяться у їх підпорядкуванні і не мають власних адміністрацій.

Так, однією з ключових проблем ПЗФ Київщини є винесення меж об'єктів у натуру. Попри наявність відповідних рішень Президента України та профільного комітету Верховної Ради України, в Київській області лише незначна частина територій ПЗФ має винесені в натуру межі. Частина територій навіть не має відповідних охоронних знаків і інформаційних аншлагів.

Масштабне приватне будівництво в межах Київської міської агломерації та дуже висока ціна на землю нерідко стають причиною надання земельних ділянок на території земель, включених до природно-заповідного фонду (наприклад, земельні ділянки надані Козинською сільською радою на території ландшафтного заказника «Обухівський» та ландшафтного заказника загальнодержавного значення «Козинський»; лісниківською сільською радою на територій заповідного урочища «Кірикове»; після того як половина

території заказника «Пірнівський» була незаконно надана під приватну житлову забудову, під час подальшого винесення меж заказника у натуру винесли вже зовсім інші межі, ніж первинна територія заказника).

Існуюча законодавча можливість скасування територій ПЗФ у разі втрати ними природної цінності, провокує осіб, які претендують на володіння заповідними землями, умисно псувати їх з метою подальшого виведення зі складу ПЗФ (у Київській області такі випадки відомі для заказників «Обухівський» та «Заплавний»).

У Львові 12 березня 2019 року Депутат Львівської міської ради від «Українського об'єднання патріотів – УКРОП» заявив про незаконну забудову природного парку на вул. Медової Печери. Він вимагав пояснення від міського голови Андрія Садового, на яких підставах і з якою метою у природний парк на вул. Медової Печери завозять будівельні матеріали.

Мешканці виборчого округу повідомили, що невідомі особи привозять на територію парку пісок, гравій та вирівнюють ділянку під забудову. Ці люди називають себе власниками земельної ділянки, але, міськрада не давала жодних дозволів на забудову у цій природній зоні.

Депутат наголосив, що не дозволить забудовувати цю територію і звернеться до правоохоронних органів у разі, якщо ситуація не зміниться в найближчі дні.

Також у вересні 2018 року відбулася акція протесту проти незаконної забудови екологічного парку на Осокорках. Про проведення протесту небайдужі мешканці мікрорайону завчасно анонсували на тематичній сторінці в Facebook. Банк-забудовник «АРКАДА» пішов війною на мешканців Осокорків, Позняків, та Харківського районів Києва. Щоб розпочати варварське знищення екосистеми озер району Осокорків банк-забудовник «АРКАДА» зібрав з усієї країни банди кримінальників та асоціальних громадян, сформувавши їх у цілу армію найманців-тітушок, головним та єдиним завданням якої є залякування, псування майна та фізичний напад на численних активістів та мешканців Києва, які виступають ПРОТИ забудови та ЗА створення екопарку на південних Осокорках.

Не зважаючи на звернення у правоохоронні органи, відповідні державні та муніципальні установи, з їх боку досі не було вжито жодних дієвих заходів

для нейтралізації реальної небезпеки від перебування на південних Осокорках величезного скупчення криміналітету. Свої незаконні дії банк-забудовник «АРКАДА» супроводжує відверто брехливими, цинічними та маніпулятивними інформаційними викидами у підконтрольних джерелах інформації.

Щоб боротися з забудовниками Київська обласна рада прийняла рішення про створення одного з найбільш очікуваних об'єктів природно-заповідного фонду на Київщині. Своїм рішенням депутати оголосили ландшафтним заказником понад 2000 гектарів лісів, розміщених вздовж русла річки Десна. Заказник є першою чергою створення національного природного парку «Подесіння», запланованогоще в Указі Президента України від 1 грудня 2008 року. Планується, що в майбутньому національний парк охопить всю долину річки Десна у Київській і Чернігівській областях. Причиною цьому було розпочинаючи з 2006 року масове розпаювання земель вздовж річки Десна та зміна їхньої категорії таким чином, щоб дозволити на заплавних луках приватне котеджне будівництво. Фактично, на Десні запланували створити нову «Кончу-Заспу». Але Київська обласна рада знайшла шлях зупинити будівельне свавілля. Всі береги Десни віднесені до земель лісового фонду та знаходяться у відання Вищедубечанського лісгоспу. Фактично, вздовж всього берега річки, тягнеться смуга лісу, яка не могла бути розпайована. Саме її і вдалось зробити заказником.

Створення заказника саме такої форми докорінно змінює перспективи забудови деснянських луків. Жодне котедж не містечко більше не зможе зробити тут приватний пляж, відгородити шмат берега або зробити причал для яхт або катерів. Береги Десни на всій її протяжності в Київській області є надалі недоторканими назавжди, а пошкодження їх відтепер передбачає кримінальну відповідальність.

Спільно з благодійним фондом «Київська ландшафтна ініціатива», що є ініціатором створення заказника, природо охоронці планують добитись створення подібних заповідних територій вздовж р. Десни у Чернігівській області та на її основних притоках.

Отже, щоб запобігати забудові природно-заповідного фонду потрібно вдосконалювати законодавство, та більше уваги приділити саме регулюванню

даної проблеми, щоб девелопери не могли знайти недоліки у законодавстві, що створюють можливість обійти нормативне регулювання і нібито законно здійснювати будівництво. Лише виважений, професійний підхід, об'єднання зусиль юристів, гідрологів, архітекторів, будівельників, екологів, інженерів та представників інших професій допоможуть розробити ефективне і прийнятне рішення, готове до лобіювання у владних інституціях.

