

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ



БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ І ПРАКТИКИ



Друга
Міжнародна
науково-практична
конференція

6 грудня
2018 року

ЗБІРНИК
НАУКОВИХ
ПРАЦЬ

КИЇВ

2018

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ І ПРАКТИКИ
Друга науково-практична конференція



**Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет будівництва і архітектури
Представництво Польської академії наук в Києві
Комітет з питань державного будівництва, регіональної політики та місцевого
самоврядування Верховної Ради України
Київська міська рада
Київська міська державна адміністрація
Академія будівництва України**

Друга Міжнародна науково-практична конференція

"БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ І ПРАКТИКИ"



6 грудня 2018 року

ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ

КИЇВ 2018

УДК 34:69
ББК 67:38

*Рекомендовано до друку Вченою радою Київського національного університету
будівництва і архітектури, протокол № 18 від 23 листопада 2017 р.*

Редакційна колегія

Куліков П.М. – д.е.н., проф., ректор КНУБА (голова)
Скуратовський С.І. – народний депутат України, голова Комітету з питань
будівництва, містобудування і ЖКГ
Копиленко О.Л. – д.ю.н., проф., член-кор. НАН України, академік НАПрН України,
директор Інститута законодавства Верховної Ради України, Заслужений юрист України
Собчук Г. – д.т.н., проф., директор Представництва ПАН в Києві
Безклубий І.А. – д.ю.н., проф., КНУ імені Тараса Шевченка
Вайзе Т. – віце-президент Фонду підтримки будівельної галузі (ФРН)
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
Морозовська Т.В. – к.ю.н., доц., ДП «Державний інститут судових економіко-
правових та технічних експертних досліджень»
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
Тонкачєєв 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
Харитонova 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:

Бортнік Надія Петрівна – доктор юридичних наук, професор
Захарченко Петро Павлович – доктор юридичних наук, професор

Матеріали друкуються в авторській редакції.

**Р 31 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.**

ISBN 978-966-457-269-x

УДК 34:69
ББК 67:38
© КНУБА

З М І С Т

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА

Безклубий І.А. Правові засоби містобудівної сфери у метафізичному вимірі	7
Гаран О.В. Меседж щодо кодифікації законодавства у сфері містобудування.....	12
Харитонов Є.О., Харитонova О.І. Містобудівне право у системі юридичних категорій.....	17
Квасніцька О.О. До питання містобудівного права як галузі національного законодавства	23
Мамонтов І.О. Принципи кодифікації будівельного законодавства	30
Халабуденко О.А. Будівельне право: деякі методологічні підходи до сфери правової дійсності, яка формується.....	34
Семко В.Л. Міські нетрі та соціально-замкнені міські співтовариства: проблеми правового визначення	44

ПРАКТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Мартыненко И.Э. Проблемы правового обеспечения недвижимых объектов культурного наследия при осуществлении строительной и градостроительной деятельности	49
Макарчук В.С. Підзаконні нормативно-правові акти будівельної галузі Союзу РСР – завершальний етап першої п'ятирічки (1931 – 1932 рр.).....	57
Петраковська О.С., Тацій Ю.О., Михальова М.Ю. Роль містобудівного права при регулюванні землекористування	66
Ткаченко В.В., Климчук М.М. Нормативно-правове забезпечення енергоефективного будівництва: сучасні тренди та виклики	71
Шульга М.В., Ігнатенко І.В. Земельно-правові аспекти містобудівної діяльності.....	78
Перегида Є.В., Місержи С.Д. Щодо необхідності вдосконалення організаційно-правових засад управління та реформування житлово-комунального господарства	80

Банах А.В.	
Проблеми сучасної нормативної бази забезпечення надійності та конструктивної безпеки об'єктів міської забудови.....	86
Бурда І.О.	
Юридична невідповідність щодо умов отримання ліцензії на провадження господарської діяльності у будівництві, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури.....	93
Згурська В.Л.	
Проміжні результати децентралізації системи державного архітектурно-будівельного контролю.....	96
Івахненко І.С.	
Формування ефективної правової політики регулювання девелопменту в будівництві в Україні.....	99
Тернавська В.М., Василенко Л.О., Жукова О.Г.	
Екологізація будівельного законодавства: проблеми теорії і практики	103
Устинова І.П., Яківчук Ж.В.	
Фінансово-правовий інститут трансфертування як можлива складова будівельного права.....	109
Задорожний Б.Ю.	
Конституційні обов'язки держави у гарантуванні майнових прав інвесторів у сфері житлового будівництва.....	113
Шевчук К.І.	
Правові передумови розвитку інжинірингу у будівництві.....	119
Бляхарський Я.С.	
Перспективи нормативно-правового регулювання девелоперської діяльності в Україні у сфері нерухомості.....	126
Петренко Д.В.	
Деякі аспекти реалізації права на адміністративне оскарження у сфері державної реєстрації	133
Власенко Т.В.	
Нормативно-правове забезпечення організації будівельної діяльності на основі інжинірингу.....	139
Кулик М.М., Кулик Т.Р.	
Основні зміни у нормуванні в рамках реформування системи технічного регулювання України в частині стандартизації відповідно вимог ЄС.....	141
Новак Є.В., Литвиненко О.В., Сапіга П.А.	
Особливості укладання договорів про державні закупівлі в будівельній сфері....	146
Семенцова І.О.	
Правові засади становлення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як інституту громадянського суспільства в процесі реформування житлового комунального господарства.....	150

Бондарева Н.Д.	
Правовий статус суб'єктів авторського права на архітектурні об'єкти в Україні.....	154
Бордюг В.М.	
Сучасний стан та перспективи розвитку права власності на об'єкт незавершеного будівництва.....	157
Дзюбін О.С.	
Принцип свободи договору в будівельній діяльності.....	162
Заєць А.А., Темчур М.М.	
Правові форми інвестування у сферу будівництва.....	167
Мельничук Д.І.	
Перспективи вдосконалення будівельного права в Україні.....	171
Мішкіна Р.І.	
Перспективи вдосконалення окремих аспектів будівельного права в Україні.....	176
Поліщук О.Г.	
Нові будівельні норми України.....	180
Соколова І.В.	
Страхування відповідальності архітекторів та планувальників.....	185
Шевчук О.О., Ніколаєва М.Ю.	
Замовник (забудовник) у інвестиційному договорі на будівництво.....	190
Ющенко А.О.	
Самочинне будівництво і будівельна амністія.....	196

ПРОБЛЕМИ ПІДГОТОВКИ ЮРИСТІВ У СФЕРІ БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Щербакова О.М.	
Значення дисципліни «Інтелектуальна власність» в процесі підготовки студентів будівельних спеціальностей.....	200
Єгоров В.В.	
Станове судочинство та злочини в українських землях в складі Речі Посполитої наприкінці XVI – на початку XVII ст.	207
Тороп А.В.	
Історичний аспект правової освіти та правового виховання в процесі викладання права.....	214

ЕКОНОМІКА ТА МЕНЕДЖМЕНТ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА

Рижакова Г.М., Малихіна О.М.

Імперативи впровадження плану заходів протидії розмиванню оподаткованої бази та виведення прибутку з-під оподаткування: національний та міжнародний дискурси 219

Бондар О.А., Аль-Хавамлі Е.Х.

Науково-методичний інструментарій реалізації управлінського механізму інформаційними потоками в будівництві..... 225

Бондар О.А., Коваленко В.В., Нагнібіда В.В.

Інформаційно-аналітичне забезпечення системи управління економічною безпекою підприємств 227

Зельцер Р.Я., Белєнкова О.Ю., Жук К.

Особливості укладання та виконання договорів підряду за участі іноземних суб'єктів господарювання 230

Ізмайлова К.В.

Економічна оцінка лізингу житлової нерухомості..... 234

Рижаков Д.А., Локтіонова Я.Ф.

Фінансово-економічні та організаційно-методичні аспекти реалізації довгострокових контрактів у будівництві 239

Чернишев Д.О., Дружинін М. А.

Вдосконалення структурно-технологічного контенту в проектах біосферосумісного будівництва 245

Чуприна Ю.А.

Бюджетно-податковий контроль будівельних контрактів в рамках державно-приватного партнерства 251

Ярощук І.В.

Моделювання життєвого циклу об'єктів будівництва..... 255

Якимчук І.М., Комарова Є.О., Демочані О.Є.

Теоретико-методологічні аспекти стратегічного кадрового менеджменту та кадрової стратегії підприємства 261

Моголівець А.А., Белєнков А.Ю.

Особливості укладання договорів підряду, визначення вартості робіт та проведення взаєморозрахунків по об'єктах будівництва, фінансування яких здійснюється за рахунок міжнародних фінансових організацій..... 264

Бурлака Д., Гаскевич А.С., Ільченко Т.

Роль інженера-консультанта в будівельній сфері 270

Литвиненко І.В.

Відмінності договору підряду від трудового договору 274

Семенцова А.О.

Актуальність енергоефективності в сучасному розвитку будівельної галузі України 278

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА

Безклубий Ігор Анатолійович
доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри цивільного права

Київського національного університету імені Тараса Шевченка

ПРАВОВІ ЗАСОБИ МІСТОБУДІВНОЇ СФЕРИ У МЕТАФІЗИЧНОМУ ВИМІРІ

Розуміння метафізики як однієї з течій онтології обертається навколо абстрактних або нематеріальних складових буття, в пошуках відповіді на основні питання: «Що там?» і «Як це існує?» Метафізиці протиставляли діалектику, науку про найбільш загальні закономірності, зв'язки буття, його становлення та розвиток. У XVII-XIX ст. наукова дискусія та критичні оцінки учення метафізики були сприйняті більшістю вчених конформістів. Проте розвиток неможливий без першопричини, тому в середині XX ст. Девід Малет Армстронг (*David Malet Armstrong*) [1, с. 19–20] і Девід Келлогг Льюїс (*David Kellogg Lewis*) [2, с. 43–47] відмітили відродження метафізичного підходу для рішення таких проблем як універсальності причинного зв'язку, абстрактності об'єктів, можливість світів.

Звернення тут до метафізики викликано намаганням побачити в якому напрямку рухається сучасна правова наука і зрозуміти, як досить суперечливий науковий метод може вплинути на механізм правового регулювання сучасних правовідносин у сфері містобудівництва. Називають найбільш плідні методології: 1) діалектична як здатна розкрити сутність та адекватно описати цивільне правове життя і відносини в їх динаміці, конфліктності, ситуативності і відносності; 2) антропологічна як здатна розкрити сутність цивільного правового життя та відносин скрізь призму людських здібностей, інтересів, претензій [3, с. 350]. Проте, навряд чи можна говорити про будь-яку плідність методології. Сама по собі вона не може досягати об'єктивної результативності. Тим більше, що час від часу під впливом різних наукових течій, ті, чи інші методологічні напрямки превалюють над

іншими напрямками. Відносно юридичної науки, акцентуємо увагу на методології, у тому її глибокому та широкому розумінні, яке допомагає не тільки в пошуку критеріїв розмежування сфер об'єктивного права та визначення суб'єктивних прав учасників відповідних суспільних відносин, але й у формуванні наших знань відносно цілісної картини феномену права та його майбутнього.

Панівною парадигмою юридичної науки сьогодення є наукова раціональність. Сократівський метод отримання істинного знання шляхом поступового сходження від одиничного (філософські абстрактного) до загального (філософські конкретного) стає для науки основоположним у відкритті нового. Сучасний світ безмежний й охоплений ідеями трьох найвеличніших революцій – квантової механіки, біогенетики та штучного інтелекту. Навколо цих наукових напрямів представники природознавства об'єднують свої зусилля, метою яких є прагнення до вдосконалення, покращення, переходу на новий якісний і кількісний рівень життєвих інтересів суспільства. У цьому зв'язку завданням гуманітарної науки є пізнання самої людини та її відносин в духовній, культурній, інтелектуальній, соціальній сферах. В сучасних умовах розвитку суспільства запит на юриспруденцію як гуманітарну науку залишається актуальним. Із застосуванням широкого професійного понятійного апарату, юриспруденції під силу сформулювати ідеальні можливості для просування узагальнених думок і гіпотез, що сприяють розвитку правопорядку. Більш того, її (юриспруденції) латинське походження¹ вказує на передбачення можливих майбутніх процесів, інструментом пізнання яких, є методологія. Разом з тим, пам'ятаємо попередження Д. Свіфта², який з витонченою долею сарказму висміює методи і проекти перебудови науки, мистецтва, законів, мови і техніки на новий лад.

¹ лат. *jūris prūdentia* «правознавство», від лат. *jūs*, рід. п. *jūris* «право» і лат. *prūdentia* «передбачення», «знання».

² З цією метою вони отримали королівські привілеї на заснування Академії прожекторів у Лагадо. Задум цей мав такий успіх, що тепер у королівстві нема жодного значного міста, в якому б не виникла така академія. У цих установах професори винаходять нові методи землеробства та архітектури, нові знаряддя та інструменти для всякого роду ремесел і виробництв, за допомогою яких, як вони стверджують, одна людина буде виконувати роботу десятиох, впродовж тижня можна буде створити палац з такого твердого матеріалу, що він простоїть вічно, не потребуючи ніякого ремонту; всі земні плоди будуть поспівати у будь-який час року, за бажанням споживачів, причому ці плоди за розмірами перебільшать у сто разів ті, які ми маємо зараз... Словом не можна перелічити всіх їх проектів ошчасливити

Юридична практика, що поспіхом слідує за економічним розвитком суспільства, породжує чимало раціональних понять і категорій. Так, специфіка правовідносин у будівельній сфері та їх відокремленість в господарському обороті призвели до виникнення терміну «будівельне право», маючи на увазі, насамперед, певні правила, що містяться в нормах чинного будівельного законодавства України. Тут для правознавця є широке поле для роздумів. На практиці цей термін вживається в розумінні галузі права або підгалузі права. Чи зможуть науковці цей емпіричний підхід обґрунтувати теоретично і вивести відповідне словосполучення на рівень самостійної галузевої категорії? Здається, відповідь лежить на поверхні. Треба визначитись з правовим методом, яким регулюють відповідні відносини. При цьому, приватно-правовий метод регулювання відповідних відносин є пріоритетним, враховуючи, що приватноправові відносини побудовані на координації суб'єктів, приватне право представляє собою систему децентралізованого регулювання життєвих відносин [4, с. 35]. Хоча, це питання є досить важливим, проте, правова дійсність потребує усвідомлення широкого ряду правових засобів. Сучасне правознавство, в умовах динамічного розвитку інвестиційно-привабливої сфери містобудівництва та її основних складових – будівництва та архітектури, має звернути увагу на юридичні засоби, які слугують вирішенню економіко-соціальних завдань відповідної сфери. Незважаючи на певну дискусійність навколо категорії «правові засоби», більшість науковців погоджуються з тим, що до них слід відносити такі елементи як метод правового регулювання, норми права, правовідносини, юридичні факти, правочини, дозволи, заборони, пільги, відповідальність, акти застосування права, акти реалізації прав та обов'язків тощо. На думку О. Малька правові засоби виступають специфічним посередником між суб'єктом та об'єктом діяльності, між ідеальною уявною моделлю та матеріальним результатом, а тому вони неминуче включають як фрагменти ідеального (інструменти, засоби установлення – суб'єктивні права, обов'язки, заборони, заохочування, покарання тощо), так і фрагменти реального (технологію, засоби-діяння, спрямовані на використання інструментів – перш за все акти реалізації прав та обов'язків [5, с. 8]. Правові засоби втілюють регулятивну силу права, забезпечують

людство. — см.: *Джонатан Свифт* Путешествия Лемюэля Гулливера. Пер. с англ. — М.: Металлургия, 1984, с. 195.

зв'язок ідеального (ціль) і реального (результат) та перехід належного (ціль) у суще (результат) [6, с. 404]. Безумовно, кожен з елементів засобів права відповідної сфери, потребує окремого зваженого доктринального дослідження. Так, наприклад, у науці однією з основних категорій визнається факт. В юриспруденції поняття факту розглядається не тільки в контексті правозастосування. Ця категорія однією з центральних складових позитивістського правозастосування. По суті право мало стати певним «описом фактів». Неопозитівісти, за твердженням Ю. Мелкова, звертають увагу на факти як на первоначала, першоджерела певного пізнання [7, с. 10]. При цьому, розуміння факту як певного досвіду усвідомлюється на інтуїтивному рівні з його наступною логічною оцінкою. Тобто, мова йде про зв'язок метафізичних та емпіричних принципів, які були основою для опису правил у вигляді норм супергалузей публічного та приватного права.

Початком дослідження правових засобів, що формують механізм правового регулювання відносин у сфері будівництва, має стати сам предмет таких відносин. Як правило, мова йде про будівельну технологію, яка охоплюється відповідною діяльністю, що регулюється спеціальним законодавством. Такий спрощений варіант розуміння предмету не дає підстав для формування галузевого сприйняття відповідної сфери на рівні права. Проте, пізнання сфери будівництва – це певна претензія на виявлення основних смислів відносин певного життєвого простору, а відтак предмет відносин може бути розглянутий дещо глибше. В процесі розвитку людської цивілізації формується стійке цілісне утворення – технологічний уклад, в якому будівництво відіграє важливу роль у створенні матеріальних і духовних цінностей спільноти.

Місце існуючих абсолютів простору і часу, які обумовлювали стабільність існуючого порядку речей у господарсько-економічній сфері, починає займати новий абсолют – вартість, у повному розумінні метафізичний – не доступний ні спогляданню, ні механічному вимірюванню. Це пояснюється, крім всього, тим, що ньютонівський простір і час замінив новий абсолют - просторово-часовий світ. Кривизна цього світу, недоступна спостереженням, керує всім рухом об'єктивної реальності. У цих нових вимірах фізичної реальності вимагає нових вимірів «економічна реальність» [8, с. 66]. Просторові та часові межі права надають можливість опанувати такі ціннісні категорії як норма, звичай, справедливість, поведінка, суспільство,

держава, влада, закон, відповідальність тощо. В контексті предмету дослідження технологічна складова відносин може бути розширена до взаємодії з цивілізаційним утворенням – містом. Саме з урбанізацією пов'язані всі поворотні моменти зростання економічної свободи, адже місто завжди знаходиться в центрі конче потрібних передумов розвитку суспільства. Професійна теорія урбанізації може бути сприйнята не лише архітектурною спільнотою. Державне планування міст, правила будівництва, умови землевпорядкування, управління інфраструктурою, охорона та захист права власності мешканців та особистих прав авторів архітектурних проектів – це лише частина правовідносин, до яких може бути проявлено інтерес в межах так званого *Urban Law*. Сьогодні не достатньо запропонувати певну юридичну конструкцію для опанування тієї чи іншої сфери або здійснити наукові розробки в напрямку визначення правової природи та повноти змісту певного предмету. Ідея полягає в тому, щоб розширити спектр інтересів приватного права.

Список використаних джерел та літератури

1. Armstrong, D. M. *A Theory of Universals* Cambridge University Press - 1980; Armstrong, D. M. *Sketch for a Systematic Metaphysics*. Oxford University Press. - 2010. - pp. 19–20.

2. Lewis D. K. *On the Plurality of Worlds*, Blackwell 1986; Lewis D. K. *New Work for a Theory of Universals.*" *Australasian Journal of Philosophy* 61 (1983): pp. 43–77.

3. Малахов В.П. *Методологические и мировоззренческие проблемы современной юридической теории: монография* / В.П. Малахов, Н.Д.Эриашвили. – М.: ЮНИТИ-ДАНА Закон и право. 2011. – 430 с.

4. Черепяхин Б.Б. *К вопросу о частном и публичном праве*. М., 1994.

5. Малько А.В. *Правовые средства как общетеоретическая проблема* // *Правоведение*. – 1999. – № 2.

6. Сібільов М.М. *До питання про правові засоби сфери приватного права* // *Актуальні проблеми приватного права України. Збірник статей до ювілею Н.С. Кузнецової* / Відп. ред. Р.А. Майданик та О.В. Кохановська — К. : ПрАТ «Юридична практика», 2014.

7. Мелков Ю.А. *Факт в постнеклассической науке*. – К.: Издатель ПАРАПАН, 2004. – 224 с.

8. Базилевич В.Д., Ільїн В.В. *Інтелектуальна власність: креативи метафізичного пошуку*. – К.: Знання, 2008. – 687 с.

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

МЕСЕДЖ ЩОДО КОДИФІКАЦІЇ ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ

На сьогодні будівництво в Україні – це важлива галузь економіки, у зв'язку із тим, що воно виступає і як, однією з системоутворюючих галузей економіки, так і слугує підґрунтям та стимулом для розвитку суміжних виробництв. Важливою запорукою успішної реалізації будь-яких реформ є консолідація зусиль органів влади усіх рівнів та суб'єктів господарювання на усіх етапах діяльності, починаючи від етапу законотворчості і завершуючи імплементацію правових на практиці .

Полеміка щодо кодифікації законодавства у сфері містобудування – ведеться вже дуже давно, але реаліями сьогодення є гостра потреба у вирішенні цього питання.

Поки науковці сперечаються відносно назви права – «будівельне чи містобудівне?». Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства вже розпочало роботу над розробкою проекту Містобудівного кодексу України шляхом створення робочої групи з розроблення проекту Містобудівного кодексу України (наказ Мінрегіону від 05.09.2017р.).

До основних чинників, які обумовлюють прискорення роботи над даним кодифікованим актом у сфері містобудування, можливо віднести: наявність об'єктивних проблем у будівельній галузі, що мають негативний характер; криза земельної, економічної реформ; масові акції проти незаконних будов та самочинного будівництва; порушення державних норм і стандартів; велика кількість неузгодженостей норм чинного законодавства та інше. Все це у сукупності, викликає негативну реакцію в суспільстві.

Для визначення основних напрямків співпраці науковців та практиків необхідно в першочерговому порядку вирішити такі питання:

По-перше, «Чи доречним є прийняття Кодексу?».

На теоретичному рівні – прослідковується різноманіття точок зору.

І межі його визначаються двома взаємопротилежними точками зору.