Список використаних джерел та літератури:

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» *Частина друга статті 18 № 5496-VI від 20.11.2012*

2. Закон України «Про планування і забудову територій» стаття 18 № 1699-III, від 14.03.2007

3. Природно-заповідний фонд Київської області/Проблеми заповідної справи та ПЗФ Київської області [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://uk.wikisource.org/wiki/Природно-заповідний_фонд_Київської_області/Проблеми_заповідної_справи_та_ПЗФ_Київської_області

4. Новий заказник врятує береги Десни від забудови [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://necu.org.ua/novyy-zakaznyk-vryatuye-berehy-desny-vid-zabudovy/

5. Укропівець Богдан Гула вимагає припинити незаконну забудову природного парку на вул. Медової Печери у Львові [Електронний ресурс]. Режим доступу:

https://ukrop.party/uk/news/regional/12655-ukropivets-bogdan-gula-vimagaye-pripiniti-nezakonnu-zabudovu-prirodnogo-parku-na-vul-medovoyi-pecheri-u-lvovi

6. Розпочалася чергова акція протесту проти незаконної забудови "Еко-парку" на Осокорках [Електронний ресурс]. Режим доступу:

https://informator.news/rozpochalasia-cherhova-aktsiia-protestu-proty-nezakonnoi-zabudovy-eko-parku-na-osokorkakh/

***Матвійчук Анастасія Олегівна**, студентка*
факультету урбаністики та просторового планування
*Наук. керівник: к.ю.н., доц. **Халабуденко Олег Анатолійович**,*
Київський національний університет будівництва і архітектури

СЕРВІТУТНІ ПРАВА ПРИ ЗДІЙСНЕННІ БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

На сьогоднішній день питання, пов'язані з реалізацією прав на землю є досить актуальними. Земля є основним основним фактором, що забезпечує функціонування виробництва у сільському господарстві та при будівництві. Значна частина інтересів у сфері земельних відносин реалізується за допомогою таких правових інститутів як право власності на землю та право оренди землі. Необхідність створення інституту сервітутів викликана через те що певні земельні ділянки не мають всіх тих властивостей , що необхідні для задоволення потреб осіб. Для того щоб можна було користуватися цими ділянками виникає правова конструція користування чужим майном (сервітут).

Слово сервітут походить від лат. слова «servitus» - підпорядкованість . У цьому й полягає правова сутність цього інституту – одна річ має обслуговувати іншу річ чи особу. При цьому переваги чи недоліки однієї земельної ділянки задовольняються за рахунок сусідньої не на договірних засадах, а засобами речового права [1, ст. 720-721] .

Нормативне визначення поняття сервітуту визначено у ч.1 ст. 401 ЦК України , згідно з якою - це право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом [2, ст. 137].

Дослідження у сфері прав користування чужим майном (сервітутів) присвячені роботи, О.В. Білоцького , А.А. Бірюкова , Н.В. Бондарчука , М.Б. Гончаренко , І.Е. Косарєва , Р.А. Майданика , В.І. Нагнибіди , О.В.

Розгон , І.Ф. Севрюкова , Г.В. Сосніної , Є.А. Суханова, О.А. Халабуденка , О.Ю. Цибульської , В.В. Цюри , О.О. Щипанової та інших.

Метою статті - є визначення основних характерних ознак поняття «земельного сервітуту» при використанні їх при будівництві.

Основна частина. На сьогодні законодавче регулювання прав громадян на землі в Україні не можна вважати достатнім. Норми права, що регулюють дане питання розміщенні по різним правовим актам та є нечіткими. У сфері правового регулювання права власності на землі громадян існують проблеми механізму реалізації набуття права власності на землі за давністю користування, необхідність відміни мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Для вдосконалення правового регулювання землекористування громадян необхідно встановити розмір плати за користування земельним сервітутом [3, ст. 106-108.].

У доктрині права під сервітутом розуміється право однієї особи користуватися річчю або майном належним на праві власності іншій особі в тому чи іншому відношенні або обсязі , визначеному сервітутом. Правовідносини щодо сервітутів регулюються у вітчизняному праві ЦК України (гл.32 ст. 401-406) , ЗК (ст. 98-102) , ЖК (ст. 156, ст. 157) , Лісовим кодексом України (ст. 23) [1, ст.721].

ЦК України визнає існування 2 видів сервітутів — земельних (або предіальних , servitutes praediorum) та особистих (персональних , servitutes personarum). Підставою для поділу тут є спосіб визначення особи сервітуарія (особа, яка вимагає встановлення сервітуту). Якщо сервітут встановлюється щодо визначеного майна в інтересах певної особи, то він є особистим (персональним). Якщо сервітут встановлюється щодо певного майна на користь власника (володільця) визначеного майна (але не конкретно визначеної особи), то він є земельним (предіальним). Уявлення про те, що узуфрукт є різновидом сервітутів сходить до пізньоримської кодифікації. Як зазначає О.А. Халабуденко, «в праві, що склалося в результаті кодифікації при імператорі Юстиніана, всі сервітути були розділені на предіальні (земельні) і особисті (узуфрукт, користування, проживання). Однак в європейській правовій культурі такий підхід до

систематизації сервітутів не отримав широкого поширення і не привів до злиття двох самостійних прав - сервітуту і узуфрукта» [4, с. 81].

Сервітут допускає користування не в повному обсязі, а лише в одному або кількох відношеннях. Наприклад у ст. 99 ЗК вказано, що сервітут це право прокладання та експлуатації ліній електропередачі право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування; право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту; право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем; право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд [4].

Існування земельного сервітуту повязане з існуванням двох земельних ділянок, які , за загальним правилом, мають бути сусідніми. Причому «сусідні – не значить «суміжні» , сусідніми можуть бути ділянки , що не мають спільної межі. Дія земельного сервітутту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку , щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншї особи (ч.1 ст. 101 ЗК України).

Право користуватися чужим майном (сервітут) може бути встановлене договором, законом, заповітом або рішенням суду (ч.1 ст.402 ЦК). Договір про встановлення сервітут є ооднією з підстав встановлення сервітуту. Предметом є право обмеженого користування чужим нерухомим майном та його обсяг. Обєктом договору є нерухомість , щодо якої і встанвлюється сервітутне право. Об'єкт нерухомості є безпосереднім засобом , вискористовуючи який (або його корисні властивості) сервітуарій може задовольнити свої потреби які не можуть бути задоволені іншим шляхом . Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Форма договору письмова з наступною

державною реєстрацією прав обмеженого користування у встановленому законом порядку.

Сервітут припиняється у разі: 1) поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом; 2) відмови від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут; 3) спливу строку, на який було встановлено сервітут; 4) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту; 5) невикористання сервітуту протягом трьох років підряд; 6) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут [1, ст. 723].

Сервітут може бути припинений за домовленістю сторін, або у судовому порядку за наявності обставин, які мають істотне значення та передбачені законодавством або випливають з природи сервітутних правовідносин. Окремі підстави припинення сервітуту припиняють ці відносини в силу прямої вказівки закону, прикладом цього є припинення сервітуту, встановлено на певний строк, спливом його. Слід врахувати, що суд не може на власний розсуд припинити сервітут, а лише з тих підстав, які зазначені у законі.

Особа яка користується сервітутом, забов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором , законом , заповітом або рішенняс суду (ч.3 ст. 403 ЦК).

Відповідно до ст. 98 та ч.2 ст. 100 ЗК право земельного сервітуту це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Підставою встановлення земельного сервітуту є відсутність в особи можливості задовольнити свої потреби іншим способом, крім встановлення права користування чужим майном.

Власники або землекористувачі земельних ділянок або інші зацікавлені особи можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: право проходу і проїзду на велосипеді; право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); право на будівництво і розміщення об'єктів нафтогазовидобутку; право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту; право прокладати на свою земельну ділянку

водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд. Наведений перелік земельних сервітутів не є вичерпним, можливо встановлювати інші земельні сервітути.

Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Вимоги щодо обов'язкової державної реєстрації договору земельного сервітуту містяться в ст. 402 ЦКУ, ст. 100 ЗКУ, ст. ст. 4, 17 Закону України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Про порядок проведення такої реєстрації можна дізнатися з Постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 р. № 1021, якою затверджено Порядок ведення Поземельної книги.

Оскільки сервітутне право підлягає державній реєстрації, це право виникає та припиняється з моменту внесення за заявою уповноваженої особи (тобто сервітуарія) відповідного запису до державного реєстру. Визнання недійсним правочину або розірвання договору, що є підставою встановлення сервітуту припиняє сервітут. Враховуючи те, що сервітут може бути встановлений для задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом, то припинення цих обставин може слугувати підставою для припинення самого сервітуту.

Список використаних джерел та літератури :

1. Речове право : підручник / Р.А, Майданик. К,: Алерта, 2019. 1102 с.
2. Цивільний кодекс України : чинне законодавство зі змінами та доповненнями станом на 1 вересня 2019 р. : (Офіційний текст). – К.:Паливода А. В., 2019. 448 с. (Кодекси України)

3. Бондарчук Н. В. Права громадян на землі в Україні / Н. В. Бондарчук // Права людини: історичний вимір і сучасні тенденції: збірник наукових праць. Випуск 10. – Житомир; вид-во ЖДУ ім. І. Франка, 2015. – С. 106-108.

4. Гражданское законодательство Республики Молдова и Украины: традиции, современность, перспективы: коллективная монография / Халабуденко Олег Анатольевич, Харитонов Евгений Олегович, Харитонова Елена Ивановна [и др.] ; под ред.: О.А. Халабуденко (науч. ред.), Е.О. Харитонова ; Междунар. независимый ун-т Молдовы, Нац. ун-т «Одесская юридическая акад.». – К.: ULIM ; Одесса : Б. и., 2012. – 295 с.

5. Земельний кодекс України: чинне законодавство зі змінами та доповненнями станом на 21 жовтня 2019 р.: (Офіційний текст). – К.: Паливода А. В., 2019. – 152 с. – (Кодекси України)

Томіленко Марія Андріївна,
студентка Національного авіаційного університету
Наук. керівник: ***Чубіна Тетяна Дмитрівна***,
доктор історичних наук, професор
завідувачка кафедри гуманітарних наук
Черкаського інституту пожежної безпеки ім. Героїв Чорнобиля

ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО БУДІВЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА НОВОЇ ЗЕЛАНДІЇ

Сучасні глобалізаційні процеси в світі неминуче впливатимуть на інтеграцію будівельної галузі України, в першу чергу, в європейську та світову системи стандартів, технічних регламентів, нагляду і контролю, які характерні для економічно розвинених країн. Вивчення світового досвіду нагально необхідне як для архітектурно-проектуальних компаній України, які вже співпрацюють із зарубіжними колегами, особливо в питаннях індивідуального житлового будівництва, так і з точки зору реформування національної системи технічного регулювання будівельної галузі.

Сучасне будівельне законодавство Нової Зеландії складається з двох компонентів: статутного закону і статутного регламенту. Основними нормативно-правовими актами, які регламентують будівельну галузь Нової Зеландії є Будівельний акт від 2004 р. та Регламент про будівельні норми і правила від 1992 р. [1, 2].

Будівельний акт № 72 від 24 серпня 2004 р. із подальшими доповненнями встановлює принципи технічного регулювання будівельної галузі, зокрема, закріплює застосування параметричних будівельних норм і правил, утверджує принципи дотримання норм, визначає правила ліцензування професійної діяльності, а також містить положення, які запроваджують функції, обов'язки та повноваження наглядово-контролюючих органів та інші положення, що стосуються будівельної діяльності. Слід зазначити, що Будівельний акт від 2004 р. однаковою

мірою поширюється, за винятком декількох спеціально обумовлених випадків, на всі суб'єкти права.

Регламент про будівельні норми і правила від 1992 р. в свою чергу поділяється на правовий та технічний компоненти. Правовий компонент Регламенту конкретизує поняття «кодифікованих норм і правил», які містяться в Будівельному акті. Регламент указує, що такими нормами і правилами є Будівельний кодекс, який включено до додатку 1 в Регламенті про будівельні норми і правила [3]. Будівельний кодекс є технічним компонентом Регламенту. Він містить викладені параметричною мовою загальні правила безпеки в будівництві, які є обов'язковими до застосування кодифікованими будівельними нормами та правилами Нової Зеландії.