Прихильники першої концепції вважають, що прийняття Кодексу - це не своєчасна дія. Без кодексу можливо обійтися, обмежуючись певними Законами. Так, наприклад, у Польщі відсутній кодифікований акт і діє Закон «Про будівельне право» від 7 липня 1994 р. [1]. і в той же час, детальна інформація щодо норм, які стосуються вимог безпечного здійснення будівельних робіт міститься у виданому на підставі Кодексу праці Рішення Міністра інфраструктури Республіки Польщі від 6 лютого 2003 р. щодо забезпечення питання безпеки та гігієни під час здійснення будівельних робіт.

Прихильники другої концепції вважають, що прийняття кодексу – це виклик сьогодення. Такий стан речей свідчить про недостатність наукових досліджень, і як наслідок, відсутність достатнього наукового обґрунтування для створення відповідного Кодексу.

На практичному рівні – вже визначилися: «Містобудівний кодекс України - буде!». Навіть, була запропонована концептуальна модель містобудівної діяльності, на базі якої буде формуватися Містобудівний кодекс у складі таких основних підсистем: планування розвитку територій; планувальна організація територій; архітектурно-будівельне проектування;- будівництво; експлуатація об'єктів нерухомості [2].

Але, дана концепція потребує доповнення, враховуючи положення ст.7 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», такими підсистемами, зокрема, 1) контроль за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності, вимог будівельних норм, державних стандартів і правил, положень містобудівної документації всіх рівнів, вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, проектною документації; 2) відповідальність у сфері містобудування.

Другим, важливим питанням, на яке необхідно отримати відповідь : «Яка назва Кодексу, який буде регулювати відносини у сфері містобудування?».

Отримання відповіді можливо із урахуванням наукового та практичного рівнів. Звісно кращий варіант, об'єднання зусиль теорії та практики.

Наприклад, більшість «практиків» (Комітет аналітики будівельної галузі та менеджменту підприємств Будівельної палати; Комітет з питань

будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства Верховної Ради; Громадська організація «Інститут просторового розвитку», Національна спілка архітекторів України, Конфедерація будівельників України та інші), підтримують позицію щодо кодифікації законодавства у межах Містобудівного кодексу.

Окремо зауважимо, що на теоретичному рівні – прослідковується тенденція відсутності визначеної однозначності. Навіть, серед науковців, які підтримують думку про створення кодифікованого нормативного акту, який би враховував специфіку містобудівної діяльності, відсутня однастайність позицій щодо назви цього Кодексу.

Одна група науковців наголошує на прийнятті Будівельного кодексу України, інші – Містобудівного кодексу України. Прихильники кожної із позицій посиляються на світовий досвід. Але він, теж не однастайний.

Наприклад, в Чехії діє Будівельний статут 1958 р., у ФРН, Грузії, Австралії, Норвегії – діють Будівельні кодекси; у США – базовим є Міжнародний будівельний кодекс (англ. International Building Code) [3]. Цей кодифікований нормативно-правовий акт спільно з правилами зонування регулює будівельну діяльність для захисту населення шляхом встановлення мінімальних стандартів проектування і спорудження будівель, а також забезпечення їхньої якості та безпеки. Також ним встановлено стандарти природного освітлення, вентиляції, види аварійних виходів, структуру споруди, типи підлог, стін, вікон, дверей, камінів та ін. Поряд із Міжнародним будівельним кодексом використовуються в окремих великих населених пунктах - регіональні норми та стандарти. Так, наприклад, Будівельний кодекс Нью-Йорка (англ. New York City Building Code) [4], Будівельний кодекс Філадельфії (англ. Philadelphia Building Construction and Occupancy Code) [5].

У Великобританії регламентуючу роль у будівництві виконує система так званих практичних кодексів (Codes of Practice), розроблювальних Британським інститутом стандартів. Практичні кодекси містять вимоги до різних видів діяльності в будівництві: проектуванню, здійсненню будівельних робіт і т.д. [6]. В Російській Федерації діє Містобудівний кодекс.

Отже, практика зарубіжних країн свідчить про кодифікацію будівельного законодавства в межах будівельних кодексів та статутів.

В Україні дотримуються напрямку щодо прийняття Містобудівного кодексу. Різниця не тільки у назві. Враховуючи чинне законодавство, зміст будівельної діяльності не тотожній змісту містобудівної діяльності

Аналіз положень законів України «Про Генеральну схему планування території України» від 07.02.2002 № 3059-III[7]; «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22.12.2006 № 525-V[8]; «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV[9]; «Про основи містобудування» від 16.11.1992 № 2780-XII[10]; «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI[11]; «Про архітектурну діяльність» від 20.05.1999 № 687-XIV[12]; «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» від 14.10.1994 № 208/94-ВР[13] дозволяють визначити складові містобудівної діяльності. Тому, аналізуючи сутність категорій «містобудування» та «будівництво», отримуємо різне коло відносин. Отже, назва Кодексу буде впливати на коло суспільних відносин, які будуть підпадати під його дію.

Таким чином, питання кодифікації містобудівного законодавства у сфері містобудування потребує більш глибокого та ґрунтовного наукового осмислення із урахуванням реалій сьогодення та викликів часу.

Список використаних джерел

1. Мінрегіон розроблятиме Містобудівний та Житловий кодекси. [Електронний ресурс]. URL: https://protocol.ua/ru/minregion_rozroblyatime_mistobudivniy_ta_gitloviy_kod_eksi/ (дата звернення: 15.11.2018)
2. International Code Council. [Електронний ресурс] URL: <http://www.iccsafe.org>. (дата звернення: 15.11.2018)
3. New York City Building Code. [Електронний ресурс] URL: <http://www2.iccsafe.org/states/newyorkcity/Building/Building-Frameset.html> (дата звернення: 15.11.2018).
4. Philadelphia Building Construction and Occupancy Code. [Електронний ресурс] URL: www.phila.gov. (дата звернення: 15.11.2018)
5. Стукаленко О.В. Світовий досвід регулювання будівельної діяльності на прикладі США. [Електронний ресурс]. URL: http://www.lj.kherson.ua/2016/pravo02/part_2/2-2_2016.pdf (дата звернення: 15.11.2018)

6. Козич О. М. Досвід провідних країн світу в управлінні будівельною галуззю. [Електронний ресурс]. URL: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/db/2012-2/doc/5/02.pdf> (дата звернення:15.11.2018).

7. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 № 3059-III. [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14> (дата звернення:15.11.2018)

8. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22.12.2006 № 525-V. [Електронний ресурс] URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16> (дата звернення: 15.11.2018)

9. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. [Електронний ресурс] URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення:15.11.2018).

10. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII. [Електронний ресурс] URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12> (дата звернення: 15.11.2018).

11. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: [Електронний ресурс] <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення:15.11.2018)

12. Про архітектурну діяльність:Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV. [Електронний ресурс] (дата звернення: 15.11.2018) URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14> (дата звернення: 15.11.2018)

13. Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності: Закон України від 14.10.1994 № 208/94-ВР [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94-вр> (дата звернення:15.11.2018).

Харитонов Євген .Олегович,
доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент Національної академії правових наук України, заслужений діяч науки і техніки України, завідувач кафедри цивільного права,

Харитонова Олена Іванівна,
доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент Національної академії правових наук України, заслужений діяч науки і техніки України, зав. кафедри права інтелектуальної власності та корпоративного права, Національний університет «Одеська юридична академія»

МІСТОБУДІВНЕ ПРАВО У СИСТЕМІ ЮРИДИЧНИХ КАТЕГОРІЙ

Попри те, що вирази «містобудівне право» та «будівельне право» останні десятиліття досить активно використовуються науковцями і практиками, єдине розуміння цього поняття у правовій науці відсутнє. Більш того, існує низка відмінностей у підходах до визначення сутності та юридичного змісту цих категорій, що створює значні незручності на практиці. Це зумовлює необхідність з'ясування поняття та сутності зазначених категорій з метою формування на цій основі вітчизняної концепції регулювання відносин у зазначених сферах, захисту прав та інтересів учасників цих відносин.

Приступаючи до розгляду питань, пов'язаних із зазначеною проблематикою, слід зазначити, що часом «містобудівне право» характеризують і як самостійну, і як комплексну галузь права, а також як галузь законодавства [1]. У низці вищих навчальних закладів викладаються відповідні навчальні дисципліни, що свідчить про попит на спеціалістів у цій сфері [2, с. 284-287]. Прихильники найбільш радикального підходу містобудівне право розглядають як галузь права [3, с. 2105-2113]. Інші – характерною рисою містобудівних відносин вважають те, що вони пов'язані з діяльністю органів виконавчої влади всіх рівнів та органів місцевого самоврядування [4]. Дехто з адміністративістів відносить будівельне право до міжгалузевого інституту особливої частини адміністративного права [5]. Деякі автори, не переймаючись розрізненням будівельного та містобудівного права, доходять висновку, що будівельна галузь – це підгалузь адміністративного права, що регулює суспільні

відносини управлінського та публічно-сервісного спрямування, що формуються у процесі публічного управління в будівельній галузі, та спрямована на створення повноцінного середовища життєдіяльності людини [6, с. 25-27]. Існування різних поглядів щодо поняття та сутності будівельного права та містобудівного права, зумовлює необхідність встановлення їхнього місця поміж інших юридичних категорій.

Розглянемо спочатку найбільш радикальну позицію, прихильники якої обстоюють існування самостійних галузей «містобудівне право». Аналізуючи цю позицію, варто звернути увагу на переважання у висловлюваннях її прихильників, швидше, емоційних, ніж раціональних моментів з недостатньо чітким методологічним підходом до виокремлення галузей, підгалузей, інститутів права, галузей законодавства тощо. Так, практично усі автори, що виступають за визнання «містобудівного права» галуззю права, доцільність такого рішення обґрунтовують їх значимістю у бутті суспільства, існуванням відповідних законодавчих актів тощо.

Однак така мотивація не позбавляє необхідності врахування об'єктивних закономірностей розвитку правової системи. Визначенню сутності «містобудівне право» має передувати обрання методологічних засад досягнення поставленої мети. Зокрема, мають бути обрані засади розуміння права взагалі, від чого, власне, і залежить бачення сутності «містобудівне право», як конкретного прояву абстрактного поняття. У зв'язку з цим варто наголосити на доцільності врахування методологічно важливого розрізнення загально-соціального та спеціально-соціального праворозуміння. У першому випадку правом визнаються суспільні явища недержавного походження й функціонування. У другому – правом визнаються явища виключно державного походження праворозуміння [7, с. 13]. Іншими словами, у останньому випадку йдеться про юридичний позитивізм (нормативістське праворозуміння), який полягає в тому, щоб визнавати цінностями тільки норми позитивного права і зводити кожне право до норм, що діють у певний час і у певній державі, не звертаючи увагу на те, справедливе це право чи ні. Завдяки цьому право постає автономною дисципліною, що ототожнюється з волею держави, виразом якої таке право є [8, с. 48].

Позиції прихильників визнання «містобудівного права» галуззю права свідчить, що їм властиве розуміння галузі права як системи правових

норм. Щодо «містобудівного права» властивими практично усім його дефініціям можна вважати дві ознаки: 1) це сукупність (система) норм, 2) зазначені норми регулюють «містобудівні» відносини. Їх призначенням є виокремлення сукупності норм «містобудівного права» з числа усіх інших правових норм, і таким чином «індивідуалізація» відповідної галузі права. Тобто, основою таких побудов є нормативістське праворозуміння. З позицій такого підходу, для виокремлення галузі права (у тому числі, й «містобудівне право») має значення наявність двох ознак: власного предмету і методу.

Але, якщо виокремлення такої сукупності з деякою мірою умовності можливе, то встановлення єдиного методу правового регулювання містобудівних відносин є завданням, що не має позитивного рішення. Це пов'язано з тим, що до сфери містобудування належать різноманітні «містобудівні» та «будівельні» відносини, які за своєю сутністю є соціальними зв'язками по «горизонталі» та «вертикалі». Відтак природним є те, що для їхнього впорядкування використовують як диспозитивний, так і імперативний методи. Це дає підстави для висновку про відсутність єдиного методу правового регулювання відносин у сфері містобудування. Натомість, залежно від типу відносин, що регулюються і конкретних завдань можуть застосовуватися цивільно-правовий або адміністративно-правовий методи. Водночас спроби відшукати оригінальний метод правового регулювання є мало продуктивними, оскільки, фактично, йдеться про нечітко структуровану суміш приватноправових та публічно-правових засобів впливу.

На наш погляд, спроби кваліфікувати комплексне правове регулювання містобудівних/будівельних відносин, як формування особливої сукупності норм – нової галузі права, є некоректним, оскільки з позицій «нормативістського» підходу «містобудівного права та будівельного права», так само, як і багатьох інших аналогічних галузей права, про які згадують прихильники визнання «нових галузей» (інформаційного права, транспортного права тощо) існувати не може.

Що стосується характеристики «містобудівного права» як комплексної галузі права чи інституту, то варто згадати, що можливість існування комплексних галузей права залишається предметом дискусій [9, с. 203-206]. Тому більш виправданим здається вести мову про комплексні галузі законодавства і під таким кутом зору розглядати «містобудівне

право», як сукупності актів законодавства, що регулюють «містобудівні відносини».

Разом із тим, такий висновок актуалізує проблему чіткого окреслення поняття і меж «містобудівних відносин», котрі виступають у такому разі визначальним критерієм виокремлення відповідної галузі законодавства. Не маючи можливості зупинитися тут на цьому питанні детально, зазначимо лише, що доцільним здається розрізняти «будівельні відносини», які стосуються будівельної діяльності взагалі, і «відносини містобудування», які виникають лише при здійсненні будівництва у містах. Крім того розрізняти «містобудівні відносини» і «відносини, пов'язані зі сферою будівництва» (забезпечення житлом тощо). Враховуючи викладене вище, «будівельні відносини» і «містобудівні відносини» з певними застереженнями, можна вважати достатньо визначеним предметом законодавчого регулювання, а відтак розглядати «містобудівне право» та «будівельне право», як комплексні галузі законодавства.

На практиці це означає, що містобудівні відносини можуть регулюватися актами різної галузевої приналежності, передусім, актами цивільного та адміністративного законодавства, як двох основних регулятивних галузей вітчизняного законодавства. При цьому в цивільному законодавстві застосовуються, головним чином, засоби приватноправового регулювання внаслідок чого виникають правовідносини приватноправового типу, а у адміністративному – публічно-правового. Разом із тим, публічно-правові за своєю сутністю містобудівні відносини, можуть складатися і в галузі цивільного права. Врахування цієї обставини має прагматичне значення, оскільки на практиці це означає, що такі відносини регулюються актами законодавства і не можуть бути змінені або припинені домовленістю їх учасників.

Відносини, пов'язані з реалізацією та захистом права власності на об'єкти, суперфіцієм, земельними сервітутами тощо, відносини інтелектуальної власності, договірні відносини у сфері будівництва тощо, належать до приватноправової сфери правового регулювання. Вони можуть бути будівельними, а також «відносинами, пов'язаними зі сферою будівництва»».

Слід також зазначити, що спроби охарактеризувати «містобудівне право» з погляду нормативістського праворозуміння є безперспективними. Тому воно має характеризуватися під кутом зору соціально-правовим – як елемент соціально-політичного устрою та елемент суспільної свідомості. Відповідно «містобудівне право» пропонується розуміти як «концепт», тобто, як сукупність уявлень, понять, знань, асоціацій, емоцій, що виникають у зв'язку з правовим впорядкуванням суспільних відносин, у галузі (галузях), що прямо або по дотичній стосуються містобудівництва.

Розгляд «містобудівного права» як концепту, не заперечує «нормативного» (законодавчого) наповнення цього поняття, але позбавляє необхідності оцінки його як системи правових норм, що утворюють жорстку ієрархічну структуру: галузь та підгалузі права, відповідні правові інститути тощо. Натомість, може йтися про «структуру «містобудівного права», яка відображає систему «нормативного наповнення» цього концепту, тобто про структуру масиву законодавства, акти якого регулюють відносини у сфері містобудування. При цьому єдиним критерієм віднесення нормативного акту до «містобудівного права» (котре, як зазначалося вище, є комплексною галуззю законодавства) може бути предмет правового регулювання, що позбавляє необхідності теоретичного доведення існування властивого лише цій галузі методу правового регулювання, котрий на практиці не існує.

Список використаних джерел та літератури

1. Предмет і метод містобудівного права. Містобудівні правовідносини. – URL: https://studopedia.com.ua/1_55827_mistobudivne-pravo---nova-galuz-u-sistemi-ukrainskogo-prava.html.

2. Комар Є.Г. Будівельне право як нова навчальна дисципліна у непрофільних вищих навчальних закладах України // Правове регулювання економіки. – 2013. – Вип. 13. – С. 284-287. – URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/pre_2013_13_60.

3. Анисимов А.П., Юшкова Н.Г. Градостроительное право – новая отрасль в системе российского права // Право и политика. – 2008. – № 9. – С. 2105-2113.

4. Понятие градостроительного права, его сущность и назначение «Градостроительное право». – URL:

http://www.gradpravo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=63:2009-06-05-02-48-14&catid=18:2009-05-22-08-25-55&Itemid=13.

5. Матвійчук А.В. Контрольні провадження у галузі будівництва : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.07. – Х., 2010. – 215 с. – URL: <http://mydisser.com/ru/catalog/view/6/352/13448.html>

6. Стукаленко О.В. Місце будівельного права в системі права / О.В. Стукаленко // Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2016. – Серія ПРАВО. Випуск 37. – Том 3. – С. 25-27. – URL: http://www.visnyk-juris.uzhnu.uz.ua/file/No.37/part_3/8.pdf

7. Рабінович П.М. Основи загальної теорії права та держави: навч. посібник. [Вид. 10-е, доповнене]. – Львів: Край, 2008. – 224 с.

8. Бержель, Ж.-Л. Общая теория права // Под общ. ред. В.И. Даниленко. [Пер. с фр.]. – М. : Издательский дом NOTA BENE, 2000. – 576 с.

9. Миколенко А.І. Чи існують комплексні галузі права? / А.І. Миколенко // Правова держава. – 2003. – № 6. – С. 203-206.

*Квасніцька Ольга Олексіївна,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри господарського права і процесу НУ «Одеська юридична
академія», депутат Одеської міської ради*

ДО ПИТАННЯ МІСТОБУДІВНОГО ПРАВА ЯК ГАЛУЗІ НАЦІОНАЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

За останні роки в Україні активне проведення реформування містобудівного законодавства обумовило прийняття десятка нормативно-правових актів та появу нових правових способів і засобів державного впливу на містобудівну діяльність. Неодноразово змінювалися містобудівні регламенти, підходи до містобудівної документації, плануванню та забудові територій, збільшувалися та зменшувалися повноваження державних архітектурно-будівельних інспекцій, дозвільні процедури у сфері будівництва, зазнали зміни механізми фінансування в об'єкти будівництва, порядок ліцензування, нагляду та контролю за будівельною діяльністю, етапність проведення будівельного процесу та порядок прийняття закінчених будівництвом об'єктів в експлуатацію і т. д..

Істотні зміни відбулися у правовому регулюванні інвестиційної діяльності в Україні, і слід констатувати, що вони спричинили негативний вплив на інвестиційний клімат України. Адже імперативно визначивши певні механізми фінансування об'єктів житлового будівництва, законодавець обмежив права забудовників по залученню грошових коштів шляхом укладення інвестиційних договорів, як з фізичними, так і з юридичними особами. При цьому, так і не забезпечивши права інвесторів, вкладників, що фінансують житлове будівництво.

Прийняття нового Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. (в редакції від 12.10.2018 р.) та існуючий масив нормативного регулювання містобудівної діяльності в Україні (навіть оновлений) залишає прогалини стосовно визначень ключових, правових понять (дефініцій), відсутня цілісна державна інформаційно-правова система регулювання містобудівної діяльності, частиною якої є і будівельна діяльність, а неузгодженість норм, а подекуди їх

неоднозначність призводить до свавілля з боку державних та місцевих органів у питання реєстрації повідомлень, видачі дозволів та прийняття в експлуатації збудованих об'єктів.

Залишилися відкритими проблемні питання взаємної відповідальності суб'єктів господарювання і держави, гарантування прав учасників відносин у сфері будівництва, особливо в разі залучення грошових коштів на житлове будівництво та у разі банкрутства забудовника. Малодослідженими залишаються питання саморегулювання у сфері будівництва; система акредитації будівельних організацій та якості виконуваних ними робіт; державне регулювання будівництва житла в рамках принципів житлової політики; впровадження в життя засад державно-приватного партнерства для розвитку будівельної галузі; партисипаційних інструментів в питаннях планування та розвитку територій міста; містобудівельних регламентів, збереження та захисту об'єктів культурного спадку і т.д.. Нагальним питанням є імплементація у національну правову сферу стандартних контрактів - FIDIC, що на даний час є проблематичним у зв'язку із застарілою та неоднозначною термінологією у сфері підрядних відносин у будівництві.

Таким чином, довготривалий час ми спостерігали лише кількісне, безсистемне зростання нормативного матеріалу у сфері містобудування але за останні роки усвідомили важливість створення системи правого регулювання містобудівної діяльності адаптованої до сучасних потреб. Бажання України стати правовою державою європейського зразка, вимагає у свою чергу змін правової системи в цілому, і відповідно вирішення питання кодифікації містобудівельного законодавства та галузевої приналежності кола суспільних правовідносин, що регулюється містобудівельним законодавством.

Отже, формування уніфікованого підходу до понять у містобудівній сфері, розроблення концепції класифікації об'єктів будівництва, розмежування таких понять як «містобудівна діяльність», «будівельна діяльність», «будівництво», «капітальне будівництво», якісне оновлення містобудівного законодавства, відмова від значного та невиправданого масиву норм, приведення підзаконних актів у відповідність зі спеціальними законами, вивчення досвіду Європейських країн – завдання які залишаються актуальними й на даний час, потребуючи теоретико-методологічного осмислення та подальших розвідок.

Враховуючи, що на сьогодні не потребує дискусії питання доцільності прийняття Містобудівного кодексу України, адже і науковці, і практики прийшли до єдності у напрямку систематизації нормативного матеріалу в сфері містобудування. Ми довели, що саме кодифікування містобудівного законодавства дасть змогу уникнути в більшій мірі тих протиріч та прогалин, які на сьогодні перешкоджають належному розвитку планування розвитку територій, забудові територій, архітектурно-будівельному проектуванню, будівництву, реновації та експлуатації об'єктів нерухомості.