Для правильного розуміння механізмів застосування параметричних норм, закладених в будівельне законодавство Нової Зеландії, будівельні норми і правила слід класифікувати за їх правовим статусом на обов'язкові та добровільні. Обов'язкові норми і правила кодифіковані та позначаються терміном Будівельний кодекс. Добровільні норми і правила мають двоярусну структуру. Верхній ярус представляє з себе комплект настанов до Будівельному кодексу, призначений для надання допомоги суб'єктам технічного регулювання в дотриманні вимог Будівельного кодексу. Нижній ярус складають: (а) так звані «схвалені документи», представлені нормами і правилами, на які посилаються настанови, і (б) інші будівельні норми і правила, застосування яких в будівельній практиці не регламентується [4, с. 285].

За методом нормування Будівельний кодекс Нової Зеландії є параметричним і встановлює мінімальні вимоги до об'єктів будівництва. Таким чином, параметричні норми не описують детальні вимоги до проектування та будівництва будівель і споруд. Замість цього, вони встановлюють вимоги до того, яким характеристикам повинен відповідати кінцевий продукт будівництва та його компоненти для того, щоб не становити загрозу життю і здоров'ю людей та природному середовищу. Окрім питань безпеки, параметричні норми також вирішують проблему,

яку важко розв'язати в умовах розпорядчих норм. Для них властива вбудована гнучкість щодо інновацій і розвитку будівельних технологій.

Структурно Будівельний кодекс розбитий на 8 частин, кожна з яких охоплює певний аспект безпеки будівельної продукції [3]:

A Загальні положення. Дана класифікація будівель і споруд.

B Стійкість. Вимоги до несучих конструкцій.

C Пожежна безпека.

D Доступність. Вимоги до забезпечення доступного середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями.

E Волога. Захист від вологи.

F Безпека споживачів.

G Інженерні системи та пристрої (електроустановки, водопровід, каналізація тощо).

H Енергоефективність. Вимоги, виконання яких сприяє заощадженню енергії.

Будівельний кодекс складається з двох вступних розділів і 35 технічних розділів. Два вступних розділи описують загальні положення, змальовуючи в загальних рисах класифікацію видів експлуатації або типів будівель і визначення термінів. У традиціях класичного параметричного нормування, кожен з 35 технічних розділів складається з трьох компонентів: 1) цілі нормування; 2) функціональні вимоги до об'єкта нормування; 3) критерії роботи об'єкта нормування.

На цільовому рівні, Будівельний кодекс встановлює соціально значимі цілі, які закінчений об'єкт будівництва дозволяє досягти. Функціональні вимоги Будівельного кодексу визначають роботу об'єкта нормування з тим, щоб він за допомогою своєї функції забезпечував виконання соціально значимої мети. Водночас, на критеріальному рівні, кодекс формулює якісні або кількісні критерії, які встановлюють «позначку», яку робочі характеристики об'єкта нормування повинні досягти для того, щоб задовольняти функціональним вимогам.

Відповідальність за підготовку пропозицій щодо зміни будівельного законодавства покладено на Департамент у справах житлового та цивільного будівництва [5]. Зміни, які вносяться до Будівельного акту та

Будівельного кодексу, є результатом зворотного зв'язку держави з будівельною галуззю Нової Зеландії. Департамент у справах житлового та цивільного будівництва здійснює постійну роботу зі збору та аналізу інформації з будівництва, проводить зустрічі і обговорення з проектувальниками, будівельниками та споживачами будівельної продукції. До розробки нормативних положень залучаються зацікавлені представники державних установ і приватних організацій та підприємств. Пропозиції проходять громадське обговорення, в них вносяться необхідні поправки, після чого Міністр будівництва подає пропозиції на розгляд законодавчого органу.

Законодавче затвердження змін, що вносяться до Будівельного акту, здійснюється парламентом Нової Зеландії. Зміни Будівельного кодексу схвалюються главою держави – генерал-губернатором Нової Зеландії [3].

Закріплюючи застосування параметричних будівельних норм і правил для цілей регулювання будівельної галузі Нової Зеландії, Будівельний акт від 2004 р. також встановлює загальні принципи забезпечення дотримання параметричних норм. Ці принципи передбачають використання цілого ряду засобів, на які спирається практичне застосування Будівельного кодексу країни. Законодавство передбачає два протилежні по суті та методам категорії засобів, спрямовані на забезпечення дотримання Будівельного кодексу: (1) настанов до Будівельному кодексу і (2) альтернативних рішень.

На додаток до Будівельного кодексу випускається комплект документів, які умовно можна назвати настановами щодо дотримання норм [6]. Настанови є основними технічними засобами дотримання вимог будівельного законодавства. Вони задовольняють потреби переважної більшості суб'єктів технічного регулювання, пропонуючи найпростіший, традиційний шлях досягнення дотримання параметричних вимог Будівельного кодексу.

Настанови є добровільними будівельними нормами і правилами. Їх призначення полягає в тому, щоб надати можливість суб'єкту технічного регулювання скористатися заздалегідь схваленими розпорядчими нормами і стандартами, суворе дотримання яких забезпечує дотримання

параметричних вимог Будівельного кодексу. Цільовою аудиторією настанов є забудовники, проектувальники, будівельники та монтажники й інші суб'єкти технічного регулювання, які в своїй роботі використовують перевірені, стандартні рішення і сертифіковані будівельні матеріали, вироби, обладнання, які підтвердили свою безпеку багаторічною практикою застосування на об'єктах будівництва. Кожен з 35 технічних розділів Будівельного кодексу має відповідну Настанову з дотримання норм. Проте, Настанови не є частиною Будівельного кодексу. Вони були розроблені під керівництвом Департаменту у справах житлового та цивільного будівництва з єдиною метою – надання допомоги суб'єктам технічного регулювання в задоволенні вимог Будівельного кодексу [6].

Настанова із дотримання норм містять інформацію про будівельні матеріали та рішення, які відповідають мінімальним вимогам обов'язкових будівельних норм і правил. Кожна Настанова забезпечена відомостями про зміни, які раніше внесені в документ з тим, щоб користувач зміг швидко визначити, чим поточна редакція документа відрізняється від попередніх редакцій. Настанова містить обговорювані в документі положення Будівельного кодексу, визначення термінів і посилання на схвалені норми і стандарти, які рекомендується використовувати для забезпечення дотримання положень Будівельного кодексу. На додаток, кожен документ містить коментарі, що пояснюють в деталях нормативні вимоги Будівельного кодексу, які можуть викликати труднощі в розумінні.

Настанови із дотримання норм рекомендують суб'єкту технічного регулювання вибрати одне з двох засобів досягнення дотримання параметричних вимог Будівельного кодексу: метод підтвердження або використання прийнятного рішення. Слід зазначити, що принципи вибору засобів забезпечення дотримання вимог обов'язкових будівельних норм і правил обумовлені в Будівельному акті від 2004 р. В даному випадку закон передбачає вибір користувачем тільки одного із засобів. Використання двох засобів одночасно не допускається.

Метод підтвердження є засобом забезпечення нормативної відповідності, яка базується на слідуванні запропонованим методам випробувань або розрахунків. Прийнятне рішення є одним із схвалених

засобів забезпечення нормативної відповідності. Суть цього засобу полягає в застосуванні рішень, запропонованих схваленими добровільними нормами і стандартами. Настанова з дотримання норм обумовлює загальні принципи використання прийнятного рішення і відсилає користувача норм до «схвалених документів» і стандартів, в яких містяться вимоги, викладені розпорядчою мовою [4, с. 295].

Для суб'єктів технічного регулювання, чиї рішення, матеріали, вироби і методи не вписуються в жорсткі рамки розпорядчого нормування, будівельне законодавство Нової Зеландії пропонує можливість застосування Альтернативних рішень. Альтернативне рішення – це технічний засіб дотримання вимог будівельного законодавства, який дозволяє незначне або істотне відхилення від схвалених рішень, викладених в Настанові по дотриманню норм. Під терміном «альтернативне рішення» мається на увазі будівельний матеріал, компонент будівлі або споруди, інженерна система, конструкція, метод будівництва, частина споруди або споруда цілком.

Для того, щоб Альтернативне рішення було прийнятним для будівельного наглядово-контролюючого органу, забудовнику або його агенту (проектувальнику, будівельнику) потрібно докласти додаткових зусиль для того, щоб переконати орган, який дає дозвіл на будівництво, в тому, що пропоноване інноваційне рішення не поступається за рівнем безпеки традиційним рішенням, зазначеним в Настанові до Будівельному кодексу.

В цілому слід зазначити, що використання закордонного досвіду сприятиме створенню, підтриманню та поліпшенню механізмів, що дозволяють досягти високої культури будівництва, яка необхідна для забезпечення безпеки будівельних об'єктів для життя і здоров'я людей та навколишнього середовища, а також формувати і підтримувати стійке, ресурсозберігаюче штучне середовище з адекватними умовами для проживання, роботи та відпочинку. Новозеландський досвід технічного регулювання показує, що держава відіграє істотну, проте не обов'язково вирішальну роль в системі технічного регулювання в цілому і в окремих її компонентах зокрема. Відмінною особливістю сучасних систем технічного

регулювання Нової Зеландії є широке застосування механізмів саморегулювання і залучення фахівців приватного сектора для виконання функцій нагляду, контролю та оцінки відповідності.

Список використаних джерел та літератури:

1. Building Act 2004 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.legislation.govt.nz/act/public/2004/0072/latest/whole.html.

2. Building Regulations 1992 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.legislation.govt.nz/regulation/public/1992/0150/latest/DLM162570.html.

3. The building code [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.legislation.govt.nz/regulation/public/1992/0150/latest/DLM162576.html.

4. Техническое регулирование в строительстве. Аналитический обзор мирового опыта [Текст] : Snip Innovative Technologies ; рук. Серых А. – Чикаго: SNIP, 2010. – 889 с. : ил.

5. Department of Building and Housing New Zealand Government [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.oag.govt.nz/2012/efficiency-stories/collaboration/department-of-building-and-housing.

6. ACD 2009 About Compliance Documents / Department of Building and Housing New Zealand Government. – 2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dbh.govt.nz/building-about-compliance.

Фасоля Юлія Володимирівна, *студентка*
факультету урбаністики та просторового планування,
Наук. керівник: к.ю.н., доц. ***Халабуденко Олег Анатолійович****,*
Київський національний університет будівництва і архітектури

РЕЧОВІ ЕФЕКТИ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО: ПРИНЦИП ВНЕСЕННЯ VS ПРИНЦИП ПРОТИСТАВИМОСТІ

Мета статті. З'ясування такі питання: коли виникає право на річ; чи достатньо запису про реєстрацію для переходу прав; за допомогою порівняльно-правового методу визначити, який принцип (внесення чи протиставимості) властивий праву України.

Актуальність. У сучасних умовах одним із чинників ефективного функціонування будь-якої економіки є розвинений ринок нерухомого майна, а одним із головних завдань правової держави у сфері економічної політики є оптимізація обігу нерухомості. Провідне місце у цьому напрямку займає правове регулювання відносин, пов'язаних із державною реєстрацією прав на нерухоме майно.

Постановка проблеми. Процеси євроінтеграції, зміни в економічному устрої суспільства викликають чимало теоретичних та практичних питань, в наслідок чого виникає необхідність модернізації діючого цивільного законодавства. Існує необхідність на основі виразних теоретичних положень приведення в єдину систему нормативних регуляторів, що спрямовані на забезпечення послідовних дій по реєстрації прав на нерухоме майно. Ігнорування цього питання означає збереження стану справ, що заподіює велику кількість юридичних непорозумінь та спорів у цій сфері.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ст. 182 ЦКУ право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Тільки державна реєстрація прав є офіційним визнанням та підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Правом власності визнається право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону, незалежно від волі третіх осіб. Це право передбачає для власника можливість на свій розсуд володіти, користуватися та розпоряджатися майном, що йому належить.

Саме по собі право власності не виникає – його породжують послідовні юридичні дії, направлені на набуття майнових прав та обов'язків для визнання особи власником [1]. Це можуть бути факти, що визначають початкові і похідні способи набуття права власності. До перших, зокрема відносяться – переробка речі, знахідка, скарб, придбання за давністю володіння, до других – всі акти, спрямовані на придбання права власності з урахуванням правонаступництва.