В Україні робота над кодифікацією розпочалась ще у 2007 році на підставі Розпорядження Кабінету Міністрів, яким була схвалена Концепція Містобудівного кодексу України [1], за результатами якої був внесений до Верховної Ради України законопроект № 6400 від 18.05.2010 р., який так і залишився неприйнятій.

У жовтні 2017 р. відновилася робота над підготовкою проекту Містобудівного кодексу, що в свою чергу поставило перед науковою спільнотою завдання розробок у напрямку структурування містобудування в систему наукових знань та визначення його місця в правовій системі України.

Розуміючи, що наука розвивається не лише шляхом накопичення наукових знань, що існували та існують, а й шляхом зміни наукової парадигми, обумовленої глобалізаційними процесами та сучасним виміром праворозуміння настали передумови для формування на базі містобудівельного законодавства самостійної галузі права – містобудівного права.

Початок реформування в містобудівній сфері, трансформація містобудівних відносин та перехід від радянського правового регулювання «капітального будівництва» до якісного оновленого законодавства містобудівної діяльності, яким охоплюються відносини планування територій, зонування, урбаністики, державного регулювання архітектурної, проектної, будівельної діяльності, нагляду та контролю, де збігаються та перетинаються публічні та приватні інтереси, дозволяє припустити виокремлення містобудівного права в самостійну, комплексну галузь права України. Тим більше, що теорія держави і права дає нам таку можливість теоретично, згадаємо напрацювання С.С. Алексеєва щодо

вторинних комплексних утворень, а практично, ми маємо приклад господарського права, як комплексної галузі права.

В науковій літературі існує позиція, що якщо є визначна сфера суспільного життя, достатньо об'ємна, що володіє виразно-якісною специфікою і соціально значима, і в даній сфері діє достатньо велика кількість правових норм, які в своїй основі не вписуються ні в одну із традиційних галузей права, але утворюючих єдину систему зі своє внутрішньою структурою, власними джерелами, принципами і правовим режимом – то є всі підстави ставити питання про формування нової галузі права [2, С. 8].

Тому, для виокремлення містобудівного права в самостійну, комплексну галузь права важливим є дослідження предмета регулювання, а саме суспільних правовідносин, які є неоднорідними, складними, мають специфіку та поєднанні однією метою створення просторового середовища і забудови територій, тобто пов'язані з впровадженням містобудівної діяльності

Враховуючи легальне визначення містобудівної діяльності закріплене в Законі України «Про основи містобудування», яке на сьогодні є недоскональним та напрацювання термінологічного арсеналу – важливо виокремити основні види містобудівної діяльності:

- планування,
- прогнозування розвитку територій,
- забудова,
- благоустрій населених пунктів,
- реконструкція забудованих територій,
- архітектурно-будівельне проектування,
- будівельна діяльність,
- експлуатація будівель та споруд,
- створення інженерної та транспортної інфраструктури,
- здійсненні науково-дослідної та викладацької роботи.

Саме впровадження таких видів діяльності породжує різновиди містобудівних відносин, які набувають якісно нових елементів, управлінського, майнового, організаційного, господарського характеру, що характеризуються складністю, не можуть існувати ізольовано та у визначній мірі регулюються нормами містобудівного законодавства поряд

з основними та вторинними галузями права: адміністративним, цивільним, земельним, господарським, екологічним, фінансовим і інші.

Так, наприклад, будівельна діяльність, яка співвідноситься з містобудівною діяльністю, як часткове з цілим та представлена як різновид господарської діяльності змістом якої є сукупність практичних дій суб'єктів господарювання і інших учасників господарських правовідносин, спрямованих на створення (спорудження) об'єктів (продукції) будівництва, через будівельний процес, що характеризується певною стадійністю поєднуючи при цьому організаційно-економічні і техніко-економічні складові є предметом регулювання господарського права. При цьому, будівельна діяльність органічно поєднана з питаннями планування, зонування, забудовою, що не входить в сферу регулювання господарським правом, однак є предметом регулювання містобудівного законодавства.

Відносини пов'язані з зонуванням, плануванням та забудовою поряд з містобудівним законодавством регулюються нормами Земельного кодексу України, однак якщо питання категорій земель, режиму їх використання є предметом регулювання земельного права, то питання планування територій, розроблення генеральних планів, планів зонування не входить в сферу регулювання жодної з існуючих галузей права. На сьогодні саме містобудівне законодавство визначає через планування, прогнозування, зонування як дозволено використовувати території для забудови, як власник, орендар земельної ділянки враховуючи містобудівний регламент, правила охорони та використання історичних ареалів (в разі їх наявності) може використовувати земельну ділянку. Отже, види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів будівництва і в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів регулюються саме містобудівним законодавством, а до предмету регулювання земельним законодавством, як зазначав М. Шульга [3, С. 523] входять правовідносини пов'язані з виникненням, припиненням і охороною права власності та землею та земельні ділянки.

Крім цього, концепція просторового розвитку та майбутнього будівельного комплексу України залежить від раціонального та відповідального планування, через горизонтальне планування із застосуванням різних форм партисипації, як фундаментом міського

розвитку, що також стає предметом регулювання виключно нормами містобудівного законодавства та набуває актуалізації через такі інструменти як громадські слухання, дорадчі ради, консультативні ради та інше.

Поряд з цим, при регулюванні містобудівної діяльності застосовується значний масив технічних норм, які не обумовлюються юридичними науками, однак саме за допомогою містобудівного законодавства визначаються та включаються в загальні правила та відповідні вимоги, що стає обов'язковим для учасників містобудівної діяльності та захищається з боку держави.

Отже, така множинність та складність містобудівних відносин, проявляється в різновиді функціональних зв'язків та системному доповненню один одних, для яких характерним є не збереження вихідних даних, первинних властивостей взаємопов'язаних сторін, а набуття нових властивостей, зміни існуючих форм функціонування всього об'єкту у взаємозв'язку приватних і публічних інтересів. Адже поєднання публічно-правового та приватно-правового регулювання в містобудівному праві обумовлена необхідністю узгодження публічного інтересу -при функціональному режимі використання землі під забудову, при плануванні територій, при формуванні містобудівної документації, з приватним інтересом - що пов'язаний з використанні землі, об'єктом будівництва, отриманням прибутку.

Таким чином, певні види суспільних правовідносин в сфері містобудування, регулюються за допомогою первинних (фундаментальних) галузей права, але не належать їм однозначно, так як володіють консолідуючим початком предметних властивостей та мають подвійну природу, обумовлену поєднанням методів правового регулювання. У зв'язку з цим формування містобудівного законодавства, як єдиної, цілісної, внутрішньо узгодженої системи, якісної по змісту – є одним із актуальних завдань правової науки України в сучасний період. А для перебудови регуляторних механізмів в містобудівній сфері важливим є створення нової для вітчизняної правової системи галузі законодавства – містобудівного права, дослідження проблем якої варто розпочинати на кафедрах вищих шкіл.

Список використаних джерел

1. Про схвалення Концепції Містобудівного кодексу України: Розпорядження від 18 липня 2007 р. N 536-р // Офіційний вісник України офіційне видання — 2007 р.. - № 53. – С. 105.
2. Анисимов А.П., Ветютнев Ю.Ю., Мохов А.А., Рыженков А.Я., Черноморец А.Е. Обновление отраслевой структуры российского права // Новая правовая мысль. – 2005. - № 2. – С. 7-12.
3. Шутьга М. Состояние развития земельного права // Ежегодник украинского права. - №5. -2013. – С. 516 – 539.

*Мамонтов Ігор Олександрович,
Заслужений юрист України, кандидат юридичних наук,
доцент кафедри політичних наук КНУБА*

ПРИНЦИПИ КОДИФІКАЦІЇ БУДІВЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Ефективність правового регулювання суспільних відносин будь-якої сфери у великій мірі залежить від основоположних принципів, що слугують фундаментом для надбудови юридичних конструкцій та механізмів, з яких складаються правові норми. Від оптимального поєднання з однієї сторони філософських, правових, соціальних та з іншої сторони теоретико-методологічних засад вираження правової ідеології залежить ефективність функціонування тієї чи іншої сфери законодавства. Фундаментальне значення принципів правового вираження системи регулювання має основоположне значення у процесі кодифікації будівельного законодавства України.

Серед концептуальних підходів українських та зарубіжних дослідників існує різноманіття поглядів на принципи кодифікації законодавства України. Так, єдиним для більшості вчених є такий набір принципів, як законність, демократизм, гуманізм, науковість, нормативна визначеність, техніко-юридична досконалість нормативно-правових актів тощо [1, с. 107]. Слід визнати даний набір принципів як такий, що носить загальний характер для всіх галузей правового регулювання. Водночас до загальних принципів кодифікації законодавства П.М. Рабінович [2, с. 101] також відносить такі принципи, як принцип збереження національної самобутності й одночасно принцип інтернаціоналізму, під яким розуміє врахування та відображення в юридичних нормах специфічних інтересів кожної нації, народів, що проживають на території відповідної держави.

На наш погляд, для кодифікації будівельного законодавства характерними також є такий загальний для деяких галузей правового регулювання принцип невідворотності відповідальності, що є стратегічним орієнтиром для кримінального, адміністративного, цивільного законодавства та процесуально-правового забезпечення зазначених галузей. Вважаємо, що у будівельному законодавстві цей

принцип має значення для правових гарантій забезпечення охорони від порушення норм будівництва.

Водночас із наявністю загальних для більшості галузей кодифікації принципів існують і спеціальні принципи, які, на наше переконання, виникли у процесі синтезу публічного і приватного права у регулюванні будівельно-архітектурної діяльності. Серед спеціальних принципів кодифікації будівельного законодавства України виділяємо такі принципи, як принцип екологічності, принцип безпеки будівництва, принцип ергономічності та принцип категоріальної оптимальності.

Принцип екологічності у кодифікації будівельного законодавства виражається у системному забезпеченні будівельного законодавства дотримання основних стандартів екологічної безпеки, серед яких: недопущення перевищення норм техногенного навантаження на природу і навколишнє середовище, недопущення використання шкідливих матеріалів у будівництві, недопущення забруднення територій при будівництві, недопущення ерозій ґрунтів та забруднення вод, вирубки лісів, засмічення, порушення інсоляції тощо. На наш погляд, серед спеціальних принципів кодифікації принцип екологічності займає чільне місце, оскільки його метою виступає захист спільної абсолютної цінності – екології як середовища спільного перебування.

Принцип безпеки будівництва покликаний забезпечити охорону праці у будівельній діяльності, а також безпеку будівельного процесу. Охорона праці має знайти своє законодавче вираження у недопущенні створення небезпечних умов для працівників та інших присутніх на об'єктах будівництва. Безпека будівельного процесу має інституціоналізуватись у нормах, що убезпечать від руйнувань і пошкоджень у процесі будівництва на об'єктах будівництва та прилеглих територіях, приміром, ймовірність падіння будівельного крану чи падіння будівельних матеріалів не повинна загрожувати будівлям, розташованим поруч з об'єктом будівництва.

Принцип ергономічності призначений для забезпечення функціонування сукупності властивостей об'єктів будівництва і архітектури, які характеризують пристосованість будівельно-архітектурних конструкцій до взаємодії з суб'єктом користування з урахуванням фізико-біологічних особливостей людини та соціуму загалом. Тобто правові норми будівельного законодавства повинні

базуватися на врахуванні сумісності об'єктів будівництва із природньо-соціальними потребами як індивіда, так і соціуму. Наприклад, будівництво транспортної магістралі чи виробничого підприємства у безпосередньому наближенні чи серед житлового масиву є неприйнятним з точки зору ергономіки. Порушення архітектурного ансамблю історичного кварталу спорудженням контрастного об'єкту будівництва також є порушенням принципу ергономіки. А якщо при плануванні забудови кварталу враховується потреба мешканців у таких об'єктах соціальної інфраструктури, як дитячий садочок, школа, лікарня, підземний паркінг, супермаркет, парк тощо – це якраз і є реалізація принципу ергономічності у будівництві. Елементарне спорудження пандусу вже є дотриманням принципу ергономічності.

Принцип категоріальної оптимальності, на наш погляд, полягає в тому, що будівельне законодавство повинно достатньо оптимально урегулювати умови здійснення будівельної діяльності щодо специфіки об'єктів будівництва і об'єктів забудови. Категоріальна градація об'єктів будівництва передбачає застосування відповідних норм і нормативів будівництва, кожна категорія вимагає формулювання чітких і оптимальних умов та обмежень, відхилення від яких повинно тягнути за собою недопущення здійснення будівельної діяльності. Встановлення такого недопущення також стосується і проведення будівельної діяльності відносно відповідних об'єктів забудови, зокрема невідповідності цільового призначення об'єктів забудови, наприклад спорудження житлового будинку на ділянці землі із цільовим призначенням для сільськогосподарського виробництва, а також порушення обмежень чи заборон, наприклад, здійснення забудови на ділянці, що розташована у прибережних захисних смугах і яка внесена до землевпорядної документації.

Таким чином, на наш погляд, принципи кодифікації будівельного законодавства – це філософія і стратегія узагальнення та систематизації правових норм, що регулюють суспільні відносини у сфері будівельно-архітектурної діяльності. Слід виділяти загальні та спеціальні принципи кодифікації законодавства даної сфери, серед яких до загальних відносимо такі, як законність, демократизм, гуманізм, науковість, нормативна визначеність, техніко-юридична досконалість нормативно-правових актів, збереження національної самобутності, інтернаціоналізму, які притаманні

кодифікації більшості сфер законодавства. До загальних принципів також додаємо принцип невідворотності відповідальності, що притаманний кримінальному, адміністративному та цивільному законодавству. Проте, спеціальні принципи кодифікації будівельного законодавства України зумовлені специфічністю галузевої належності, яка виражається у поєднанні публічно-правових і приватноправових основ регулювання суспільних відносин даної сфери. До спеціальних відносимо принципи екологічності, безпеки будівництва, ергономічності, категоріальної оптимальності. Кодифікація будівельного законодавства має базуватися на зазначеній розгалуженій системі принципів, що є стратегічними дороговказами, які виражають мету регулювання суспільних відносин у сфері здійснення будівельно-архітектурної діяльності.

Список використаних джерел

1. Амеліна А.С. Принципи кодифікації цивільного законодавства // Науковий вісник Ужгородського національного університету, Серія «Право». – Випуск 30. – Том 1. – 2015. – С. 106 – 109.

2. Рабінович П.М. Основи загальної теорії права і держави / П.М. Рабінович. – К.: ІСДО, 1994. – 236 с.

*Халабуденко Олег Анатолійович,
доктор філософії в галузі права, доцент,
кафедра політичних наук КНУБА*

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ДЕЯКІ МЕТОДОЛОГІЧНІ ПІДХОДИ ДО СФЕРИ ПРАВОВОЇ ДІЙСНОСТІ, ЯКА ФОРМУЄТЬСЯ

Актуальний стан суспільної свідомості характеризується зміною уявлень про значення ролі правових інститутів в житті людської спільноти. Широко поширена колись соціологічна парадигма, згідно з якою право виконує функцію, похідну від матеріального базису або, якщо говорити мовою соціології – матеріальних відносин, змінюється уявленням про те, що право є активний компонент, що безпосередньо визначає справедливі економічні умови життя окремих осіб і суспільства в цілому (гіпотеза *Law matters*). Зрозуміло, ніхто всерйоз не стане заперечувати, що багато цінностей, що лежать в основі права, пов'язаного з легітимно-присвоєним обмеженим ресурсом, «частково створюються шляхом закріплення прав» [1, р.180]. Однак, з іншого боку, право, очевидно, не слід розглядати в якості основного або, більш того, єдиного детермінативу економічного побуту та господарської діяльності: зв'язок між правом і економікою має не причинно-наслідковий, а кореляційний характер. Не випадково правової матеріал діючих правопорядків ґрунтується на інваріантних конструкціях, чия історія сходить, щонайменше, до античного світу. Будучи універсальними, такі конструкції забезпечують соціально-економічну стабільність відносин незалежно від типу організації суспільства [2, с.50].

При цьому суспільна свідомість, принаймні на заявленому публічно рівні, залишається «антропоцентричною». Сучасна епоха характеризується як «століття людського верховенства в усіх планетарних аспектах» [3, с.7]. Основою людського буття є просторові форми - міське середовище, житлові та нежитлові допоміжні будівлі, транспортна та інша комунікаційна інфраструктура. В зв'язку з цим допустимо висунути гіпотезу про те, що формування сучасного міського середовища покликане зняти опозицію між природним буттям і буттям речей, створених людиною, з одного боку, а також буттям людини і суспільства - з іншого. Таким чином, позначивши простір життя людини як центру його

існування, визнаємо, що права, пов'язані з легітимно присвоєним ресурсом, що становлять зміст відповідної сфери явищ юридичного побуту, зважаючи на абсолютну унікальність і обмеженості такого ресурсу, представляють найвищу цінність (соціальне благо, що визнається суспільством і охороняється, захищається правопорядком).

Діяльність, пов'язана з організацією та благоустроєм просторового середовища, зведенням житлових і нежитлових приміщень, виробничої та транспортної інфраструктури, ремонтом, реконструкцією, реставрацією і реновацією будівель і споруд, іменується будівництвом. Його продукт являє собою очікуваний суб'єктом права результат. Нормативні регулятори відносин, пов'язаних із здійсненням такої діяльності - будівельним правом. Прийнято вважати, що зазначені нормативні висловлювання регулюють однорідну групу суспільних відносин. При такому підході моделлю для визначення будівельного права служить усталене уявлення про галузі права: в нашому випадку це – «сукупність норм права, що регулюють відносини, які виникають у зв'язку із здійсненням будівельної діяльності». У зв'язку з цим виникає ряд питань, пов'язаних з визначенням характеру регуляторів будівельної діяльності, а також з можливістю несуперечливої систематизації таких регуляторів в рамках сформованої системи права.

Однак, перш ніж вдатися до спроб відповісти на поставлені питання, необхідно, на наш погляд, висловити ряд принципових методологічних зауважень, пов'язаних зі сформованому поданням про право і мову його описи. Галузеве розподіл права в його «канонічному» розумінні почало складатися в колишньому СРСР в 30-і роки ХХ століття в зв'язку з необхідністю систематизації правового матеріалу, який зберіг своє значення при новому громадському укладі і залишився за необхідне для забезпечення убогого правового побуту «першій в світі соціалістичної держави». Скасування приватного права при збереженні концепту суб'єктивного права - ключового для приватного права елемента, закономірне посилення переконаності в тому, що регулятивне дію норм права має зростати, дало можливість зберегти цивільне право в якості правової сфери, в якій виникають, змінюються і припиняються суб'єктивні права за волю особи в відносинах, заснованих на принципі юридичної рівності, а також закріпити за цивільним правом, поряд з іншими галузями права, що мають переважно публічно правову природу

(регулюючими господарську діяльність у відносинах споруджуваних за моделлю «влада-підпорядкування»), визначене місце в системі права. За складовими, з яких формувалася нова системи права - галузями права було запропоновано закріпити найменування - «основні галузі права». У свою чергу галузі які не зайняли певне місце в системі права, для яких не було притаманне «предметне єдність», які склалися з норм інших основних галузей права, і для яких був характерний ряд методів «правового регулювання, почерпнутих з основних галузей права», запропонували іменувати - комплексними. Таким чином, галузева систематизація правового матеріалу відбувалася в конкретних історичних умовах, була зумовлена цілком певними політико-правовими чинниками і виходила з певного методологічного допущення, а саме – з твердження про те, що сукупність правових норм регулює охоплену предметної єдністю групу суспільних відносин. Виходячи з такого підходу, будівельне право можна було б віднести до так званих «комплексних галузей права», оскільки його складові *prima facie* відносяться і до адміністративного, і до цивільного права. Зауважимо *a priori*, що таке визначення місця нормативних регуляторів, які обумовлюють саме буття людини, виглядає досить скромним. Більш того, визначивши будівельне право в якості комплексного формування, що складається з норм різних галузей права (адміністративного, податкового, фінансового), залишається відкритим питання про включення в нього інститутів цивільного права.

Відповідь на поставлене запитання представляється принципово важливим, якщо враховувати, що будь-яке суб'єктивне право виникає в зв'язку з вольовою юридично значимою поведінкою суб'єкта права. Від відповіді на це питання безпосередньо залежить вирішення проблеми співвідношення норм приватного і публічного права в «будівельній галузі права», а також визначення характеру правового регулювання відносин, що виникають у зв'язку із здійсненням будівельної діяльності, яке впливає з такого співвідношення, тобто його метод. Адже при здійсненні будівельної діяльності в стосунки неминуче вступають і підприємці, і споживачі, а також органи державної влади та місцевого самоврядування. Дійсно, навіть визнавши вірним тезу про те, що «всякому приватному (цивільному) правовідносин завжди супроводжує ... публічно-правове відношення» [4, с. 12] (для господарської діяльності правильність цієї тези представляється безперечною), питання про систематизацію правового

матеріалу, що відноситься до будівельної діяльності, залишається відкритим. Справді, якщо мислити за аналогією, то ми бачимо, що, наприклад, фактичне володіння річчю, захист прав на результати інтелектуальної діяльності, багато інших прав, які мають абсолютний ефект дії, поряд з цивільно-правовими засобами захисту охороняються і адміністративними, і кримінальними санкціями. Ніяких комплексних правових утворень при цьому, очевидно, не виникає.

Звернемо увагу, що питання про систематизацію правового матеріалу, пов'язаного із здійсненням будівельної діяльності, багато в чому залежить від сформованого в тій чи іншій юрисдикції уявлення про право, обумовленого конкретно-історичним досвідом. Так, у Франції - державі, яка послідовно відстоює особливого значення регулятивного дії цивільно-правових норм, в будівельній і містобудівній сферах діють різні правові акти: норми, які стосуються будівельної діяльності та її результатів, включені до Цивільного кодексу, а також до Кодексу будівництва і житла (*Le Code de la construction et de l'habitation* [5]) і відносяться до розділу цивільного права, що охоплює речові права на нерухомість, а також питання прав на спільне володіння землями і сервітутами; правове регулювання діяльності професійних учасників будівельного ринку (архітекторів, підрядників, девелоперів) і приватних осіб; гарантії і страхування споруд; договори будівельного підряду та будівельної оренди; заповіту, пов'язані з результатами участі в будівельній діяльності; договори на розвиток об'єктів нерухомості; професійні стандарти в будівництві; питання вирішення спорів, пов'язаних з дефектами в будівництві, і будівельної експертизою. В свою чергу, містобудівне право стрижневим актом якого служить Містобудівний кодекс Франції (*Le Code de l'urbanisme* [6]), визнається комплексом публічно-правових норм і інститутів, що діють у сфері просторового планування і територіального планування урбанізованих центрів, здійснюваного органами публічної влади і управління.

У Німеччині поняття «будівельне право» відноситься до всіх юридичних норм, які можуть застосовуватися до будівельної діяльності та прав на її результати. При цьому тут також, як і у Франції традиційно розрізняють приватне і публічне будівельне (містобудівне) право. Основним актом у публічному будівельному праві Німеччини є Будівельний кодекс (*Baugesetzbuch* [7]), покликаний реалізувати ряд Директив ЄС, зокрема, Директиву Ради 92/43 / ЕЕС від 21 травня 1992 року про збереження

природних середовищ існування, дикої фауни і флори (ОJ L 206, 22.7.1992, р (ОJ L 158, 10.6.2013, стор.), Директиву 2001/42 / ЄС Європейського парламенту та Ради від 27 червня 2001 року про оцінку впливу певних планів і програм на навколишнє середовище (ОJ L 197, 21.7. 2001), Директиву 2009/147 / ЄС Європейського парламенту та Ради від 30 листопада 2009 року щодо збереження диких птахів (ОJ L 20, 26.1.2010), Директиву 2011/92 / ЄС Європейського парламенту та Ради від 13 грудня 2011 про оцінку впливу деяких державних і приватних проектів на навколишнє середовище (ОJ L 26, 28.1.2012). Цей акт, як слід навіть з назви наведених Директив, присвячений переважно регулюванню екологічних питань, що виникають при будівництві. Поряд з Будівельним кодексом питання публічного будівельного права в Німеччині врегульовані цілою низкою законодавчих актів про міське планування, що діють на федеральному рівні і рівні окремих федеральних земель і встановлюють нормативні вимоги щодо якості ґрунту на земельних ділянках, що відводяться під забудову, проектування будівництва, планування землекористування, підготовки та управління будівництвом. Розподіл будівельного права на публічне та приватне доведено в Німеччині до логічного завершення - в цій державі чітко розрізняють публічне та приватне будівництво: нормативні регулятори суспільного будівництва становлять сферу спеціального адміністративного права, тоді як приватне будівництво врегульовано комплексом правових норм, покликаних узгодити інтереси приватних власників нерухомості і будівельників, при укладанні, виконанні, зміні, припиненні і захисті договорів в будівництві (будівельне договірне право). Відповідно, приватне будівельне право складається з комплексу норм, що містяться в цивільному законодавстві, перш за все в Німецькому цивільному укладенні, і охоплює в тому числі питання приватного землекористування.

Наведені приклади практики, що склалася в юрисдикціях значущих європейських партнерів України - Франції та Німеччини, чії правові системи становлять ядро сім'ї континентального права, свідчать, по-перше, про незаперечне визнання в цих юрисдикціях самого будівельного права, по-друге, про принципову відмову юридичної спільноти названих юрисдикцій сформулювати на його основі якусь комплексну правову галузь, по-третє, обумовлене послідовним розподілом права на публічне та приватне, чітке розмежування сфери приватного і публічного будівельного законодавства.

Таким чином, ми бачимо, що в провідних юрисдикціях континентального права зміст будівельного права не обмежується виключно «адміністративними відносинами в будівельній галузі», воно не зводиться виключно до «підгалузі адміністративного права, що регулює суспільні відносини управлінського і публічно-сервісного напрямку, які формуються в процесі публічного управління в будівельній галузі» [8, с.27]. Очевидно в зв'язку з цим, що будівельне право не слід розглядати як «складової іншої галузі права», роблячи акцент на управлінській складової будівельної галузі - такий підхід, зовні привабливий, містить в собі порок комплексності права. Чи не ясним також залишається зміст будівельного права при розгляді його в якості «міжгалузевого правового інституту, в рамках якого виділяються відносно відокремлені правові норми, що стосуються управлінської складової будівельної галузі» [8, с.26]. Наведені вище погляди деяких українських вчених-юристів щодо характеру і змісту будівельного права з точки зору сформованого в континентальному праві досвіду вимагають, на наш погляд, уточнення.

Розмірковуючи про характер і особливості будівельного права слід звернути увагу на те, що дослідники як правило виходять з методологічних припущень які значною мірою втратили свою актуальність через внаслідок зміни наукової парадигми в юриспруденції і стрімко мінливої практики. Мова в даному випадку йде перш за все про уявлення, згідно з яким кожній галузі права повинен відповідати кодифікований нормативно-правовий акт (кодекс). У зв'язку з цим зауважимо, що ідея кодифікації нормативного матеріалу, яка була запозичена у східних римлян Новою Європою, спирається аж ніяк не на логічність системи того чи іншого кодексу і не в зв'язку з певною зручністю використання систематизованого таким чином правового матеріалу. Насправді всякий кодекс, будучи завершеною системою норм є логічно-суперечливим. Обумовлено це тим, що право не може бути замкненою формальної несуперечливої системою, єдиним змістом якої є норми. Іншими словами, кількість, а головне – якісна своєрідність правових ситуацій в різних сферах правової дійсності, в тому числі - очевидно і в сфері будівництва ніколи в повній мірі не буде відповідати нормативним приписам, їм адресованим. Мета кодифікації полягає, по-перше, в тому, щоб поширити єдине правове регулювання на всю національну територію, яка складається, або яка вже склалася, а по-друге, бажанням соціально-активних сил, що діють в конкретних історичних

умовах, редукувати значимість суддівських магістратів, запропонувавши їм при винесенні рішення виходити з велінь законодавця. Політико-правова складова кодифікаційних робіт в кінцевому підсумку підпорядковує собі і історичне обґрунтування кодексу, і його юридико-догматичний зміст. Чи будуть складові кодексу - відповідні юридичні конструкції, які об'єктивувалися в його змісті в формі нормативних висловлювань, автохтонними або запозиченими – значення не має. У всякому разі, в зазначеному контексті відповідь на питання про їх ефективність може дати порівняльне правознавство.

З зазначеним аспектом кодифікації правового матеріалу тісно пов'язана проблема розуміння норми права, вирішення якої дозволить, з одного боку, визначити межі впливу публічної влади в будівельній сфері, а з іншого - окреслить межі віри приватних осіб в розумність законодавця. Справа в тому, що, на наш погляд, результативним методологічним підходом при вирішенні питань, що виникають у зв'язку з дослідженням правової категорії «норма права», може послужити послідовна її деконструкція на складові: «нормативне висловлювання» - центральний елемент системи права, «нормативне правило», що служить моделлю, яку підводять для оцінки поведінки учасника правового спілкування в правозастосовчій діяльності, і «правило поведінку», яке є підставою повинності суб'єктів правового спілкування. Необхідність запропонованої диференціації понять зумовлюється особливостями референції до діючого суб'єкту доданків правової дійсності, що визначаються зазначеними поняттями, і, відповідно, функцією, яку ці складові виконують в процесі правового спілкування. Норма права в значення нормативного висловлювання існує як об'єктивне явище, незалежно від наших поглядів на неї.

Навпаки, нормативне правило і правило поведінки являє собою суб'єктивну оцінку поведінки суб'єкта, яка дається: стосовно до першого - юрисдикційними органами, а стосовно до другого - самим учасником правового спілкування. Таким чином, не можна визнати, що норма права в значенні нормативного правила і правила поведінки має логічний зв'язок між твердженням, висловленим у дескриптивній пропозиції, і якимсь існуючому в світі об'єктом, а отже, що норма права встановлює об'єктивну зв'язок між поведінкою учасника правового спілкування і її ефектами. Функція правової норми - прескриптивна («право наказує, дозволяє,

уповноважує», але «не висловлюється про предмет пізнання» [9, с. 95]), тому нормативні правила, на відміну від висловлювання про їхнє існування (нормативних пропозицій), не можуть бути ні істинними, ні хибними. Отже, нормативні висловлювання про правило поведінки (нормативні пропозиції) не можуть бути охарактеризовані як справжні чи ефективні, вони не можуть бути ні дотримані, ні порушені, але вони можуть бути істини або хибні. Нормативне висловлювання, отже, розглядається в значенні соціального факту і сформованої практики законодавчої діяльності.

Навпаки, нормативні правила можуть бути дійсні або недійсні, ефективні або неефективні, вони можуть дотримуватися або порушуватися, але вони не можуть бути істинними або помилковими. Можливе припущення, що оцінка поведінки особи, яке встановлено нормою права (нормативним правилом), може бути правильною або неправильною: правильна відповідь не є істинною, але дозволяє визначити ефективність через призму інформованості про права та обов'язки, дотримання або порушення яких тягне за собою певні правові наслідки. Однак саме нормативне правило залежить від сформованого соціального досвіду, воно багатозначно. У всякому разі, визначеність норми досягається не в ній самій, а в практиці її застосування: «тільки після рішення судді ми можемо дізнатися, яка норма відповідає зазначеній нормативній формулюванні» [10, с.11]. У цьому сенсі судовий акт виконує детермінативну функцію, що дозволяє визначити фінальне нормативне значення правила. Зазор між нормативним правилом, як абстрактним директивним розпорядженням і конкретним правилом поведінки, яким керується суб'єкт, в разі виникнення спору заповнюється значенням, отриманим в практиці застосування нормативного правила.

Таке розуміння норми права в повній мірі відповідає позначеній в юрисдикціях писаного права тенденції до формування системи континентальних прецедентів. Україна в зв'язку із зазначеною тенденцією, очевидно, не є винятком. Не слід забувати, що право з точки зору його соціальної функції – це форма реалізації влади, і юрисдикційний орган реалізує владні прерогативи. Де пройде межа публічної влади в будівельній галузі, залишивши прерогативи приватних осіб в сфері автономії їх волі, залежить від міцності і еластичності доданків права - відповідних юридичних конструкцій. У всякому разі навряд чи в найближчому майбутньому правопорядки континентального права визнають приватно-правову сферу

діяльності обителлю волі, звільнивши діючих в ній учасників правового спілкування від зайвого регулятивного впливу на їх поведінку, і відповідно, перенесуть акцент з контролю з *ex ante* на *ex post*.

Нарешті, слід зауважити, що предметом правового регулювання служать аж ніяк не правовідносини, а поведінка осіб, що беруть участь в правовому спілкуванні. Правовідносини служить лише однією з форм дійсного правового зв'язку між уповноваженим і зобов'язаним суб'єктами. Безпосереднім предметом права є юридичні конструкції, кожна з яких проявляє себе зовні на трьох рівнях: 1) рівні суспільної свідомості (якщо конструкція не прийнята на цьому рівні, норма права залишається «мертвою» або «сплячою»); 2) на рівні об'єктивації в правовому матеріалі, здійснюваної з урахуванням наведеної вище деконструкції правової норми (в будівельному праві це - конструкції суб'єктів будівельної діяльності, юридичні конструкції об'єктів нерухомості, конструкції відповідних договорів і деліктів та інш.); 3) на рівні значимого для конкретного, а точніше конкретних учасників правового спілкування правового явища (таке значення досягається за допомогою виявлення волі - в конструкціях приватного права, або винесенням владного розпорядження (адміністративного акта) - відповідно, в конструкціях публічного права).

Беручи до уваги зазначені методологічні пропозиції, короткий аналіз зміста будівельного права, досвід юрисдикцій континентального права, що склався в досліджуваній сфері, вважаємо допустимим зробити наступні висновки:

1. Будівельне право в Україні є сфера правової дійсності, яка формується в силу сформованого стану справ в будівельній галузі (в широкому її розумінні);

2. Будь-який «канонічний» підхід до будівельного права як галузі права в тому розумінні, яке склалося щодо галузей права в «радянському праві», не є результативним;

3. Будівельне право складається з двох сфер - приватного будівельного права і публічного будівельного права;

4. Змістом будівельного права служать відповідні юридичні конструкції, стрижневою основою - «центром» яких є юридично значуща будівельна діяльність, яка здійснюється професійними учасниками будівельного ринку;

5. Рівень об'єктивації відповідних юридичних конструкцій будівельного права може бути досягнутий тільки при всебічному і систематичному

дослідженні їх політико-правових, порівняльно-правових та юридико-догматичних аспектів.

Список використаних джерел

1. Alon Harel. *Why Law Matters*. – Oxford Press, 2014. 256 p.
2. Халабуденко О.А. Право и экономика vs право и мораль: некоторые методологические замечания /О.А. Халабуденко//Право и бизнес: конвергенция частного и публичного права в регулировании предпринимательской деятельности/отв. ред. Ю.С. Харитонов. -М., 2015. С. 48-61.
3. von Weizsaecker, Ernst, Wijkman, Anders. *Come On! Capitalism, Short-termism, Population and the Destruction of the Planet*. Kindle Edition, 220 p.
4. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в Республике Беларусь: Практ. пособие /В.А. Витушко, А.А. Головкин, М.Г. Пронина, В.И. Семенов и др. / Под общ. ред. В.А. Витушко, В.И. Семенова. – Мн.: МНО, 2001. – 400 с.
5. Code de la construction et de l'habitation [Електронний ресурс]. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096> (дата звернення: 20.11.2018).
6. Code de l'urbanisme [Електронний ресурс]. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075> (дата звернення: 20.11.2018).
7. Baugesetzbuch [Електронний ресурс]. URL: <http://www.baurecht.de/baugesetzbuch.html> (дата звернення: 20.11.2018).
8. Стукаленко О. В. Місце будівельного права в системі права / О. В. Стукаленко // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право. - 2016. - Вип. 37(3). - С. 25-27. С.27.
9. Ганс Кельзен. Ганс Кельзен. Чистое учение о праве. 2-е изд / пер. с нем. М.В. Антонова и С.В. Лезова. — СПб.: ООО Издательский Дом «Алеф-Пресс», 2015. — 542 с. С. 95.
10. Булыгин Е. К проблеме объективности права//Проблеми філософії права. – 2005. – том III. № 1-2. С. 7-13. – С. 8.

*Семко Вадим Леонідович,
кандидат політичних наук, доцент,
доцент кафедри політичних наук КНУБА*

МІСЬКІ НЕТРІ ТА СОЦІАЛЬНО-ЗАМКНЕНІ МІСЬКІ СПІВТОВАРИСТВА: ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО ВИЗНАЧЕННЯ

При аналізі соціально-замкнутих міських співтовариств які, в урбаністичних дослідженнях та соціології міста зазвичай визначаються поняттям «нетрі», дослідники, як правило, не виходять за межі етносоціальної проблематики, і це обмежує уявлення про цей феномен лише гетто та етнічними кварталами переважно великих міст. Такий підхід є прийнятним в етносоціології, при здійсненні етнополітичних програм та правових ініціатив, сфері боротьби зі злочинністю та профілактики девіантних форм поведінки. Але з точки зору соціологічної теорії, а тим більш урбаністики такий підхід штучно звужує погляди на соціально-замкнені міські співтовариства; адже етнічні квартали та гетто є лише однією з форм цього явища.

З точки зору права нетрі прийнято сприймати, як джерело злочинності, антисанітарії, різноманітних проявів девіантної поведінки, та конфліктів мешканців нетрів з місцевою владою, організаціями-забудовниками з приводу самовільно захоплених земельних ділянок та незаконного підключення до міських комунікацій. Перелічені проблеми, як правило, мають під собою об'єктивні підстави. Проте, з точки зору сучасного, розвинутого, цивілізованого суспільства, що має будуватись на поєднанні як правових, так і гуманістичних принципів об'єктивним фактом є більш або менш значні прошарки людей, які в наслідок певних об'єктивних обставин та процесів політичного або соціально-економічного характеру опинились у скрутних обставинах і вимушені мешкати у невизначеному правовому полі. Крім того, як що нетрі у класичному своєму розумінні сьогодні притаманні лише країнам третього світу, то соціально-замкнуті співтовариства можуть існувати і у розвинутих країнах. Останні утворились не лише в наслідок етнічних міграцій; причинами їх виникнення можуть бути несприятливі соціально-економічні процеси, і навіть, фактори територіального розташування. Для

пострадянських країн, до яких відноситься й Україна актуальними є: проблеми т.з. «спальних» районів, для яких подекуди характерна територіальна і транспортна ізоляваність від решти міста; проблема робітничих районів, які, за радянських часів будувались навколо великих промислових підприємств, і після ліквідації яких, вони стрімко деградують у соціальному та економічному плані; проблема поглинання містом оточуючих населених пунктів за відсутності цілеспрямованої програми їх інтеграції у міській простір тощо. Подекуди райони старих, історично сформованих забудов фактично перетворюються на нетрі в наслідок будівництва поряд з ними нових житлових комплексів або котеджних містечок, які перекривають місцевим мешканцям доступ до водойм або лісу, руйнують усталену транспортну інфраструктуру та екологічне середовище. Тим самим комплексно порушується звичний спосіб життя місцевого населення.

А. Мусієзов звертаючи увагу на складність питання про критерії приналежності до міського співтовариства, зазначає, що з точки зору пересічної людини «це може означати і належність до тих, з ким вона знайома з дитинства і/або підтримує взаємодію у даний момент, і прилученість до можливостей задовольняти ти чи інші потреби, і орієнтацію на референту групу «справжніх городян» з їх цінностями, поглядами, способом життя, і просто звичку жити в даних умовах тощо» [1; С. 122.] В соціологічній теорії широку сукупність подібних відчуттів, рефлексій та потреб визначають як ідентичність. Проте міркування про міську ідентичність в традиційному річищі відразу стикається з низкою складнощів. Як що ідентичність є результатом ідентифікації індивіда з певною групою, то «міське співтовариство» складно, а напевно і неможливо оцінювати у якості групи. Сучасне місто, за визначенням є осередком щільної концентрації різноманітних співтовариств зі своєю культурою, структурою тощо. При цьому на думку Л. Вірта «популярна думка про «міській спосіб життя» виявляється хоча і не повною ілюзією, проте, очікуваним результатом поширення масової культури, який так і не настав» [2; С. 93.] Сучасні урбаністичні дослідження показують, що місто характеризується більш ніж одним способом життя. Внаслідок стрімкого поширення інформаційних і комунікаційних технологій міські співтовариства все більше замикаються «в собі», вибудовуючи кордони між собою та іншими.

Очевидною ознакою соціально-замкнених міських співтовариств є їх маргінальність по відношенню до решти співтовариств міста, і міста в цілому. На цю їх ознаку роблять наголос дослідники, і за цією ознакою ці співтовариства виокремлюють пересічні мешканці міста на рівні повсякденних соціальних практик. Проте поняття «маргінальність» теж не є таким однозначним, як це здається на перший погляд. Як зауважує Г. Казакова: «В сучасному суспільстві явище маргінальності надто різноманітне і за формами свого прояву, і за соціальним середовищем, і за обсягами поширення. Воно аж ніяк не обмежено межами так званого «соціального дна». Маргінальним прошарком є і його протилежність – еліта. Більш того, в межах будь якої великої соціальної групи, що переживає глибокі соціальні трансформації, можна виокремити маргінальні прошарки, тим більш значні за обсягом, чим більш мобільним є історичний етап існування даного соціуму. Тим не менш саме «еліту» і «дно» ми вважаємо прототипами, репрезентативними для усього соціального феномена маргінальності» [3; С. 80– 81].

Феномен маргінальності Г. Казакова визначає наступним чином: «Це властивість внерастованості по відношенню до соціальної системи, що призведе до вимушеної або добровільної групової ізоляції як способу життя, наслідком чого стає соціальне виключення, соціальне відчуження і втрата соціальної ідентичності; агрегатність, що має на увазі слабкий потенціал самоорганізації і самовідтворення спільноти; девіантність с точки зору «нормативно-нормальної» більшості, ціннісно-оціночні судження (суспільна думка) якого на підставі культурно закріпленого критерію «норми/патології» незалежно від спрямованості (культурно схвалювані/що засуджуються відхилення) виступають механізмом «закріплення» маргінального статусу» [3: С. 81.].

До ознак маргінальних прошарків Г. Казакова відносить: ізоляцію і відчуження; агрегатність; об'єктивну та (або) об'єктивно-суб'єктивну девіантність [3: С.81.]. Г. Казакова підкреслює важливість дослідження категорії маргінальності саме на прикладі стратифікаційних процесів у житловій сфері, «які демонструють усю глибину її поділу на два протилежних «ідеальних типа» -«еліту» і «дно» [3: С. 81.].

Окрім маргінальності явище соціально-замкнутих міських співтовариств часто пов'язується з нетрями, як з природною умовою їх проживання в містах. Проте, достатньо чітко визначення явища «нетрі»

дано ООН у «Програмі ООН з сприяння стійкому розвитку населених пунктів». Відповідно до цього визначення нетрі являють собою житлові масиви спонтанної забудови з високою щільністю населення в міській місцевості, які складаються з ветхих, недоброякісних і невпорядкованих осель. За методикою ООН нетрями слід вважати міські райони, проживання в яких характеризується відсутністю однієї з наступних необхідних умов: чистої і придатної до вживання води; справної каналізації; достатнього житлового простору; права керувати і розпоряджатися своїм житлом. У більшості випадків нетрі пов'язані з самовільним заселенням територій і будівель (т.з. сквоттингом). Як правило, мешканці нетрів не є юридичними власниками або орендарями і не мають дозволу на використання житла або зайнятої ділянки [4; С.43-44.]. Як бачимо нетрі у своєму класичному вигляді є сьогодні ознакою лише деяких міст, переважно країн що розвиваються. Для розвинутих країн вони були притаманні у минулу добу індустріальної революції та розвитку капіталізму, що супроводжувалось стрімким зростанням чисельності мешканців міста за рахунок прибуття дешевої робочої сили з провінції, і сьогодні в цих країнах нетрі фактично зникли. Проте соціально-замкнуті міські співтовариства не лише залишаються, а й стають більш різноманітними.