Особливість режиму нерухомого майна визначається тим, що права на нього та правочини щодо нього підлягають державній реєстрації [2]. Згідно зі ст. 3 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» виділяють наступні загальні засади:

1) гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;

2) обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;

3) публічність державної реєстрації прав;

4) внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом;

5) відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

В сучасній юридичній науковій літературі розглядаються лише окремі аспекти проблеми реєстрації. Ігноруючи чітке визначення самого поняття державної реєстрації, тому для початку вважаю доцільним дати визначення поняттю «реєстрація».

«Реєстрація» походить від слова «реєстр», яке з'явилося в українській мові через польське «rejestr», від латинського «regestrum» – внесене, записане: «regere» – приносити назад, вносити [3].

Статтею 182 ЦК України передбачено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Згідно зі ст. 4 Закону про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [4] державній реєстрації прав підлягають: право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання, а також речові права, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; іпотека; право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань); інші речові права відповідно до закону; право власності на об'єкт незавершеного будівництва; заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Проте, правові наслідки невчинення дій по реєстрації а ні в Цивільному кодексі, а ні в спеціальному законі прямо не вказані. Більш того, в статті йдеться, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Іншими словами, виходячи з буквального тлумачення тексту закону, випливає, що державна реєстрація не є підставою для придбання речових прав на нерухоме майно, але лише фіксує факт придбання, зміни або припинення таких прав. Державна реєстрація права власності – це офіційне визнання та підтвердження державою фактів набуття речових прав на нерухоме майно.

Крім того, стаття 210 ЦК передбачає реєстрацію певних правочин у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації. Бланкетна норма, що міститься в законі не відсилає зацікавлених осіб до визначених законом певних реєстрів, але орієнтує таких

осіб до можливого переліку реєстрів, фіксація актів і фактів в яких повідомляє силу публічності та достовірності прав, що виникають на їх основі.

Проте в спеціальної літературі існує точка зору, що «в усіх випадках незмінним для остаточного набуття речових прав є такий елемент, як реєстрація права власності, оскільки право власності на нерухоме майно виникає в особи з моменту його державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав» [1].

Дійсно, держава, проводячи реєстраційні роботи, з одного боку, виступає гарантом права власності на нерухоме майно, з другого – здійснює контроль за використанням свого стратегічного потенціалу. Спираючись на реєстрацію земель, держава завжди використовувала її як правову підставу для стягнення земельного податку, через що земельний кадастр виконує свою найвідомішу з найдавніших часів фіскальну функцію. Також, обов'язковість державної реєстрації прав забезпечує впорядкування цивільного обороту нерухомого майна [5].

Державна реєстрація означає, що вона визнала за суб'єктом наявність його прав на об'єкт нерухомості. Коли визнано існування права, то для зацікавлених осіб значення має не сам факт реєстрації, а власне наявність права, що й породжує певні юридичні наслідки. Саме тому Закон не встановив можливості оскарження до суду факту державної реєстрації.

В цьому зв'язку П.В. Скиба сформулював таку позицію: «Багато вчених–цивілістів вважають, що державна реєстрація – це акт державного органу, що встановлює, змінює або припиняє цивільні права та обов'язки. Державна реєстрація дійсно є актом державного органу, але цей акт має інший правовий характер. Він, як окремі акти державних органів, не породжує цивільних прав та обв'язків і не тягне адміністративних наслідків. Саме виникнення, зміна або припинення цивільних правовідносин тут поставлені у залежність від угоди, яка укладається та виконується сторонами. Держаний акт у вигляді реєстрації «легалізує» й «підтверджує» перед третіми особами не лише правовідносини, що виникли, але й ті правові наслідки, настання яких бажали сторони» [3]. Варто заперечити, що неможливість державної реєстрації породжувати юридичні наслідки не означає, що акт державної реєстрації взагалі не тягне

правових наслідків, оскільки такий акт породжує ці наслідки лише в межах відповідного юридичного складу.

Таким чином, виходячи з тлумачення положень чинного законодавства і точок зору, висловлених у спеціальній літературі, можна зробити висновок, у в нашої державі не діє принцип внесення, який передбачає, що реєстрація – необхідна умова виникнення переходу прав.

Якщо проаналізувати п. 10 ст. 18 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в якій зазначається, що «під час подання заяви про державну реєстрацію прав заявник зобов'язаний повідомити державного реєстратора про наявність встановлених законом обтяжень речових прав на нерухоме майно», то можна зазначити, що в Україні в основу реєстраційної системи прав на нерухоме майно потенційно закладений принцип протиставимості, в силу якого реєстрація не є необхідною умовою виникнення речових прав, а лише спосіб протиставити ці права третім особам. Іншими словами, «запис про перехід прав власності має не правоутворююче, а доказове значення (право переходить в наслідок угоди, а запис до реєстру інформації про даний факт дозволить протиставити його третім особам)».

У різних національних юрисдикціях Західної Європи зустрічається як принцип внесення, так і принцип протиставимості. Принцип внесення більш характерний для країн германської правової сім'ї, а правило, згідно якому право власності переходить за волею сторін, а реєстрація повинна лише для забезпечення протиставимості прав третім особам, більш підходить країнам романської правової сім'ї [5].

Оскільки Україна унікально поєднує в собі ознаки германської та романської правових сімей, то визначити який принцип підходить нашій державі можна наступним чином: принцип внесення захищає очікування третіх осіб та забезпечує стабільність обороту, але завдає шкоди автономної волі власника, набувача та стабільності прав власності, тоді як принцип протиставимості захищає стабільність прав власності та автономію волі, але шкодить стабільності обороту і захисту очікувань третіх осіб [6].

Висновки. Отже, можна дійти висновку, що чинне законодавство України, що регулює питання реєстрації прав на нерухоме майно, спочатку

сконструйовано орієнтуючись на принцип протиоставимості. Державна реєстрація прав на практиці не є визнанням і підтвердженням фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, скільки, реєструючи права осіб на нерухоме майно, держава здійснює контроль за використанням свого стратегічного потенціалу та контролює надходження до державного бюджету коштів від оподаткування нерухомості.