Для подальших досліджень зазначеного феномену, на нашу думку необхідно сформулювати його ключові ознаки, і спираючись на них виробити критерії оцінки міських співтовариств, які дозволять оцінювати їх на предмет їх замкнутості. До їх складу слід включити наступні соціальні показники: ступень відкритості співтовариства для решти співтовариств міста; можливість та/або прагнення представників співтовариства навчатись, працювати та проводити дозвілля поза межами району свого проживання; сприйняття району та його мешканців оточуючим співтовариством (рештою міста); ступень соціальної мобільності представників співтовариства – можливість покинути район свого проживання на тривалий час, або назавжди; ставлення представників співтовариства до інших міських співтовариств (позитивне або негативне); які соціальні групи та міські співтовариства є для представників даного співтовариства референтними (нормативними чи негативними).

Така принципова схема потребує уточнення з огляду на конкретні умови практичних досліджень, але може на нашу думку слугувати загальною методологічною базою дослідження та правового визначення соціально-замкнених міських співтовариств.

Список використаних джерел

1. Мусиєздов А. А. Город как культурная форма // Социологическое обозрение. 2013. Т. 12. № 3. С. 121 – 136.
2. Вирт Л. Избранные работы по социологии. Сборник переводов. М.: ИНИОН, 2005. 244 с.
3. Казакова А. Ю. Современные городские трущобы: методико-методологические проблемы изучения маргинальных слоев. // Вестник Московского университета. Сер. 18. Социология и политология. 2010. № 2. С. 80 – 90.
4. Малетин С. С. Трущобы как туристская дестинация // Вестник кемеровского государственного университета. 2015. № 2. (62). Т. 7. С. 42–46.

ПРАКТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

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

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ НЕДВИЖИМЫХ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 54 Конституции Украины культурное наследие охраняется законом. Примерно аналогичная норма имеется и в Основном законе Беларуси (ст.15 Конституции Республики Беларусь).

Охрана культурного наследия является частью государственной политики в сфере культуры, которая основывается на признании культуры в качестве одного из главных факторов самобытности народа, а также ее основополагающей роли в развитии и самореализации личности, гуманизации общества. Основными *целями государственной политики* в области культуры являются обеспечение и защита конституционного права каждого на участие в культурной жизни, интеграция национальной культуры в мировую культуру, обеспечение сохранения и восстановления недвижимых памятников истории и культуры.

Вот этот аспект мы и рассмотрим, предлагая на обсуждение **опыт Республики Беларусь**, в которой 3 февраля 2017 г. вступил первый в Европе Кодекс о культуре [1].

Итак, сохранение недвижимых историко-культурных ценностей включает в себя систему организационных, правовых, экономических, материально-технических, научных, информационных и (или) иных мер, направленных на недопущение:

– уничтожения, утраты, исчезновения, причинения вреда, ухудшения технического состояния материальных историко-культурных ценностей, а

также научно необоснованных изменений, ухудшения условий восприятия недвижимых материальных историко-культурных ценностей;

– существенного изменения условий или создания препятствий для бытования, развития и передачи потомкам нематериальных историко-культурных ценностей.

Согласно требованиям п. 3 ст. 103 Кодекса о культуре деятельность, которая может оказывать воздействие на материальные историко-культурные ценности, должна осуществляться с учетом необходимости безусловного сохранения отличительных духовных, художественных и (или) документальных достоинств этих культурных ценностей.

В соответствии со ст. 104 Кодекса о культуре для обеспечения сохранения недвижимых материальных историко-культурных ценностей **запрещаются:** уничтожение недвижимых материальных историко-культурных ценностей или создание угрозы их уничтожения, причинение им ущерба или создание угрозы ее причинения, ухудшение их технического состояния или создание угрозы его ухудшения, а также научно необоснованные изменения, перемещение и ухудшения условий восприятия недвижимых материальных историко-культурных ценностей.

Новеллой законодательства является положение, сформулированное в п. 3 ст. 104 Кодекса о культуре.

Так, по решению Министерства культуры в случае проведения мероприятий по ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций, вооруженного конфликта **допускаются** создание угрозы уничтожения или причинения вреда недвижимой материальной историко-культурной ценности, ухудшение его технического состояния.

Одним из основных инструментов в системе правовой охраны материальных недвижимых историко-культурных ценностей является **система охранного зонирования.**

Исходя из анализа законодательства, можно выделить **шесть видов** охранного зонирования недвижимых историко-культурных ценностей: архитектурно-градостроительное, историческое, археологическое, пространственное или культурно-ландшафтное, художественное и комплексное, которые основаны на типологической принадлежности того или иного конкретного памятника к определенному виду. Комплексное

зонирование объединяет в себе два и более типологических подхода и является наиболее точным, полным и целостным.

Для обеспечения сохранения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и окружающей среды в определенных границах устанавливаются границы территорий недвижимых материальных историко-культурных ценностей и одна или несколько из следующих зон охраны этих историко-культурных ценностей: охранный зона; зона регулирования застройки; зона охраны ландшафта; зона охраны культурного слоя.

Для недвижимых материальных историко-культурных ценностей, расположенных рядом или входящих в состав комплекса или ансамбля недвижимых материальных историко-культурных ценностей, могут устанавливаться общие **зоны охраны**. Границы территории недвижимой материальной историко-культурной ценности, зоны охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности и их границы, режимы содержания и использования зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности определяются **проектом зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности**, утверждаемым Министерством культуры.

Режимами содержания и использования зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности предусматриваются ограничение или полный запрет деятельности, создающей угрозу сохранению этой историко-культурной ценности, ее окружающей среде в границах зон охраны и условиям их содержания и использования.

В соответствии с п. 5 ст. 105 Кодекса о культуре проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности разрабатывается *за счет средств собственника (пользователя) историко-культурной ценности или землепользователя*, на земельном участке которого расположена недвижимая материальная историко-культурная ценность, а также иных источников, не запрещенных законодательством.

Разработка градостроительной и землеустроительной документации (перечень землеустроительной документации определен в ст. 82 Кодекса Республики Беларусь о земле), а также иной проектной документации, реализация которой может оказать воздействие на недвижимые материальные историко-культурные ценности, без нанесения

установленных зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей или без их установления **запрещается**.

Закон требует, чтобы все виды работ в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей выполнялись только в пределах требований режимов содержания и использования этих зон охраны.

Охранная зона – это территория, непосредственно окружающая памятник, предназначенная для обеспечения сохранности памятника и ближайшей к нему среды, целесообразного его использования и благоприятного зрительного восприятия.

Охранная зона имеет особо строгий режим содержания и использования, которыми должны предусматриваться: 1) сохранение системы ценностной исторической планировки или ее фрагментов, ценностной архитектурной застройки и природного ландшафта; 2) обеспечение наиболее приемлемых условий осмотра, которые выявляют качество историко-культурной ценности; 3) запрет нового строительства; 4) определение условий ограничений при проведении хозяйственной деятельности; 5) исключение деятельности, которая угрожает сохранности историко-культурной ценности, регенерации историко-градостроительного или природного окружения; 6) ликвидация или нейтрализация дисгармоничных элементов, которые нарушают целостность восприятия историко-культурной ценности; 7) резервирование возможностей восстановления ранее утраченных элементов и параметров историко-культурной ценности.

Зона регулирования застройки – это территория, окружающая охранную зону историко-культурной ценности, необходимая для сохранения или восстановления характера исторической планировки, пространственной структуры, своеобразия архитектурного облика населенного пункта, для закрепления значения памятников в застройке или ландшафте, для обеспечения архитектурного единства новых построек с исторически сложившейся средой.

Зона охраны ландшафта устанавливается на территории, не вошедшей в состав охранных зон и зон регулирования застройки, для сохранения ценного ландшафта – водоемов, рельефа, определивших местоположение господствующих в композиции зданий и сооружений, влияющих на целостность исторического облика населенного пункта или

памятника, расположенного в населенном пункте или вне его, в природном окружении.

Зона охраны культурного слоя – это территория, которая прилегает к историко-культурной ценности, связанная с ней исторически и функционально и необходимая для сохранения археологических объектов. Данная зона устанавливается для выявления, сохранения и исследования объектов археологии. На практике охранная зона и зона охраны культурного слоя обычно совпадают с границами историко-культурной ценности, для которой они устанавливаются.

На практике требования закона в данной части зачастую не соблюдаются. К числу наиболее распространенных нарушений законодательства об охране историко-культурного наследия относятся: отсутствие установленных зон охраны и нарушение режима использования зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей. Еще некоторое количество принятых на государственный учет памятников (историко-культурных ценностей) еще не имеют охранных зон.

В западноевропейской практике возведения новых зданий на территориях непосредственного окружения памятников истории и культуры сформировались определенные схемы и принципы постановки объектов так называемой «сопутствующей архитектуры» (*architecture d'accompagnement*). Среди наиболее распространенных принципов проектирования объектов сопутствующей архитектуры выделяют: реконструкции (архитектурные решения максимально воссоздают утраченные здания); стилизации (архитектурные решения согласованы с архитектурно-стилистическими особенностями памятника); нейтральности (архитектурные решения в новых строительных материалах (стекло, бетон) нейтральны к исторической среде); контраста (архитектурные решения контрастируют с исторической застройкой и организуют новый акцент) [2, с.3–11].

Рассмотрим некоторые **правовые возможности предотвращения угрозы сохранению материальных историко-культурных ценностей**. В недвижимых материальных историко-культурных ценностях, а также в помещениях, где находятся движимые материальные историко-культурные ценности, производство, размещение, хранение, содержание машин, механизмов, веществ, осуществление иной деятельности, которая создает динамичное и вибрационное воздействие, неблагоприятный температурно-влажностный режим, химическое, радиационное, механическое загрязнение,

взрывную пожароопасную угрозу, другие угрозы сохранению этих историко-культурных ценностей, **запрещаются**. Исключение составляют случаи, когда такая деятельность осуществляется согласно историческим функциональным назначениям недвижимой материальной историко-культурной ценности.

В случае угрозы сохранению материальной историко-культурной ценности в процессе выполнения ремонтно-реставрационных работ на материальных историко-культурных ценностях юридические лица, граждане, являющиеся заказчиками этих работ, обязаны приостановить все работы и сообщить об этом в Министерство культуры.

При проектировании и выполнении земляных, строительных, мелиоративных и других работ, которые могут создать угрозу сохранению недвижимых материальных историко-культурных ценностей, осуществляются предварительное исследование этих историко-культурных ценностей, их фиксация, а также принимаются иные меры по сохранению недвижимых материальных историко-культурных ценностей.

Согласно требованиям п. 4 ст. 108 Кодекса о культуре проектная документация на выполнение земляных, строительных, мелиоративных и других работ, которые могут создать угрозу сохранению недвижимых материальных историко-культурных ценностей, должна содержать отдельный раздел о мероприятиях по исследованию и соблюдению этих историко-культурных ценностей.

Изменение материальных историко-культурных ценностей. При осуществлении деятельности, которая может оказывать воздействие на материальные историко-культурные ценности, изменение историко-культурных ценностей допускается только *после получения разрешения* на выполнение научно-исследовательских и проектных работ при условии научного обоснования этого изменения.

Заключение о признании изменения материальной историко-культурной ценности научно обоснованным или научно не обоснованным принимается Научно-методическим советом по вопросам историко-культурного наследия на основании научно-исследовательских материалов.

Недопущение ухудшения условий восприятия недвижимых материальных историко-культурных ценностей. При осуществлении деятельности на территории недвижимых материальных историко-культурных ценностей и в зонах их охраны *не должно допускаться*

ухудшение условий восприятия этих историко-культурных ценностей, в том числе создание препятствий для визуального восприятия их объемно-пространственных особенностей, элементов и деталей архитектурного декора.

При строительстве капитальных строений (зданий, сооружений) на территории недвижимых материальных историко-культурных ценностей и в зонах их охраны, а также при размещении на этой территории и в этих зонах охраны нестационарных объектов торговли (торговые объекты, установленные без заглубленных фундаментов, независимо от присоединения к инженерным коммуникациям, используемых строительных конструкций и габаритов, в том числе передвижные) и нестационарных объектов общественного питания *должны учитываться традиционный силуэт и планировочная структура населенного пункта.*

Подведем итоги. Предлагаем в целях создания дополнительных правовых гарантий обеспечения сохранности материальных недвижимых историко-культурных ценностей предлагается ввести уголовную ответственность за нарушение требований сохранения или использования историко-культурных ценностей либо материальных объектов, которым может быть присвоен статус историко-культурной ценности, повлекшие по неосторожности их повреждение или уничтожение. Считаем, что к числу эффективных гражданско-правовых мер, направленных на предотвращение правонарушений в сфере историко-культурного наследия можно, отнести заявление **иска о прекращении деятельности, создающей угрозу существования недвижимой материальной историко-культурной ценности** (памятника архитектуры и градостроительства, исторических зданий, археологических объектов и др.). Основываясь на положениях норм Гражданского кодекса, утверждаем, что возможность наступления для памятников историко-культурного наследия в будущем вредоносного результата признается достаточным основанием для обращения в суд с иском о прекращении деятельности, создающей подобную опасность. Практическая реализация данной гражданско-правовой нормы приведет к принятию решения о прекращении (приостановлении) деятельности, создающей угрозу техническому состоянию памятника (в том числе комплексному градостроительному ансамблю), будет принимать суд. Тем самым будет создан **механизм правового предупредительного воздействия** на только что начавшееся (и продолжающееся) правонарушение (т.е. когда

осуществляется деятельность, создающая угрозу существованию памятника и среде его нахождения, ведущая к правонарушению).

Список использованных источников

1. Кодекс Республики Беларусь о культуре [Электронный ресурс] : 20 июля 2016 г., № 413-З : 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, 2017.

2. Никифоров, А. А. Зоны охраны объектов культурного наследия – правовой инструмент сохранения исторической среды памятника истории и культуры / А. А. Никифоров // Культура: управление, экономика, право. – 2014. – № 3. – С. 3–11.

Макарчук Володимир Степанович,
*доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри історії
держави і права Інституту права і психології
Національного університету «Львівська політехніка».*

ПІДЗАКОННІ НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ СОЮЗУ РСР – ЗАВЕРШАЛЬНИЙ ЕТАП ПЕРШОЇ П'ЯТИРІЧКИ (1931 – 1932 рр.)

Історики держави і права сучасної України в багатьох випадках ігнорують досвід державно-правового будівництва доби Союзу РСР, посиляючись на нібито не актуальність вказаної проблематики в сучасних умовах. Дійсно, командно-адміністративна система 1917–1991 рр. та її нормативно-правова база не мають жодного історичного шансу на своє клонування, а відтак її «здобутки» сприймаються виключно у парадигмі: *Негативний результат – також результат.*

Натомість, на нашу думку, цілковито ігнорувати цю історичну добу та її нормативно-правові конструкції, принаймні, нерозумно. Кожна система зокрема і усі вони загалом мають свої, так би мовити, больові точки – ті питання і проблеми, без вирішення яких повноцінне функціонування суспільства і держави стає неможливим. Також існують спільні вузлові проблеми для всіх часів і народів – як-от, пошук людських та матеріальних ресурсів для виконання поставлених державою завдань, засоби стимулювання (заохочення та покарання) суб'єктів права, намагання держави встановити ефективний контроль за суспільними процесами тощо. Відтак, не існує і у принципі не може бути «не потрібного» історичного досвіду.

Для написання пропонованої увазі читача історико-правової розвідки нами була використана підшивка «Известий Народного комиссариата труда СССР» (офіційне видання, виходило у друку щодаки) за 1931 та 1932 рр. Історичний проміжок обраний не випадково. Завершальний етап т.зв. Першої п'ятирічки (1928–1932 рр.) – це не тільки час тотальної руйнації НЕПу та закладення основ т.зв. соціалістичної економіки, але й доба інтенсивного творення норм нового, уже дійсно «радянського», права – кримінального, цивільного, трудового

тощо. На підтвердження висловленої думки приведемо лише один аргумент : якщо за 1931 р. нами виявлено щонайменше 15 підзаконних нормативно-правових актів, що тією чи іншою мірою стосувалося будівельної галузі, то за весь 1932 р. – усього 2, причому таких, що носили суто уточнюючий характер. Знову ж таки, якщо щоквартальні «Известия НКТ ССРСР» 1931 р. мали в середньому по 30 і більше сторінок друкованого тексту, то уже в 1932 р. цей об'єм різко скорочується. Для прикладу, «Известия НКТ» № 33 за 1932 р. умістилися (без реклами) на 3-х сторінках, а наступні «Известия НКТ» вийшли уже строєним (№ 34–36) випуском, загальним об'ємом 16 сторінок тексту.

Висловимо обережне припущення, що нормативно-правове регулювання будівельної справи у Союзі РСР в роки Першої п'ятирічки (1928–1932 рр., виконаної за 4 роки і 3 місяці) отримало своє концептуальне оформлення, далі йшлося лише про рутинне удосконалення правового базису.

Переходимо безпосередньо до переліку правових документів історичної доби, обмежуючись побіжними – наскільки дозволяє об'єм наукового повідомлення – оцінками.

Відкриває перелік (нагадуємо, йдеться лише про 1931–1932 рр.) Інструкція НКП СРСР та НКШС від 2 квітня 1931 р. № НКТ-85 *Про порядок проведення заходів з оздоровлення умов праці на залізничному транспорті* [1]. Для нас становить науковий інтерес п. IX «Інструкції» «Порядок здійснення заходів з оздоровлення умов праці на нових будівництвах» та п. X. «Запобіжний нагляд за новим будівництвом». Регулюються питання техніки безпеки будівництва, порядок функціонування допоміжних приміщень, діяльність інспекції праці тощо. Передбачені навіть такі «дрібниці», як кімнати відпочинку та душові приміщення для будівельників – те, чого на сучасних (початок ХХІ ст.) будівництвах часом годі пошукати.

Цікавим документом епохи виступає Постанова РНК СРСР від 27 квітня 1931 р. *Про фінансування соціально-культурного будівництва на 1931 р.* [2]. Для нас становлять інтерес пункти І.8 (державне фінансування курортного будівництва в Закавказькій ФРСР на суму 1.200 тис руб.) та п. ІІІ.10 : «Засоби промисловості, спрямовані на фінансування охорони здоров'я, спрямувати виключно на будівництво лікувальних установ при новобудованих чи реконструйованих промислових підприємствах».

Народний комісаріат праці Союзу РСР 3 липня 1931 р. затвердив *Норми спецодягу, запобіжних пристроїв та профодягу для робітників, зайнятих на будівельних роботах та в промисловості будівельних матеріалів* [3]. Свої окремі норми забезпечення передбачалися (і чітко регламентувалися !) для власне будівельників (46 категорій працюючих), дорожнього будівництва (22 категорії), виробників вогнеопірної цегли, плиточників, виробників алебастрової та кераміко-трубної продукції, цементників, сировинних мельників, асфальтно-гудронних робітників, виробників шиферу, крейди тощо. Загалом йшлося про 203 (!) окремі категорії будівельників, чиї потреби в робочому одязі та запобіжних пристроях (респіраторах, страхувальних линвах тощо) бралася забезпечувати «перша у світі держава робітників і селян».

Питанням охорони праці присвячена *Обов'язкова постанова НКП СРСР від 8 липня 1931р. № 181 Правила безпеки при роботах по будові, розбірці, ремонту та огляду мостів* [4]. Складалася ця Постанова з 138 пунктів, об'єднаних у XIV глав, тобто знову-таки – регламентувалося усе : від порядку перевезення будматеріалів та техніки до нового об'єкта (Глава III) до пристроїв, призначених гарантувати безпеку мостів в період їх експлуатації (Глава XII).

Невелика за обсягом Постанова РНК СРСР від 25 травня 1931 р. *Про збереження за інженерно-технічними та адміністративно-господарськими працівниками, залученими для робіт на ударних будовах, права на житлову площу за попереднім місцем проживання* [5] вирішувала важливу для тогочасної радянської дійсності проблему. Відтепер спеціаліст-будівельник чи управлінець в будівельній галузі міг не побоюватися втрати житла не лише у період перебування на ударних будівництвах в кордонах Союзу РСР, але й перебуваючи у зарубіжному відрядженні. Схоже, для розбудови радянських дипломатичних представництв в цей час використовувалися лише власні кадри – частково з міркувань безпеки, частково з огляду на питання економії державних коштів.

До речі, Постановою ЦВК та РНК СРСР від 1 серпня 1931 р. *Про покращення побутових умов інженерно-технічних працівників* [6] встановлювалося, що «2. Інженерно-технічні працівники прирівнюються у питанні права на отримання житлової площі до індустріальних робітників. Виходячи з необхідності забезпечити спеціалістам сприятливі умови для

роботи удома, зокрема для підвищення своєї кваліфікації, інженерно-технічним працівникам надається право на додаткову площу нарівні з відповідальними працівниками».

Рутинний характер носив Наказ по ВРНГ СРСР від 25 травня 1931 р. № 325 *Про організацію виконання будівництва державних виробничих підприємств* [7]. Безпосереднім виконавцям робіт (субпідрядним організаціям) суворо нагадувалося, що вони несуть повну відповідальність «за належну організацію техніки проведення робіт у відповідності з будівельними правилами і нормами суспільної і пожежної безпеки, охорони праці та техніки безпеки та інші вимоги».

Характерною ознакою епохи стала готра нестача житла в місцях «великих строек п'ятилітки». Як висловився з цього приводу В.Маяковський :

Под старую телегою рабочие лежат (...)

Через четыре года здесь будет город-сад.

Життя будівельників на голій землі «під старим возом» якимось слід було покращити. 15 вересня 1931 р. вийшла Обов'язкова постанова НКП СРСР № 217 *Правила облаштування, устаткування та утримання тимчасових житлових, допоміжних та робочих площ на будівельних роботах транспорту* [8]. Треба думати, ці норми були типовими, і використовувалися не лише при будівництві об'єктів транспортної системи, а й у інших будівельних проектах. Для того, щоб відчуті ретельність документа, пропонуємо невелику витримку з нього : «62. Робочі приміщення повинні мати устаткування надійної конструкції з необхідними огорожами та запобіжними пристосуваннями, і так розташовані, щоб забезпечити повну безпеку робіт.

Житлові приміщення повинні бути облаштовані :

а) койками по числу людей : довжиною – 1,9 м., шириною – 0,7 м., висотою над підлогою – 0,5 м.;

б) тумбами біля койок по одній на дві людини, розмірами 0,5 x 0,4 при висоті 0,75 м.;

в) табуретками по числу людей, розмірами 0,35 x 0,35 при висоті 0,50 м.;

г) столами за розмірами, достатніми для 25 % осіб, що проживають у приміщеннях;

г) гачками для вішалок за числом людей.

Койки, тумби і табуретки мають бути виготовлені з тесаного дерева.

63. Устаткування має бути розміщене з дотриманням наступних правил :

а) проміжки між койками повинні бути в продовжному напрямі не менше 0,4 м., а в поперечному – не менше 0,2 м.;

(...) ж гачки для вішалки повинні бути на стіні біля кожної койки».

І не інакше.

Втім, навіть з широким поширенням барачного будівництва, будівельників в Союзі РСР постійно не вистачало. Особливо, якщо йшлося про не кваліфіковані, а відтак й низькооплачувані, кадри То ж 10 серпня 1931 р. була прийнята Постанова ВЦВК та РНК РРФСР про дорожнє будівництво та трудову участь у ньому населення [9]. Встановлювалося (Розділ II, пункт 3) що : «Усе наявне працездатне трудове селянство, як колективізоване, так і не колективізоване у віці від 18 до 45 років, обов'язково притягається до безоплатної трудової участі у новому дорожньому будівництві та до Ремонту доріг та дорожніх споруд протягом 6 днів (...) 8. У разі ухилення громадян від трудової участі у дорожньому будівництві вони притягаються до сплати грошового внеску у подвійному розмірі».

Селян залучали до будівельних робіт усіма доступними для радянської командно-адміністративної системи способами. 21 вересня 1931 р. вийшла Постанова НКП СРСР № 200 *Про надання госпорганами матеріально-технічної допомоги колгоспам за сприяння вербовці робітників* [10]. «Вражають» цифри матеріальної компенсації (розділ 3, п. а) : «колгоспам, що знаходяться у Західній, Івановській промисловій, Московській та Центрально-чорноземній областях та БРСР – 3 руб, а якщо колгоспники вербуються для роботи за межами своєї області (краю, республіки) – 4 руб;

б) решті колгоспів – 4 руб, і якщо колгопники вербуються для роботи поза своєю областю (краєм, республікою) – 5 руб».

Цьому документу передував Циркуляр НКФ СРСР від 31 липня – вересня (так у тексті документа. – Авт.) № 305 *Про пільги по сільсько-господарському податку відходникам та одноосібним (бідняцькі, середняцькі господарства), законтракованим на роботу в державній промисловості, на транспорті, в радгоспах і на будівництвах* [11]. Законтраковані колгоспники повністю звільнялися від сплати сільсько-

господарського податку за поточний рік, одноосібники мали сплатити його у половинному розмірі.

Зрозуміло, що окрім цієї, не кваліфікованої, робочої маси, використовуваної передусім на підсобних роботах, «стройкі п'ятилетки» гостро потребували професіоналів. 3 жовтня 1931 р. вийшла Постанова НКП СРСР та ВЦРПС № НКТ-209 *Про оплату кваліфікованих робітників, відряджених на період монтажних робіт на новобудови* [12]. Відрядженим компенсувалися дорожні витрати, включаючи перевезення багажу, а також виплачувалися добові, не нижче 4 і не звище 7 рублів на добу.

Намагання зацікавити будівельників матеріально змушувало радянські власті відходити від притаманної казарменному соціалізму зрівнялівки та шукати нові форми і методи роботи. 28 вересня 1931 р. вийшов революційний Наказ ВРНГ СРСР № 654 *Про введення на будівництві індивідуально-підрядної системи робіт та оплати праці* [13]. Щоправда, й тут комуністична влада давала своєрідний «бій індивідуалізму», оскільки йшлося про бригадний підряд, максимум – виділення робітників у «парі» і «трійки», визначати склад яких мали не самі працюючі, а адміністрація.

Вказаний Наказ № 654 готувався в надрах радянського бюрократичного апарату задовго до його оприлюднення. Так, ще 25 серпня 1931 р. вийшла Постанова Держплану СРСР № 37 *Про порядок планового завантаження державних будівельних організацій* [14], яка зокрема встановлювала, що : «9. При переведенні від господарського способу до підрядного разом з будівництвом передається увесь адміністративно-технічний персонал і робочий апарат будівництва, а також усе будівельне устаткування, інвентар та інше майно».

Матеріальному стимулюванню працівників будівельної індустрії приділялася незмінна увага. Так, 5 листопада 1931р. вийшло Роз'яснення НКП СРСР № 293 *Про застосування постанови НКП СРСР 24 квітня 1931 р. № 102 про єдину систему преміювання будівельних робітників* [15]. Вказувалося, що вказаний порядок преміювання не поширюється на будівельників, які отримують інші надбавки, а також на молодший обслуговуючий персонал, як-от, кур'єрів, прибиральниць, двірників тощо. Натомість будівельники, які підпадали під дію Наказу, мали отримувати

належні їм преміальні виплати регулярно – за «кожні три місяці безперервної роботи».

Уводячи в будівництві відрядну систему оплати праці, «перша в світі держава робітників і селян» не забувала й про моральне стимулювання працюючих, їхнє, так би мовити, комуністичне виховання. Цим питанням присвячена Постанова РНК від 16 жовтня 1931 р. *Про дошки пошани на нових підприємствах та новобудовах* [16].

Окрім загальних питань, що регулювали функціонування будівельної галузі Союзу РСР в цілому, приймалися окремі нормативні документи регіонального значення. Так, 2 вересня 1931 р. прийнята Постанова Комісії виконання при РНК СРСР *Про хід житлового будівництва у вугільних районах* [17]. Нищівній критиці (йшлося про «загрозу зриву стандартного житлового будівництва») піддавалися управлінські структури, які не виконали поставлених перед ними завдань безпосередньо будівництва житла та забезпечення будівельними матеріалами, зокрема будівельним лісом: Захсиблістрест, Мособлжилсоюз, Уралвугілля, Уралліспром та ін.

Іншим прикладом регіонального нормативно-правового документа може служити Постанова ЕКОСО РРФСР від 15 вересня 1931р. *Про порядок видачі дозволів на право проведення будівельних робіт* [18]. Документ зокрема скасовував видачу «місцевими органами» посвідчень спеціалістам-будівельникам на право проведення будівельних робіт. Видача такого роду дозволів ставала виключною компетенцією центральних союзних та республіканських установ.

У 1932 р. «партія і уряд» оголосили про дострокове виконання Першого п'ятирічного плану – за 4 роки і три місяці, тобто до 1 квітня 1932 р. Як уже вказувалося, саме у цей період нормативно-правова база попередньої доби т.зв. нової економічної політики (НЕПу) поступово замінювалася новими законами та підзаконними нормами, зокрема й в будівельній галузі. Далі ці норми лише удосконалювалися, піддавалися незначній рихтовці. За увесь 1932 р. нами виявлено лише два (!) документи, тією чи іншою мірою дотичних до розглядуваного у науковій розвідці питання.

Так, 7 квітня 1932 р. вийшла Постанова ЦВК та РНК Союзу РСР *Про зміну ставок подохідного подтку на культурне будівництво в містах з робітників та службовців* [19]. На потреби «культурного та глядацького

будівництва» (тобто – клуби, театри, філармонії, кінотеатри тощо) доходи звище 500 рублів на місяць обкладалися 3,5 % податком. Менш оплачуване міське населення податку не платило – вочевидь, з огляду на низькі культурні запити.

Також незначні редакційні зміни в Постанову НКП СРСР № 192 від 21 квітня 1931 р. *Про єдину систему преміювання будівельних робітників* внесла Постанова НКП СРСР від 10 вересня 1932 р. *Про зміни Правил внутрішнього розпорядку та інших постанов НКП СРСР для узгодження їх з пізнішими постановами уряду СРСР* [20].

Висновки. Тоталітарна держава, збудована у Союзі РСР, була значною мірою «поліцейською державою», де нормативно-правовому регулюванню підлягало усе – від робочого одягу, що видавався державою будівельнику, до порядку забезпечення житлом різних категорій працюючих, від кількості душових кабінок для будівельників до числа посадочних місць у їдальнях для працюючих на будівництві працівників. Така регламентація бачиться з висоти сьогодення не лише надмірною, алей й не потрібною (для прикладу, у сусідній тогочасній Другій Речі Посполитій існувало своє трудове законодавство, де багатьом виробничим деталям не приділялося жодної уваги – і яось без цього обходилося). Разом з тим, не можемо не відмітити ту обставину, що, декларуючи – на словах – швидку побудову «соціалістичного», а далі і «комуністичного» суспільства, радянські власті гарантували його будівельникам (у широкому і вужчому розумінні) мінімальний розмір життєвих благ – койку, вішак для одягу і одну тумбочку на двох. Матеріальне стимулювання працівників галузі поєднувалося з моральним, але з незмінним ухилом у колективізм (бригадний підряд, «двійки» і «трійки» працюючих).

Список використаних джерел

1. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 16–17. – сс. 303–311
2. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 16–17. – сс. 326–327.
3. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 20. – сс. 375–383.

4. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 23–24. – сс. 460–466.
5. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 25. – с. 487.
6. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 26 – 27. – сс. 520–521.
7. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 25. – с. 490.
8. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 26–27. – с. 531–536.
9. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 26 – 27. – сс. 541–542.
10. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 29. – с. 574.
11. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 29. – с. 574–575.
12. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 30. – с. 582.
13. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 34. – с. 558–660.
14. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1932. – № 1. – с. 7.
15. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1932. – № 1. – с. 7–8.
16. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 35–36. – с. 677–678.
17. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1931. – № 35–36. – с. 696–697.
18. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1932. – № 7. – с. 74.
19. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1932. – № 19. – с. 243.
20. Известия Народного комиссариата труда СССР. – 1932. – № 30. – с. 374–376.

*Петраковська Ольга Сергіївна,
д.т.н., професор, завідувач кафедри землеустрою і кадастру
Тацій Юрій Олександрович,
к.т.н., доцент, доцент кафедри землеустрою і кадастру
Михальова Марія Юріївна,
к.т.н., доцент кафедри землеустрою і кадастру,
Київський національний університет будівництва і архітектури*

РОЛЬ МІСТОБУДІВНОГО ПРАВА ПРИ РЕГУЛЮВАННІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Планування територій на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях є одним із напрямків державного регулювання у сфері містобудування і регулюється містобудівним законодавством. Регулювання планування, забудови та іншого використання територій здійснюється завдяки розробці містобудівної документації, яка охоплює як всю територію країни, так і окремі земельні ділянки. В той же час, планування та забудова земельних ділянок здійснюється їх власниками/користувачами.

Містобудування нерозривно пов'язане із регулюванням землекористуванням. Містобудівні і земельні відносини можна розглядати як прояви одного й того самого явища – розвитку і використання територій. На жаль, об'єктивне взаємопроникнення містобудівних і земельних відносин дотепер не знайшло свого адекватного вираження в правовому полі.

Закон України «Про основи містобудування», прийнятий на початку розвитку містобудівного законодавства в Україні, акцентує увагу, що регулювання земельних відносин у містобудуванні здійснюється відповідно до земельного законодавства. Але сучасність ілюструє відсутність врахування трансформації земельних відносин, яка відбулася з 1992 року і нерозривного практичного взаємозв'язку містобудівного та земельного законодавства.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», прийнятий у 2011 році, встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності. Цей закон повинен був би відобразити правові

трансформації, які відбулись в питаннях землекористування, з моменту прийняття незалежності України. Але сталося не так, як гадалося. І досі питання щодо впливу містобудівної документації при регулюванні землекористування залишаються актуальними та спірними.

Одним із актуальних, невирішених проблем, за часи запровадження приватної власності на землю, залишається неоднозначність ролі містобудівного права та діяльності при регулюванні землекористування. Це яскраво ілюструються розглядом і порівнянням понять «цільове призначення» та «функціональне використання (призначення)».

Земельним законодавством визначено поняття «цільове призначення», яке відноситься до земельної ділянки і є використанням земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою. Поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів визначається згідно класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету із земельних ресурсів. Цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі.

В містобудівному законодавстві, на відміну від земельного, застосовується «функціональне використання (призначення)» і при цьому передбачено, що планування територій передбачає обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням. Функціональне використання (призначення) території – це використання території за переважними функціями (багатофункціональна, громадська, житлова, промислова тощо), що існує або встановлюється містобудівною документацією, та наявність інших супутніх функцій, які не суперечать функціям, що переважають. Ключовим моментом є те, що встановлюється домінуюча функція, а паралельно з нею території можуть бути притаманні кілька інших функцій.

Такий підхід мав підстави для існування в правовому полі земельного кодексу 1991 року, коли території населених пунктів були окремою категорією земель. Нині це призводить до складності і плутанини визначення відповідності цільового призначення домінуючій функції при відведенні земельних ділянок та наданні дозволів на

будівництво. В сучасному правовому полі, зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території забороняється [8]. За умовами, коли «цільове призначення» і «функціональне використання» формально не кореспондуються це може призводити до порушення прав власників/землекористувачів, і необґрунтованому гальмуванню інвестування.

До того ж важливо акцентувати увагу та тому, що в оціночній діяльності, при розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель [5]. Відсутність уніфікації до понять використання земель може спричинити неадекватність розрахованої нормативної грошової оцінки.

Необхідність врегулювання єдиного підходу щодо встановлення використання земель визначається також необхідністю встановлення обмежень відповідно до їх використання. На місцевому рівні план зонування визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон з метою забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням. В плані зонування території встановлюється перелік видів використання земельних ділянок в межах територіальних зон. Зокрема, територіальні зони визначені в Порядку ведення державного земельного кадастру не кореспондуються з переліком зон, визначених в [2]. Виникає питання: які види використання території мають бути встановлені і відображають дійсність, якщо в містобудівному і земельному правовому полі вони різні?

Обмеження, що накладаються на використання земель підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі, і є чинними з моменту державної реєстрації. Порядок ведення державного земельного кадастру визначає перелік обмежень щодо використання земельних ділянок, що підлягають державній реєстрації. Перелік цих обмежень в значній мірі кореспондуються з обмеженнями, визначеними містобудівним та земельним законодавствами, але не в повній мірі охоплює містобудівні планувальні обмеження.

Відсутність єдиного уніфікованого підходу до класифікації земель за цільовим/функціональним призначенням створює неоднозначність тлумачення фактичного і потенційно можливого використання земель; сприяє можливості застосування корупційних схем при відведенні земель та наданні дозволів на будівництво; ускладнює ведення і взаємодію земельного і містобудівного кадастрів та створення інтероперабельних геоінформаційних баз даних; перешкоджає ефективності проведення земельного та містобудівного моніторингу та іноді призводить до порушення прав власників/користувачів та інвесторів.

Список використаних джерел

1. Земельний Кодекс України № 2768-III, 25.10. 2001 [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 15.11.2018).
2. Настанова про склад, зміст плану зонування територій (зонінг). ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2012 [Електронний ресурс]. – URL: http://www.dnaop.com/html/29582/doc%D0%94%D0%A1%D0%A2%D0%A3-%D0%9D_%D0%91_%D0%91.1.1-12_2011 (дата звернення: 15.11.2018).
3. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. – К.: Видавничий дім «Кий», 2015. – 504 с.
4. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель. Наказ Державного комітету з земельних ресурсів №458, 23.07.2010 [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10> (дата звернення: 15.11.2018).
5. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 489 від 25.11.2016 [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16> (дата звернення: 15.11.2018).
6. Про землеустрій. Закон України № 858-IV, 22.05. 2003[Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 15.11.2018).
7. Про основи містобудування. Закон України № 2780-XII 16.11.1992 [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#o195> (дата звернення : 15.11.2018).

8. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України № 3038-VI, 17.02.2011 [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 15.11.2018).

9. Склад та зміст детального плану території. ДБН Б.1.1-14:2012 [Електронний ресурс]. – URL: <http://dbn.at.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1027> (дата звернення: 15.11.2018).

Ткаченко Володимир Володимирович,
доктор історичних наук, професор,
проректор з науково-педагогічної роботи та міжнародних зв'язків,
Климчук Марина Миколаївна,
кандидат економічних наук, доцент,
професор кафедри організації та управління будівництвом, Київський
національний університет будівництва і архітектури

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОГО БУДІВНИЦТВА: СУЧАСНІ ТРЕНДИ ТА ВИКЛИКИ

У рамках гармонізації нормативно-правових актів у сфері енергоефективності будівництва з європейськими нормами Верховною Радою України прийнято Закон «Про енергетичну ефективність будівель», який регламентує введення сертифікації енергоефективності будинків. Окрім того, цей Закон визначає правові, соціально-економічні та організаційні засади діяльності у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель і спрямований на зменшення споживання енергії у будівлях. Сертифікат енергоефективності є документом, який надає інформацію власнику будинку щодо енергетичних витрат будівлі. Такі відомості сприяють розробленню алгоритму економії через зниження рівня енерговитрат за результатами впровадження заходів енергоощадності [1].

Слід зазначити що, існує низка державних будівельних норм, які регулюють енергоефективні заходи, зокрема ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», що набрали чинності з 01.05.2017 й регламентують вимоги до показників енергоефективності та теплотехнічних показників огорожувальних конструкцій будівель і споруд під час їх проектування та будівництва і порядку їх оцінювання з метою забезпечення раціонального використання енергетичних ресурсів на опалення, охолодження та гаряче водопостачання, забезпечення нормативних санітарно-гігієнічних параметрів мікроклімату приміщень, довговічності огорожувальних конструкцій під час експлуатації будівель [2].

Отже, енергетичний сертифікат - це електронний документ встановленої форми, в якому зазначено показники та клас енергетичної ефективності будівлі, наведено сформовані у встановленому законодавством порядку рекомендації щодо його підвищення, а також інші відомості щодо будівлі, її відокремлених частин, енергетичну ефективність яких сертифіковано. Відповідно до нього, передбачається введення обов'язкової сертифікації енергоефективності для об'єктів будівництва, для будівель з опалювальною площею понад 250 кв. м, у яких розташовані державні органи. Така сертифікація також обов'язкова для об'єктів будівництва із середнім і значним класом наслідків. Для того, щоб будинок одержав сертифікат, необхідна попередня експертиза (енергетичний аудит), яка надасть змогу виявити клас енергетичної ефективності будинку [1].

Сертифікація буде проводитися на договірних засадах із метою визначення фактичних показників енергоефективності будівель і оцінки їхньої відповідності мінімальним вимогам до енергоефективності, які будуть установлюватися Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства. Мінімальні вимоги до енергоефективності будівель переглядатимуться раз на 5 років [1].

Виготовлення енергетичного сертифікату будівлі щодо об'єкту будівництва покладається на замовника будівництва до прийняття такого об'єкта в експлуатацію у встановленому законодавством порядку. На основі проведення оцінки можна буде розробити рекомендації щодо підвищення рівня енергоефективності конкретної будівлі, що враховуватимуть місцеві кліматичні умови [1].

Відповідно до тексту закону передбачається, що термін дії сертифіката енергетичної ефективності становитиме 10 років. Втім, після реконструкції, капітального ремонту чи технічного переоснащення сертифікат втрачає свою чинність і треба буде отримувати новий.

Ціна сертифікації для комерційних об'єктів за оцінками експертів становитиме від 15 до 20 тисяч гривень [4-5]. Для житлових будинків ця ціна може зменшуватися і не одразу з'явиться у платіжках власників, адже законодавство передбачатиме (в разі отримання кредиту на енергозберігаючі заходи) проведення сертифікації за ті ж кредитні кошти.

У сертифікаті зазначатимуть мінімальні вимоги до енергоефективності та фактичні показники по будинку. Експерти

нададуть рекомендації, щодо підвищення рівня енергетичної ефективності «в економічно доцільний спосіб». Тобто, сертифікат міститиме детальну підказку для власника, як позбутися зайвого споживання ресурсів.

Клас енергетичної ефективності будівель, що приймаються в експлуатацію, має бути не нижче мінімальних вимог з енергетичної ефективності, що діють на дату початку виконання будівельних робіт. Існує загальноприйнята система присвоєння класів енергоефективності, яка передбачає сім категорій. Кожна категорія присвоюється в залежності від величини відхилення значень питомої витрати тепла на обігрів будівлі, вентиляцію та забезпечення гарячою водою від базового рівня (норми). Класи енергоефективності будівель позначаються латиницею.

Нові або реконструйовані будівлі можуть мати 5 можливих класів:

– А (найвищий) передбачає відхилення показників питомої витрати теплової енергії від норми менше ніж -45.

– В ++ (підвищений) клас – відхилення від -36 до -45.

– В + передбачає значення в діапазоні від -26 до -35.

– В (високий) клас – значення відхилення варіюють від -11 до -25.

– С (норма) – діапазон значень відхилення від +5 до -10.

Для вже існуючих будівель передбачені два класи енергоефективності: D і E [1].

Діапазон значень відхилення для будівель D класу від +6 до +50. Будинки класу E мають показники нижче +51 і їм присвоюється нижчий рівень енергоефективності. Крім результатів енергоаудиту, експерти надають разом з сертифікатом спеціальний додаток, що містить рекомендації щодо підвищення рівня енергоефективності конкретного будинку [1].

Країни Європи вже досить давно зобов'язали власників будинків і квартир оформляти подібного роду документацію. Сертифікати, в першу чергу, необхідні самим власникам, оскільки допомагають оптимізувати витрати на комунальні послуги. Також сертифікація відіграє важливу роль при покупці житла, тому що відображає реальну картину стану житлового будинку в цілому і допомагає покупцям оцінити свої майбутні витрати.

Оформлення процесу сертифікації передбачає певні грошові витрати з боку власника будинку, що і викликало низку суперечностей при прийнятті Закону. Сертифікація на даний момент обов'язкова лише для тих будівель, які претендують на видачу «теплого» кредиту від держави

або планують енергомодернізацію будинку в рамках держпрограми енергоефективності. Вартість сертифікату буде сплачено за рахунок державної допомоги. Наявність даної документації надає можливість державним контролюючим органам відстежити, куди саме будуть витрачені виділені кошти і чи доречні такі вкладення.