Список використаної джерел та літератури:

1. Як виникає право власності [Електронний ресурс]. URL: https://blog.liga.net/user/vkolesnikov/article/31371 (дата звернення: 09.11.2019)

2. Набуття права власності на нерухоме майно із правочинів [Електронний ресурс]. URL:

https://minjust.gov.ua/m/str_8160 (дата звернення: 09.11.2019)

3. Проблеми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [Електронний ресурс]. URL: http://obljustif.gov.ua/rogatun/58157-2/ (дата звернення: 09.11.2019)

4. Закон України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст.553)

5. Узагальнення судової практики стосовно розгляду справ щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (у тому числі прав на земельні ділянки) [Електронний ресурс]. URL:

https://protocol.ua/ua/uzagalnennya_sudovoi_praktiki_stosovno_rozglyadu_sprav_shchodo_dergavnoi_reestratsii_rechovih_prav_na_neruhome_mayno_ta_ih_obtyagen_(u_tomu_chisli_prav_na_zemelni_dilyanki)/ (дата звернення: 09.11.2019)

6. Принцип внесения, автономия воли и противопоставимость прав

[Електронний ресурс]. URL: https://zakon.ru/blog/2015/1/22/princip_vneseniya_avtonomiya_voli_i_protivopostavimost_prav__ishhem_vyxod (дата звернення: 09.11.2019)

Шиндяпін Данило Сергійович, *студент архітектурного факультета,*
Наук. керівник: д.і.н., проф. ***Деревінський Василь Федорович****,*
Київський національний університет будівництва і архітектури

ПРОБЛЕМА ПРИБУДОВ У КИЄВІ

Прибудова - це є вид реконструкції, у якій збільшується площа забудови житлового будинку шляхом створення нових приміщень, що безпосередньо прилягають до зовнішніх стін будинку[1]. На сьогодні - це є одна з найбільших проблем Києва, бо дуже часто вони є незаконними.

Приклади цих прибудов можна знайти усюди: жахливі балкони, кімнати на даху та літні тераси ресторанів, які просто перегороджують весь тротуар. У наш час люди задля власного комфорту переходять будь-які межі і цим знищують місто і шкодять йому. У Києві є велика кількість таких прибудов. Багато хто з власників вважають за припустиме будувати такі приміщення , але всі вони забувають що для цього вони повинні отримати спеціальні дозвільні документи у Державній архітектурно-будівельній інспекції України (ДАБІ).

Прабатьком балкона був захищений оглядовий майданчик на фортеці. Пізніше його стали використовувати в палацовій архітектурі- для привітань монархом своїх підданих, які зібралися на площі. Тоді балкон став відкритим. Поступово він поширився в житловому будівництві міст як елемент оздоблення фасадів. У країнах з м'яким і теплим кліматом: Італії, Франції - балкон був відкритим. У жарких країнах воліли криті навісом тераси. В Європі з більш суворою погодою: Англія, Німеччина - вважали за краще закриті еркери. Виходить, до нас прийшла південно-європейська архітектура, але на те були свої причини. У другій половиніXIX століття в Києві садиби були великі, а будівлі переважно одно- і двоповерхові. На початку XX століття садиби стали ділити на частини і будувати чотирьох- і п'яти поверхові будівлі. Тоді балкони і тераси стали компенсувати втрачений сад. Балкон був можливістю вийти на природу не покидаючи квартири. Тим більше, що двір

використовувався вже виключно для господарських потреб. На балконах пили чай, відпочивали в кріслах, проводили час з гостями. Їх зовнішній вигляд був нерозривно пов'язаний із загальною архітектурою будівлі.

Ковані конструкції повторювали елементи фасаду або були виконані в одному стилі з ним. Радянські архітектори, як і їх попередники, балкони сприймали як оглядовий майданчик, спадщина популярного колись стилю класицизм. Тоді не припускали, що жителі захочуть їх засклити. Найбільш не припустимим є те, що цими прибудовами і надбудовами, люди псують історичні пам’ятки ізнищують історію, обличчя міста, його візитну картку. Сьогодні весь історичний Київ заліплений склопластиковими коробками, хоча це заборонено законом.

Будь-які зміни зовнішнього вигляду пам'ятника історії або архітектури мають бути погоджені з департаментом охорони культурної спадщини КМДА. Але багато хто навіть не знає про це. У спальних районах склити свій балкон можна без дозволу. Там інша проблема - люди розширюють і прибудовують балкони. Дозволено все, що не порушує цілісності і стійкості несучих конструкцій, а також не псує зовнішній вигляд. Також згідно із законом «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» [2] співвласники будинків несуть відповідальність за спільне майно. До останнього відносяться і фасади.

Рішення ж про ремонт приймаються на зборах співвласників. Тобто без дозволу усіх мешканців будинку не можна прилаштувати балкон. Якщо, звичайно, організовано ОСББ. Але якщо хтось без дозволу побудує собі балкон, то він отримає штраф за зміну вигляду будівлі розміром від 850 до 1700 грн. [3].

На мою думку, ці штрафи є дуже мізерні, бо через ці добудови ми втрачаемо значно більше. У тоже же час у європейських країнах, навіть вспальних районах ви не побачите такої балконної різноманітності, як у нас. Будинок побудований за єдиним проектом, балкони відкриті. Приватна власність в цих країнах «святая святих», але розумі .ться по-іншому, ніж у нас. Це зовсім не означає: що хочу, те роблю. 1. Правові основи охорони пам'яток історії та культури в Польщі регламентуються Кримінальним кодексом, а також Законом від 23 липня 2003 року "Про

охорону пам'яток і опіку над пам'ятками». Наприклад, «знищення або пошкодження пам'ятника карається позбавленням волі на строк від трьох місяців до п'яти років. При ненавмисному характері діяння покарання може бути призначено у вигляді штрафу, обмеження волі або позбавлення волі на строк до двох років» [4].