Копію енергетичного сертифікату має право отримати орендар перед укладенням договорів на оренду, що надасть змогу перевірити реальну енергоефективність будинку та обґрунтованість, доцільність орендної плати за орендоване приміщення.

Такі законотворчі новації вплинуть на те що, ціни на нерухомість в енергоефективних будівлях зростуть, а будівлі, що не відповідатимуть певному класу енергоефективності, стануть дешевшими. В реаліях сьогодення, коли зростає вартість комунальних послуг, орендарі ретельно вивчають стан комунікацій, системи теплопостачання майбутнього офісу.

Це обумовлено ціновою політикою на енергоресурси, які стали настільки вартісними, що в будинку, де не вжито заходів з підвищення рівня енергоефективності, жити або працювати економічно не вигідно. Також енергетична сертифікація надає можливість співпраці орендодавця з орендарем в контексті реалізації енергоефективних заходів та розподілу затрат між ними.

Згідно зі статтею 776 Цивільного кодексу України орендодавець несе відповідальність за проведення капітального ремонту будівлі, якщо інше не передбачено договором оренди. Капітальний ремонт має проводитись протягом строку, встановленого договором оренди, за винятком термінових випадків, коли капітальний ремонт слід проводити в розумний строк. Ось чому, сторони договору лізингу можуть самостійно визначати обсяг капітального ремонту та погодити реалізацію заходів з енергоефективності [3].

Отже, розподіл витрат може узгоджуватися між орендодавцем та орендарем при укладенні договору оренди. В даному контексті ми пропонуємо використовувати інструментарій підвищення рівня енергоефективності та енергозбереження комерційної нерухомості на засадах новітнього концепту «Green Lease».

З юридичної точки зору «зелену» оренду можна охарактеризувати як комплекс взаємних прав і обов'язків орендодавця та орендаря за договором оренди, які надають можливість зазначеним особам спільними

зусиллями забезпечувати відповідність приміщень, наданих в оренду орендодавцем, і діяльності орендаря у цих приміщеннях певним екологічним стандартам. Такі стандарти, як правило, розробляються неурядовими організаціями і в низці країн мають різний предмет регулювання: від енергетичної ефективності до всебічної мінімізації впливу на навколишнє середовище та створення екологічно сприятливого середовища проживання для Людини.

Впровадження основних постулатів концепту «Зелена оренда» відбувається з урахуванням основних екологічних стандартів. Референцію «Green Lease» можна представити через: 1) «патерналістський» підхід, де чітко регламентуються зобов'язання орендаря перед орендодавцем щодо зменшення споживання енергоресурсів та негативного впливу на навколишнє середовище. В межах концепту «Green Lease» обов'язковим є відповідальна енергозберігаюча поведінка»; 2) «кооперативний» підхід - це спільне бачення орендаря та орендодавця щодо впровадження заходів енергозбереження, які викладені в договорі оренди для досягнення обома сторонами поставлених цілей.

Енергетична сертифікація сприяє розвитку проектів «зеленого будівництва» та надає інформацію про енергетичну ефективність будівлі. Проведений моніторинг економіко-правових засад та юридичної практики в низці європейських країн, надав можливість запропонувати наступні рекомендації щодо інкорпорації «Green Lease»:

- в договорі «Green Lease» має бути розрахунок експлуатаційних витрат на основі споживання енергоресурсів; в деяких країнах це вже передбачено законом;

- орендар зобов'язаний за договором «Green Lease» прийняти заходи, що вжиті орендодавцем (зокрема, реконструкцію) для підвищення рівня енергоефективності будівлі та сприяння охороні навколишнього середовища;

- договір має надати орендодавцю право включити відповідну суму витрат на підвищення рівня енергоефективності та дотримання принципів екологічності для орендаря або збільшення орендної плати на обґрунтовану суму;

- якщо будівля сертифікована як «зелена», орендар має взяти на себе зобов'язання дотримуватися умов сертифікації та діяти відповідно,

наприклад, встановлювати в будівлі лише ті елементи, які зроблені з енергоефективних та екологічно чистих матеріалів;

- сторони мають узгодити дії таким чином, щоб заощаджувати енергію та сприяти охороні навколишнього середовища;

- орендодавець має інформувати орендаря про можливі шляхи економії енергії.

Сучасний стан розвитку проблематики енергозбереження є пріоритетним і для України. В даному контексті можна запропонувати інкорпорацію концепту «Green Lease» з метою підвищення рівня енергоефективності будівель та реалізації низки заходів енергозбереження.

Отже, розглянуто основні аспекти гармонізації нормативно-правових актів у сфері енергоефективності будівництва з європейськими нормами, адже Верховною Радою України прийнято Закон «Про енергетичну ефективність будівель», який регламентує введення сертифікації енергоефективності будинків. З метою реалізації системних заходів енергозбереження, запропоновано імплементувати концепцію «Green lease», адже вона впроваджена в низці країн: Бельгія, Німеччина, Великобританія та зарекомендувала себе як дієвий інструментарій реалізації заходів енергозбереження в будівлях.

Список використаних джерел

1. Про енергетичну ефективність будівель Верховна Рада України; Закон від 22.06.2017 № 2118-VIII [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2118-19> (дата звернення: 15.11.2018).

2. Теплова ізоляція будівель: ДБН В.2.6–31:2016. – [Чинні від 2017–04–01] // Мінбуд України. – К.: Укрархбудінформ, 2016. – 65 с. – (Державні будівельні норми України).

3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page2> (дата звернення: 15.11.2018).

4. Климчук М. М. Концептуалізм «Green lease» в оцінюванні ефективності заходів енергозбереження підприємств: економіко-математична модифікація / М. М. Климчук // Формування ринкових відносин в Україні: Збірник наукових праць. – Вип. 4 (167) / Наук. Ред. І. Г. Манцуров. – К., 2018. – С. 143-147.

5. Куліков П. М. Управління енергозбереженням на будівельних підприємствах: теорія, методологія, практика: моногр. / П. М. Куліков, М. М. Климчук. – Івано-Франківськ, вид-во «Фоліант», 2017. – 344 с.

6. Economidou M. Overcoming the split incentive barrier in the building sector / M. Economidou // European Commission – Joint Research Centre – Institute for Energy and Transport Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2014 – 33 pp.

7. Green Leasing An Effective Tenant / Landlord Strategy for Energy Efficiency// A Better City (ABC), 2014 – 20 pp.

8. Pyramid Companies Implements Green Leasing to Promote Energy Efficiency in Tenant Retail Space. // Energy efficiency & renewable, 2014-р.1-2.

*Шульга Михайло Васильович, доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри земельного та аграрного права,
Ігнатенко Ірина Володимирівна, кандидат юридичних наук,
асистент кафедри земельного та аграрного права,
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого*

ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Правова регламентація відносин щодо використання, охорони та відтворення земель, а також відносин у сфері містобудування тісно пов'язані між собою. Достатньо зазначити, що містобудівна діяльність може здійснюватися лише в межах земель, призначених під забудову.

Тісне співвідношення правового регулювання відносин у зазначених сферах зумовлює необхідність аналізу певних правових явищ, які, з одного боку, займають самостійне місце у цих сферах, а з іншого – виконують роль об'єднуючого фактору.

Як відомо, серед об'єктів земельних відносин чинний Земельний кодекс України (ст. 2) виокремлює землі в межах України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). Саме з приводу названих об'єктів виникають відповідні земельні правовідносини.

Водночас містобудівне законодавство широко оперує терміном «територія». Його визначення містить не чинний нині Закон України «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 р. Згідно зі ст. 1 цього закону територією вважається частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами.

Даний закон вживав словосполучення «планування територій», «схема планування території», «детальний план території», «проект забудови території» та ін.

В подальшому термін «територія» широко вживається в Законі «Про Генеральну схему планування території України» від 7 лютого 2002 р. та в інших нормативно-правових актах. Водночас згідно із Земельним кодексом України (ст. 79) земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Очевидно, що «територія» і «земельна ділянка» речі не тотожні. Територія із земельно-правової точки зору включає як мінімум

декілька земельних ділянок. При цьому даний термін вживається в різних значеннях. Територія може об'єднувати, наприклад, охоронні, санітарно-захисні зони, зони санітарної охорони та зони особливого режиму використання земель. В межах відповідних територій реалізуються повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування.

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 06.09.2005 р. територія являє собою сукупність земельних ділянок, які використовуються для розміщення об'єктів благоустрою населених пунктів: парків, скверів, бульварів, вулиць, провулків, узвозів, проїздів, шляхів, площ, майданів, набережних, прибудинкових територій, пляжів, кладовищ, рекреаційних, оздоровчих, навчальних, спортивних, історико-культурних об'єктів, об'єктів промисловості, комунально-складських та інших об'єктів у межах населеного пункту.

Стаття 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. під територією розуміє частину земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси.

Як бачимо, до складу території входять землі і земельні ділянки різного призначення разом з іншими природними ресурсами та складовими, які утворюють ландшафт, але водночас характеризуються відособленим правовим режимом.

Територія фактично являє собою комплексний об'єкт земельних правовідносин, до складу якого входить певна кількість інших об'єктів таких правовідносин. В даному випадку йдеться про підпорядкування правового режиму складових територій правовому режиму останніх. Це дозволяє об'єднати правові режими окремих земельних ділянок, земель, площ, що входять до складу територій певною спільною метою. Територія виступає однією із форм включення землі у правові відносини.

Важливу роль ця категорія відіграє у раціоналізації земельних відносин у населених пунктах з огляду на забезпечення охорони та поліпшення екологічного стану і середовища постійного проживання. Така мета досягається шляхом закріплення на законодавчому рівні нових правових вимог та обмежень щодо використання земель як в межах населених пунктів, так і за їх межами, що адресовані всім суб'єктам (органам влади, громадянам та юридичним особам).

*Перегуда Євген Вікторович, доктор політичних наук, професор,
завідувач кафедри політичних наук КНУБА
Місержи Світлана Дмитрівна, кандидат політичних наук, доцент,
доцент кафедри філософії та соціології НМУ ім. О. О. Богомольця*

ЩОДО НЕОБХІДНОСТІ ВДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВИХ ЗАСАД УПРАВЛІННЯ ТА РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Житлово-комунальне господарство (далі – ЖКГ) є важливою сферою життєдіяльності суспільства. Тут реалізуються найважливіші інтереси громадян, формуються ключові характеристики їх суспільної свідомості. Від громадської взаємодії на цьому рівні залежить доля низки важливих політик, наприклад, політики у сфері енергоефективності та енергозбереженні. Суттєвою причиною того, що Україна нині прискореними темпами скочується з другого до третього світів, є технологічна відсталість саме ЖКГ. Тому реформа останнього є серед найважливіших реформ, яких потребує Україна.

Питання щодо ЖКГ знаходиться в полі проблематики нинішньої конференції. Це підтверджується, по-перше, номенклатурою наукових спеціальностей. Складовою спеціальності «Будівництво та цивільна інженерія» є спеціалізація «Міське будівництво та господарство». Остання у свою чергу є однією з вирішальних складових наук про містобудування.

По-друге, комунальне господарство, як й інші суспільні сфери, функціонує на принципах законності, повноти правового регулювання, конституційності, реалізації прав та свобод громадян. Конституція України прямо гарантує громадянам право на житло. Причому це право включає не лише право власності на певну площу. Адже проживання – це не лише можливість знаходитись «під дахом», це й певні умови, які дають людині можливість реалізуватися як громадянину, як члену певного соціуму – сімейного, будинкового, вуличного тощо, дають змогу їй самовідтворюватись шляхом підтримки свого здоров'я, харчування тощо. Тому право на житло включає в себе, зокрема, право на отримання житлово-комунальних послуг (далі – ЖКП) належної якості.

Не можна сказати, що основні правові принципи, на яких базується функціонування ЖКГ, повною мірою реалізовані у суспільній практиці. Часто суб'єкти відносин у сфері ЖКГ – не лише органи та підприємства комунального господарства, а й окремі громадяни, мешканці будинків тощо – діють всупереч правовим нормам, і це не викликає адекватної реакції інших таких суб'єктів, а також правоохоронних, судових та інших відповідних органів. Крім того, часто вказані принципи неповною мірою реалізовані й у законодавстві, що не дає змоги реалізуватись правам та свободам громадян. Наприклад, й нині в Україні діє Житловий кодекс, прийнятий у далекому вже 1983 році. Основна його частина регулює відносини в державному житлофонді, а регулювання порядку користування житловими приміщеннями в будинках приватного (інвестиційного) житлового фонду має фрагментарний характер, тому він не встановлює механізм реалізації ст. 47 Конституції України, згідно з якою громадянин має право придбати житло, побудувати його або взяти в оренду [3, с. 251].

Останні події в Україні в контексті початку опалювального сезону, а точніше зрив такого початку в Смілі, Шепетівці та низці інших міст, які призвели до нехтування вказаним правом громадян на ЖКП, а відтак й правом на житло, змушують ще раз поставити питання не лише про систему управління комунальним господарством, а й про організаційно-правові засади його реформування. Наша увага до цього аспекту даної теми зумовлені очевидними суперечностями, які проявилися у процесі подолання «тепло криз» у містах України. Наприклад, Президент України заявив, що він не має до проблеми забезпеченням теплом у місті Сміла жодного відношення, але дав кілька годин на відновлення тепло забезпечення [1]. Не зовсім зрозуміло – якщо глава держави дає час на вирішення проблеми, отже, у нього є важелі впливу на ситуацію, а якщо це так, то він має все ж відношення до проблеми. Чому ж президентські структури не відслідковували ситуацію раніше? Те саме й у ситуації з урядом. Проблемою займався Кабінет Міністрів України, зокрема Державна комісія з питань техногенно-екологічної безпеки та надзвичайних ситуацій. Уряд ухвалив рішення виділити місцевій владі короткотерміновий кредит на 25 мільйонів гривень. Але при цьому віцепрем'єр-міністр – міністр регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ винуватцем у ситуації називає виключно місцеву владу. Але усе

вищесказане свідчить, що певна частина вини лежить й на самому уряді, який не моніторив ситуацію. А враховуючи, що проблема була не лише у Смілі, а й у Кривому Розі, Шепетівці та інших містах, вона має системний характер, натомість уряд, виходить, не звертав на це уваги. Пригадується, що у 1990-2000-х роках восени відповідні віце-прем'єри, а то й прем'єри ледь не щодня проводили наради, включно селекторські, з питань підготовки ЖКГ до зими. Цього року про такі наради чутно не було – виходить, уряд ігнорував системні, тобто національні, а не місцеві, проблеми підготовки ЖКГ, й лише коли хвиля протестів докотилась до Києва, він на них зреагував. Крім того, «теплокризи» свідчать про неефективну роботу не лише місцевих рад та їх органів, а й, як мінімум, місцевих органів виконавчої влади та, можливо, територіальних органів центральних органів виконавчої влади, а це вже компетенція уряду та окремих міністерств та центральних відомств.

Усе це й змушує нас актуалізувати питання про організаційно-правові засади управління та реформування ЖКГ. Формат конференційних тез не дає змоги повною мірою здійснити відповідний аналіз. Крім того, ми розуміємо, що актуалізовані проблеми можуть мати різні варіанти свого розв'язання, а відтак повинні обговорюватись відповідними колективами. Але ми хотіли б позначити декілька важливих моментів, які, на нашу думку, потребують наукового аналізу, а надалі законодавчого законодавчого забезпечення.

Враховуючи системність проблеми, її не вирішать паліативні заходи на кшталт термінових кредитів на «гасіння пожеж». Внаслідок цього, на нашу думку, питання управління та реформування ЖКГ з двох функцій по суті перетворюються на єдину функцію. Здійснення управління застарілим комунальним господарством неможливе інакше, ніж шляхом реформування.

Як зрозуміло з вищесказаного, складовою організаційно-правової системи управління та реформування ЖКГ мають стати не лише органи місцевого самоврядування, а й центральні та місцеві органи державної влади. Зокрема, це стосується Президента України, який, згідно із Конституцією України, є її гарантом, зокрема гарантом конституційних прав громадян, включаючи право на житло. Для реалізації цього статусу він має певні повноваження. Зокрема, він виступає у парламенті зі зверненнями про основні завдання внутрішньої та зовнішньої політики,

має право законодавчої ініціативи, причому ці ініціативи Верховна Рада України (далі – ВРУ) повинна розглянути невідкладно тощо. На жаль, останніми роками в цій сфері, на нашу думку, складається не досить сприятлива тенденція перетворення звернень глави держави скоріше на іміджеві акції, ніж на фабрики потрібних державі законодавчих ініціатив.

Крім того, за умов діючої редакції Конституції Президент, як, до речі, й Кабінет Міністрів України (далі – КМУ) не мають належних важелів у кадровій політиці на регіональному та локальному рівні. Цьому сприяє інституційне розведення регіонального управління та місцевого самоврядування. Глава держави та уряд мають важелі у кадровій політиці щодо місцевих органів виконавчої влади, але не щодо органів місцевого самоврядування.

На нашу думку, у майбутньому варто внести відповідні зміни до Конституції та законів щодо зміни цієї ситуації. Варіантом вирішення цієї проблеми може бути можливість тимчасового відсторонення чиновників або навіть деяких виборних осіб органів місцевого самоврядування на певний час. До речі, відповідні можливості прописані у законодавстві, зокрема, Франції та Польщі, які значною мірою були взірцем для України при розробці різних редакцій Основного Закону. Теоретичним підґрунтям відповідних рішень може бути визнання комунального господарства як суспільної сфери, розвиток якої впливає на стан національної безпеки. До речі, здається, у 2006 році тодішній уряд спробував віднести ситуацію в ЖКГ до загроз національній безпеці, але тоді ця ініціатива була піддана критиці, на нашу думку, з суто політичних причин (тоді глава держави та КМУ належали до різних політичних таборів). Відтак одним з елементів організаційної системи управління та реформування ЖКГ може стати Рада національної безпеки та оборони України, яка розглядатиме загрози у цій сфері та розроблятиме рішення та рекомендації щодо їх подолання.

Як зазначено вище, нинішні кризові події в системі теплоенергетики були викликані, зокрема, неефективною реалізацією, зокрема урядовими структурами, моніторингової функції. Звичайно, центральні органи влади самі по собі не завжди можуть належним чином виконувати відповідні функції. Тому, на наш погляд, доцільно було б створити певну управлінську вертикаль, яка б змогла перебрати на себе ці завдання. Логічно, щоб цю вертикаль очолювало Міністерство регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ, але ця вертикаль мала б включати систему консультативних органів на

усіх рівнях влади, до якої б входили представники не лише органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, а й громадських структур на кшталт асоціацій об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), підприємств теплокомуненерго, газопостачальних організацій тощо. До речі, такий механізм міг би посприяти подальшому прискоренню створення ОСББ, необхідність якого нагальна [2, с.122].

Отже, основними, на нашу думку, напрямами вдосконалення організаційної системи управління ЖКГ мають бути:

- її функціональне розширення за рахунок функцій сприяння реформуванню, моніторингу тощо;

- наділення даної сфери статусом такої, яка впливає на стан національної безпеки, що дало б змогу підключити відповідні органи до розв'язання проблем;

- багаторівневність системи, що передбачає, зокрема, наділення органів управління (в першу чергу загальнонаціонального рівня) важелями впливу на ситуацію, в тому числі у сфері кадрової політики;

- підключення до цієї системи громадянського суспільства, його організаційних структур.

Усе вищезазначене дає змогу розробити й рекомендації щодо реформування навчального процесу в Київському національному університеті будівництва і архітектури. Завдання з формування фахівців, які впливають із вищесказаного, частково вирішуються в рамках освітньо-професійної програми (далі – ОПП) «Міське будівництво та господарство». Але відповідна ОПП не розв'язує усіх завдань, у зв'язку з чим останнім часом в КНУБА ініційовано відкриття деяких нових спеціалізацій, зокрема з експлуатації будівель та споруд. Однак, як ми бачили, проблеми полягають не лише в експлуатації, а й в управлінні, прогнозуванні, проектуванні, законодавчому забезпеченні, налагодженні суспільної комунікації тощо. Відтак потрібна ОПП, яка б об'єднала усі ці напрями. Доцільно її запроваджувати в рамках тих університетських підрозділів, де реалізуються питання просторового планування, правового забезпечення, урбаністичного розвитку.

Список використаних джерел

1. Негайно дайте людям газ і тепло – Президент дав кілька годин на забезпечення теплом мешканців міста Сміла. [Електронний ресурс]. Офіційне

інтернет-представництво Президента України. URL : <https://www.president.gov.ua/news/negajno-dajte-lyudyam-gaz-i-teplo-prezident-dav-kilka-godin-51030> (дата звернення : 15.11.2018).

2. Перегуда Є. В., Місержи С. Д. Правове регулювання сфери енергоефективності та енергозбереження як чинник інвестиційної активності в будівництві // Будівельне право : проблеми теорії і практики [зб. наук. пр.]. Матеріали Першої наук.-практ. конф. (Київ, 3 листопада 2017 р.). Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ – Тернопіль: «Бескиди», 2017. С. 117–126.

3. Степанюк І. Л. Розвиток законодавчого забезпечення реформування житлово-комунального господарства // Регіональна політика: історичні витоки, законодавче регулювання, практична реалізація [зб. наук. пр.]. Вип. II. Матеріали Другої Міжнар. наук.-практ. конф., (Київ, 14–15 грудня 2016 р.) / Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ – Тернопіль: «Економічна думка», 2016. В 2-х ч. Ч. 1. С. 250-255.

Банах Андрій Вікторович,
*кандидат технічних наук, доцент,
доцент кафедри міського будівництва та господарства
Запорізької державної індустріальної академії*

ПРОБЛЕМИ СУЧАСНОЇ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАДІЙНОСТІ ТА КОНСТРУКТИВНОЇ БЕЗПЕКИ ОБ'ЄКТІВ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

До об'єктів міської забудови відносяться будівлі різного призначення, споруди інженерно-транспортної інфраструктури, наземні й підземні споруди, інженерні мережі, інші складові містобудівних систем [1]. Надійність, довговічність і конструктивна безпека – одні з головних властивостей таких об'єктів, чисельні характеристики яких призначаються на стадії проектування та повинні незмінно зберігатися протягом всього життєвого циклу, що включає найдовший етап – експлуатацію [2].