2. У Англії «Умисне псування пам'яток, що охороняються, тягне за собою кримінальну відповідальність у вигляді позбавлення волі на строк до двох років і штрафу до 1 тис фунтів стерлінгів або одного з цих покарань» (ст. 28 Закону про пам'ятки історії та археологічні зони). [3]. Європейці розуміють, що їх архітектура - це їхні доходи в бюджет і бережуть вигляд своїх міст. Подібне ставлення необхідно переймати, і поширювати Україні, бо гарні будинки приваблюють туристів, а отже і гроші до державного і місцевого бюджетів. Окремо потрібно розглянути питання незаконних терас у ресторанах, що так само, як і балкони - є великою проблемою. Вони також спотворюють вигляд міста і негативно впливають на бажання по ньому гуляти. У теплілітні дні бажання жителів міста і туристів насолодитися їжею і прохолодними напоями на свіжому повітрі є нормальним. Але, власники цих закладів забувають, що треба не тільки задовольняти потреби клієнтів, а й не порушувати інтереси пішоходів. Дуже часто, ці незаконні літні майданчики є приводом для незручностей і перешкод для пішоходів. Є тераси, які не порушують правила благоустрою, а є й такі, що займають майже весь тротуар і пішоходи повинні виходити на проїжджу частину, ризикуючи при цьому своїм життям і здоров'ям. Розміщення майданчиків має відповідати вимогам Департаменту містобудування та архітектури КМДА[6] :

1. Майданчики встановлюються виключно біля стаціонарних (капітальних) закладів ресторанного господарства.

2. При влаштуванні майданчиків на пішохідних доріжках, тротуарах та алеях ширина для проходу пішоходів повинна бути не менше 1,8 м (поза межами парків, скверів, площ).

3. Обов’язкова умова: розміщення майданчика не має перешкоджати вільному руху пішоходів.

4. Майданчики розташовуються виключно в межах фасаду стаціонарного (капітального) закладу ресторанного господарства зі збереженням вільних проходів у вхідні (в'їздні) брами будинків. Збільшення лінійних розмірів майданчика поза межі закладу можливе лише за умови письмової згоди власників (орендарів) сусідніх приміщень.

5. Майданчики мають бути розміщені без втручання у несучі конструкції будівлі, легко демонтуватися у разі необхідності проведення робіт, пов'язаних із експлуатацією та ремонтом будівлі. Але попри всі ці вимоги, велика кількість закладів їх ігнорує. Щоб перевірити законність розміщення будь-якої тераси у Києві можна зайти на сайт містобудівного кадастру і ввести точну адресу ймовірного порушника.

Підсумовуючи потрібно відмітити, що збереження історичних пам'яток і чистих фасадів будинків є важливою задачею для всіх громадян. Довершена архітектура приваблює туристів, дає можливість насолоджуватися місцевим красою міста. Для збереження всього цього треба змінювати законодавчу базу: посилити штрафні санкції і запровадити кримінальну відповідальність за псування історичних пам'яток. Важливо також змалку розвивати естетичний смак у співгромадян і повагу до історичної культурної спадщини.

Список використаних джерел та літератури:

1. ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ. Відомості Міністерство розвитку громад та територій України - Державні та галузеві будівельні норми- ДБН В.3.2 Введено: « ИМЦ» (г. Киев, просп. Краснозвездный, 5 1; т/ф. 391-42-10 -) 2-2009 [Електронний ресурс].URL:http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/12/118.1.-DBN-V.3.2-2-2009.-Rekonstruktsiya-remont-restavrats.pdf

2. Цивільний кодекс України (ЦКУ) Книга третя. Право власності та інші речові права.Розділ І. Право власності. Глава 28. Право власності на житло.Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356[Електронний ресурс]. URL:https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/435-15

3. Закон України (Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо охорони культурної спадщини). Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, N 4, ст.22 . [Електронний ресурс]. URL:https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-17

4. Polska Izba Inżynierów Budownictwa: Ochrona środowiska i zabytków > Ochrona zabytków > USTAWA z dnia 23 lipca 2003 r.Polska Izba Inżynierów Budownictwa: Ochrona środowiska i zabytków > Ochrona zabytków > USTAWA z dnia 23 lipca 2003 r.[Електронний ресурс]. URL:

https://www.piib.org.pl/ochrona-prodowiska-i-zabytkktyprawne-68/ochrona-zabytkktyprawne-70/587-ustawa-z-dnia-23-lipca-2003-r-o-ochronie-zabytk-opiece-nad-zabytkami

5. Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979: UK Public General Acts 1979 c. 46 Part I Miscellaneous and supplemental Section 28. Legislation.gov.uk [Електронний ресурс]. URL: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/46/section/28/2010-03-01

6. Розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 07.11.2013 N 2027 Зареєстровано в Головному управлінні юстиції у місті Києві 25 листопада 2013 р. за N 57/1049 Порядок розміщення майданчиків для харчування біля стаціонарних закладів ресторанного господарства в місті Києві [Електронний ресурс]. URL: https://kyivcity.gov.ua/npa/pro_zatverdzhennya_poryadku_rozmischennya_maydanchikiv_dlya_kharchuvannya_bilya__statsionarnikh_zakladiv_restorannogo_gospodarstva_v_misti_kiyevi/kmda__2027/

ДЛЯ ЗАМІТОК

Наукове видання

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ І ПРАКТИКИ

ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ ЗА МАТЕРІАЛАМИ ТРЕТЬОЇ МІЖНАРОДНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ

Частина перша

Матеріали друкуються в авторській редакції

Автори опублікованих матеріалів несуть повну відповідальність за підбір, точність наведених фактів, цитат, галузевої термінології та інших відомостей

Підписано до друку 25.11.2019 р.
Формат 60х84 $^{1}/_{16}$. Гарнітура Times.
Папір офсетний. Друк на дублікаторі.
Умов. друк. арк. 15,57. Облік.-вид. арк. 16,78
Зам. № 19-278. Тираж 100 прим.

Видавець та виготовлювач ФО-П Шпак В. Б.
Свідоцтво про державну реєстрацію В02 № 924434 від 11.12.2006 р.
Свідоцтво платника податку: Серія Е № 897220
м. Тернопіль, вул. Просвіти, 6.
тел. 8 097 299 38 99
E-mail: tooums@ukr.net