Нажаль, у період експлуатації об'єктів міської забудови зовнішні навантаження та дії на елементи їх несучих конструкцій збільшуються в наслідок впливу різноманітних факторів, починаючи із змін у нормах проектування (наприклад, [3]) щодо значень характеристичних (нормативних) навантажень і закінчуючи виникненням екстремальних ситуацій, що супроводжуються значними непроєктованими навантаженнями. В той же час технічний стан несучих конструкцій та в цілому об'єктів забудови з часом погіршується, що супроводжується в тому числі негативними процесами у товщі ґрунтів основ, які знаходяться в складних інженерно-геологічних умовах. Враховуючи наявний технічний стан більшої частини фонду нерухомого майна міст і селищ (наприклад, нормативні терміни експлуатації житлових будівель типових серій повністю або майже вичерпані), питанням надійності, довговічності та конструктивної безпеки об'єктів саме на стадії експлуатації слід приділяти особливу увагу.

Вимоги до будівель і споруд регулюються Державними будівельними нормами, Державними стандартами України (ДСТУ) та іншою документацією. Одним з основних нормативних документів системи забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів є [4]

(далі – ДБН), що вказано у першому абзаці п. 1.3 цього ДБН. Доречи, саме тут зустрічається терміни «реконструкція» та «експлуатація» у сенсі стадій життєвого циклу об'єкта будівництва, та як раз про особливості їх застосування піде мова далі.

Розглянемо детальніше зміст і проаналізуємо загальні положення забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівельних об'єктів, викладені в [4] (далі у статті при вказанні номерів розділу, пункту, підпункту, абзацу або додатку мається на увазі вміст цього ДБН, якщо не вказано окремо).

Починаючи з області свого застосування (п. 1.1), дані норми розповсюджуються на будівельні об'єкти, конкретизуючи вид об'єкту (будівлі та споруди). В додатку А вказано досить широкий перелік будівельних об'єктів, що дозволяє прийняти терміни «будівельний об'єкт» і «об'єкт міської забудови» (далі – об'єкт) тотожними. В той же час відсутня конкретика щодо стадії життєвого циклу об'єкту.

Пункт 1.3 розширяє сферу застосування ДБН в законодавчій площині й позиціонує його як керівний документ при розробці інших будівельних норм, стандартів, інших документів по проектуванню, будівництву об'єктів – а також їх реконструкції та експлуатації; крім того, декларує орієнтованість на забезпечення уніфікації підходів до питань надійності й безпеки у нормативних документах, що регламентують всі етапи життєвого циклу об'єкту. Запам'ятаємо п. 1.3 – тут зустрічаються чи не єдині два рядки про реконструкцію та експлуатацію об'єктів у ДБН, що розглядається.

Наступного разу про вказані етапи життєвого циклу об'єкту читаємо на с.7 у пп. 4.1.1:

«4.1.1 Встановлена надійність повинна забезпечуватись на всіх етапах життєвого циклу об'єкту, а саме: вишукування...; ...; освоєння будівельного майданчика (інженерна підготовка території); ...; використання об'єкту за призначенням на протязі встановленого терміну експлуатації, оцінка технічного стану, ремонт; реконструкція і подальше використання в нових умовах; ...»

Здавалося б, початок пункту 4.1 «Основні положення» розділу 4 «Загальні вимоги» повинен привертати увагу, але, по-перше – інженеру потрібен конкретний інструмент (методика), який він знаходить далі за змістом ДБН (відповідно, загальні положення не вивчаються); по-друге –

має місце психологічний ефект втрачання інформації, коли конкретні терміни «експлуатація» та «реконструкція», що несуть чітко визначений сенс, губляться на тлі фрази в цілому; й по-третє (чи не найважливіше) – на різних етапах життєвого циклу об'єктом займаються різні інстанції: від проектної організації (частіше декількох) в період вишукування та проектування, будівельної компанії під час зведення до власника (замовника) та обслуговуючого підприємства (частіше декількох) на стадії експлуатації. При реконструкції об'єкта маємо приблизно таку ж схему.

В результаті проектні організації керуються власним набором нормативної документації (або окремих її частин, розділів), що «часто використовуються», будівельна організація – своїм власним, обслуговуюче підприємство – своїм, і такі «загальні положення», принципи для всього життєвого строку об'єкту, втрачаються – навіть в межах цього ж ДБН, що розглядається.

Вже в наступному пп. 4.1.2, де має йти мова про залежність від етапу життєвого циклу вказівок стосовно надійності, вказано виключно про проект об'єкту, сам об'єкт, що проектується, а також про «визначення умов змін окремих характеристик об'єкту (його складових частин) або режиму його використання», під чим слід розуміти «реконструкцію» (знову ефект втрачання інформації). Тобто, якщо термін «реконструкція» ще має на увазі, то термін «експлуатація» вже зник у явному вигляді.

За виключенням розділів ДБН, де наведено методики визначення окремих експлуатаційних характеристик, терміни «експлуатація» та «реконструкція» зустрічаються в пп. 9.1.2 п. 9.1 «Загальні положення» розділу 9 «Контроль і нагляд» – у якості процесів або результатів процесів, що підлягають контролю.

Лише в пп. 4.5.4 п. 4.5 «Запобігання небезпек» йдеться про вимоги до експлуатаційної документації, що передається проектувальником замовнику, а саме про «прийняті технічні рішення й необхідні організаційні заходи, направлені на виявлення аварійних ситуацій, запобігання аварій і гарантування безпеки». Але це вже має відношення до іншого аспекту проблеми, що розглядається.

Інший аспект проблеми, пов'язаної із забезпеченням надійності та конструктивної безпеки об'єктів, частково викладений у [5] і полягає у впливі нового об'єкта й будівельних процесів при його зведенні на напружено-деформований і, як наслідок, на технічний стан об'єктів

оточуючої забудови. В ДБН, що розглядається, в п. 4.2 «Умови експлуатації та вплив навколишнього середовища. Урахування небезпек» під одним із зовнішніх факторів, які діють на об'єкт і які необхідно враховувати при проектуванні об'єкта, можна розуміти оточуючу забудову.

В той же час жодним чином не регламентується зворотна ситуація: вплив комплексу робіт з будівництва нового об'єкта на існуючі будівлі або споруди. Лише в пп. 5.1.2 п. 5.1 «Класи наслідків (відповідальності) будівель і споруд» знаходимо «втрату пам'ятників історії та культури або інших духовних цінностей суспільства» та «різке погіршення екологічного стану в прилеглий до об'єкта місцевості», тобто необхідність врахування впливу об'єкта, що проектується, простежується вкрай опосередковано, для вельми обмеженого переліку будівель і споруд.

Стосовно будівельних конструкцій, а не об'єкту в цілому, прописано в п. 7.2 «Розрахункові значення навантажень і впливів», пп. 7.2.9: «При визначенні розрахункових значень навантажень і впливів на конструкції, що експлуатуються, враховуються ... дані ..., отримані в результаті статистично-експериментальних досліджень». Подібне узагальнення, звісно, передбачає будь-яку сукупність зовнішніх факторів, які впливають на конструкції об'єктів, що експлуатуються, в тому числі можна враховувати вплив нового будівництва на оточуючу забудову, але так само, як і в попередніх випадках, деталізація відсутня, а зв'язок між загальною вимогою цього ДБН та чіткими вказівками інших нормативних документів втрачається.

Також треба відзначити одну особливість ДБН, яка зустрічається в тексті на кожній сторінці (іноді декілька разів) та яка тісно пов'язана з розглянутими аспектами: це концентрація уваги інженера на об'єкті, що проектується. Часто зустрічаються словосполучення «сам об'єкт», «об'єкт, що проектується», «проект», тому складається хибне враження, начебто ДБН призначений лише для об'єктів нового будівництва.

Що стосується необхідності й важливості врахування впливу комплексу будівельних робіт із зведення нових об'єктів на об'єкти, що експлуатуються, то в роботі [5] з'ясовано, що такий вплив не тільки відповідає дійсному напружено-деформованому стану (НДС) несучих конструкцій будівель і споруд, але й кількісно, й навіть якісно змінює параметри НДС конструктивних елементів при однакових інших умовах у

порівнянні з варіантом, у якому цей вплив не враховується.

Для будівель, споруд, інших об'єктів міської забудови з тривалим терміном експлуатації, що наближається до граничного значення нормативного терміну, а тим більше якщо цей термін вичерпаний, здійснення нового будівництва поряд з великою вірогідністю може виявитися причиною погіршення технічного стану об'єктів, що експлуатуються, аж до аварійного. Отже, цей фактор можна вважати чи не найвпливовішим при визначенні надійності, довговічності та конструктивної безпеки об'єктів міської забудови.

Ганебним прикладом нехтування наявності оточуючої забудови, стало зведення чергового торговельно-розважального комплексу в м. Київ над спорудою станції столичного метрополітену «Героїв Дніпра». В результаті несучі конструкції підземної споруди знаходяться в стані нехарактерної роботи під дією непроєктних навантажень, в результаті чого вже отримали надмірні деформації, що потребують усунення та витрат чималих додаткових коштів.

Окрім деформацій несучих конструкцій споруди станції метрополітену, отриманих в результаті проведення будівельних робіт, мають місце пошкодження окремих конструктивних елементів, які знижують надійність та погіршують технічний стан як самого елемента, так і споруди в цілому. Наприклад, навіть замоноличення отвору в перекритті залу вищевказаної станції метрополітену не відновить несучу здатність елемента конструкції та, відповідно, надійність конструкції, до первісних значень.

На жаль, подібні приклади в містах України непоодинокі. Таким чином, здійснення нового будівництва в умовах міської забудови, переважно щільної, складеної об'єктами з тривалими термінами експлуатації із урахуванням сукупності інших ускладнюючих факторів (складні інженерно-геологічні умови, неконтрольована зовнішня й внутрішня реконструкція будівель і споруд, близькість виробництв із значними динамічними навантаженнями тощо) якісно впливає на погіршення технічного стану об'єктів існуючої міської забудови. Чіткі вимоги до врахування впливу нового будівництва на об'єкти, що експлуатуються, введені як в основний нормативний документ, так і в розроблені на його основі, дозволять ретельніше підходити до планування й проектування нових об'єктів, забезпечити надійність і конструктивну

безпеку існуючих об'єктів й тим самим зберегти фонд нерухомого майна держави.

Резюмуючи вищесказане, можна констатувати, що ДБН [4] містить положення, придатні до застосування на етапах планування будівництва та проектування об'єктів. Вимоги до надійності та конструктивної безпеки об'єктів на етапах експлуатації та реконструкції не є чіткими та потребують детальності не тільки в рамках окремих документів, але й в основному нормативі системи забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів.

Окрім деталізації вимог та у її рамках слід регламентувати врахування впливу будівельних процесів зведення нових об'єктів на надійність, довговічність і конструктивну безпеку об'єктів, що експлуатуються, особливо якщо вони знаходяться у незадовільному технічному стані, експлуатація здійснюється тривалий період або термін їх експлуатації вичерпаний чи близький до цього.

Крім того, у ДБН бажано було б зробити набагато більший акцент на етапах реконструкції та особливо експлуатації об'єктів і, відповідно, додати перехресні посилання на нормативи з реконструкції та експлуатації, де в свою чергу вимоги до конструктивної безпеки, надійності й довговічності об'єктів наведені більш детально.

В той же час, документ [4] має всі передумови для вдосконалення, універсалізації та адаптування до сучасних реалій будівництва шляхом впровадження результатів новітніх досліджень в області забезпечення надійності та конструктивної безпеки об'єктів міської забудови на всіх стадіях їх життєвого циклу, зокрема реконструкції та експлуатації.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»: від 17 лют. 2011 р. № 3038-VI / Відомості Верховної Ради України. – Офіц. вид. – К.: Парлам. вид-во, 2011. – № 34. – с. 343.

2. Постанова Кабінету Міністрів України «Про забезпечення надійності й безпечної експлуатації будівель, споруд та інженерних мереж»: від 05 квітня 1997 р. № 409 / Верховна Рада України. Офіційний веб-портал: [Електронний ресурс]. – URL до ресурсу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/409-97-п> (дата доступу: лист. 2016 р.).

3. Навантаження та дії: норми проектування: ДБН В.1.2-2:2006. –

[Дійсний від 2006-01-01]. – Офіц. вид. – К.: Мінбуд України, 2006. – 78 с. – (Нормативний документ Мінбуду України).

4. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій і основ : ДБН В.1.2-14-2009. – [Дійсний від 2009-12-01]. – Офіц. вид. – К.: Мінрегіонбуд України, 2009. – 41 с. – (Нормативний документ Мінрегіонбуду України).

5. Банах А. В. Вплив тимчасових ґрунтових умов і оточуючої обстановки на напружено-деформований стан будівель з тривалим терміном експлуатації / Банах А. В. // Міжвідомчий науково-технічний збірник наукових праць «Будівельні конструкції». – К.: ДП НДІБК, 2016. – Вип. 83, кн. 1. – С. 258-263.

*Бурда Інна Олександрівна, кандидат історичних наук, доцент,
доцент кафедри політичних наук КНУБА*

ЮРИДИЧНА НЕВІДПОВІДНІСТЬ ЩОДО УМОВ ОТРИМАННЯ ЛІЦЕНЗІЇ НА ПРОВАДЖЕННЯ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У БУДІВНИЦТВІ, ПОВ'ЯЗАНОЇ ІЗ СТВОРЕННЯМ ОБ'ЄКТІВ АРХІТЕКТУРИ

На перший погляд, будівельна сфера в Україні розвивається досить динамічно та має перспективи для працевлаштування українців, облаштування благоустрою та покращення житлових умов. Все це могло би заохочувати підприємства до створення нових робочих місць та відповідно до наповнення бюджету. Проте, невідповідність в законодавстві і сьогодні створює бар'єри для розширення малого та середнього бізнесу будівельної сфери, що в свою чергу може призвести до монополізації галузі. Однією з таких законодавчих колізій є неможливість отримання будівельної ліцензії відповідно прописаних норм закону та ведення господарської діяльності.

Згідно порядку, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів від 05.12.2007 р. № 1396 «Про ліцензування господарської діяльності, пов'язаної зі створенням об'єктів архітектури» [1] та Наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 27.01.2009 р. № 47 «Про затвердження ліцензійних умов провадження господарської діяльності у будівництві, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури» ліцензіат (підприємство) має надати заяву на отримання ліцензії та заповнений Дод. № 2 до ліцензійних умов «Відомості про виробничо-технічну базу, склад працівників за професійним та кваліфікаційним рівнем, технологію виробництва, інформаційно-правове забезпечення, наявну систему контролю якості робіт, виконані заявником будівельно-монтажні роботи» [2].

Відповідно до Дод. № 2 до ліцензійних умов, а особливо п. 11 «Виконані будівельно-монтажні роботи», у разі коли ліцензія отримується вперше – отримати ліцензію в правовому полі не можливо. Так як серед інформації, яку необхідно внести в табличній формі є така «Дані про об'єкт, на якому виконувалися роботи» з зазначеним номером договору та класом наслідків, що взагалі не можливо так як підприємство не мало права виконувати роботи без наявної ліцензії. Та відповідно жоден із

замовників не вправі укласти договір з підрядною організацією без наявності будівельної ліцензії.

Згідно вищевикладеного, підприємство змушують опосередковано йти на порушення: або завідомо вказувати неправдиві дані в Дод. № 2, або працювати без ліцензії, що призводить до майбутніх проблем з правоохоронними органами і відповідно відкриттям провадження на підприємство у будь-якому випадку.

Крім того, в цьому ж Дод. № 2, згідно п. 2 підприємство повинно навести в табличній формі «Укомплектованість суб'єкта господарювання керівниками, професіоналами, фахівцями і робітниками необхідних професій та кваліфікацій відповідно до організаційної структури, положень Національного класифікатора України ДК 003:2010 «Класифікатор професій»».

Так як підприємство, яке тільки стало на шлях отримання будівельної ліцензії розпочинає пошук та збір як інженерно-технічних працівників, так і працівників робочих професій з підтверджуючими документами про освіту (дипломи, сертифікати і т.д.). Згідно п. 2.2.2 Наказу Міністерства регіонального розвитку та будівництва України № 47 від 27.01 2009 р.:

- Керівники підприємства і керівники виконавчих та функціональних підрозділів повинні працювати у суб'єкта господарської діяльності за основним місцем роботи відповідно до класів об'єктів або споруд: класу СС1 - не менше 30%, класу СС2 – не менше 50%, класу СС3 – не менше 80% відповідно до штатного розкладу.

Відповідно, дотримуючись даних вимог та Кодексу законів про працю № 332 – VIII від 10 грудня 1971 р. редакція від 19.12.2017 р., [3] а саме Глава III «Трудовий договір» згідно Ст. 21 «Трудовий договір»:

- Працівник має право реалізовувати свої здібності до продуктивної і творчої праці шляхом укладання трудового договору на одному або одночасно на декількох підприємствах, в установах, організаціях.

- Особливою формою трудового договору є контракт, в якому строк його дії, права, обов'язки і відповідальність сторін (в тому числі матеріальна), умови матеріального забезпечення і організації праці працівника, умови розірвання договору, в тому числі дострокового, можуть встановлюватися угодою сторін.

- За ст. 23. п.3 Трудовий договір може бути таким, що укладається на час виконання певної роботи.

Підприємство укладає трудові договори / контракти з необхідними фахівцями з перспективою їх залучення на виконання робіт на майбутніх об'єктах за умови отримання будівельної ліцензії.

Але при перевірці правоохоронними органами на предмет правомірного отримання будівельної ліцензії підприємством звіряються дані реальної кількості працевлаштованих працівників на момент отримання ліцензії згідно офіційних даних Управління пенсійного фонду з даними, які вказані у Дод. № 2 до ліцензійних умов. Очевидно, що ці дані будуть суперечливими так як в Дод. № 2 внесені також працівники, з якими укладено контракти.

Результатом такої невідповідності законодавчої бази будівельне підприємство може бути позбавлене як будівельної ліцензії через рішення суду, а на керівника підприємства відкривається провадження щодо подання неправдивої інформації до Держархбудінспекції України.

Отже, сьогодні існує потреба у корегуванні згаданих законодавчих документів задля розвитку будівельної галузі, забезпечення конкурентоздатності підприємств та усунення корупційної складової.

Список використаних джерел

1. Кабінет Міністрів України. Постанова від 5 грудня 2007 р. № 1396. Київ. Про ліцензування господарської діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури [Електронний ресурс]. Сайт Верховної Ради України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1396-2007> (дата звернення: 15.11.2018).

2. Міністерство регіонального розвитку та будівництва України. Наказ «Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності у будівництві, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури» від 27 січня 2009 р. № 47 [Електронний ресурс]. Сайт Верховної Ради України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0226-09> (дата звернення: 15.11.2018).

3. Кодекс законів про працю № 322 – VIII від 10 грудня 1971 року редакція від 19.12.2017 року [Електронний ресурс]. Сайт Верховної Ради України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/322-08> (дата звернення: 15.11.2018).

*Згурська Валентина Леонідівна,
кандидат політичних наук, доцент,
доцент кафедри політичних наук КНУБА*

ПРОМІЖНІ РЕЗУЛЬТАТИ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОГО АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОГО КОНТРОЛЮ

Зміни у системі державного архітектурно-будівельного контролю були передбачені Концепцією реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні [1], в якій вирішення питань забудови територій передаються на базовий рівень адміністративно-територіального устрою (село, селище, місто).

9 квітня 2015 року Верховна Рада України прийняла закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства» [2], який реформує систему державного архітектурно-будівельного контролю і передає відповідні функції та повноваження з загальнодержавного на місцевий рівень з 1 вересня 2015 року.

Законом передбачено передачу функцій та частини повноважень щодо здійснення держархбудконтролю від Державної інспекції архітектурно-будівельного контролю України органам місцевого самоврядування та місцевим органам виконавчої влади, а також спрощення деяких дозвільних та погоджувальних процедур у будівництві.

Закон передбачає можливість створення органів держархбудконтролю у складі органів місцевого самоврядування й передачу на місцевий рівень повноважень, які стосуються видачі дозвільних документів, здійснення держархбудконтролю та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Результатом імплементації закону стане формування системи державного архітектурно-будівельного нагляду за прийнятими рішеннями, забезпечення якої покладається на центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, – Держархбудінспекцію (ДАБІ).

Реалізація норм Закону сприятиме вдосконаленню містобудівної діяльності, посиленню ролі органів місцевого самоврядування та їх відповідальності щодо комплексного і якісного розвитку територій в інтересах територіальних громад. Автори проекту вважали, що завдяки передачі містобудівних повноважень муніципалітетам можна досягти здешевлення житла, підвищення контролю над забудовою з боку громад. А будь-яке корупційне рішення щодо забудови може скасувати чинна міська рада. Крім того, з 1 січня 2017 року запроваджується відповідальність за порушення при наданні містобудівних умов та обмежень і будівельного паспорта забудови земельної ділянки, оскільки об'єктами державного архітектурно-будівельного нагляду є також місцеві органи містобудування та архітектури, інші органи, що здійснюють контроль у сфері містобудівної діяльності.

Тобто, функції ДАБІ зводяться до контролю за наявністю необхідного переліку документів, а органи місцевого самоврядування затверджують проекти землевідводу, виділення або надання в оренду цієї земельної ділянки, разом з місцевим управлінням архітектури визначають «червоні лінії» і встановлюють обмеження на висотність забудови у конкретному населеному пункті.

Майже за три роки реформи у цій сфері, містобудівні повноваження отримало 100 громад України (майже 12% від усієї кількості органів місцевого самоврядування), серед яких усі областні центри, великі міста та населені пункти, чисельністю до 50 тис. осіб. Станом на початок листопада 2018 року лідером у цій сфері є м. Київ (100%), Київська (68%), Донецька (45%), Закарпатська (27%) області. Останні місця посідають Миколаївська та Рівненська (по 3%), Волинська, Запорізька і Тернопільська (по 4%) області [3].

Однак у ході 138 перевірок щодо дотримання виконавчими органами з питань державного архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних, міських рад вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил під час провадження ними містобудівної діяльності було виявлено 97 порушень, видано 72 приписи про усунення порушень, прийнято 4 рішення про зупинення та 210 рішень про скасування дії рішень виконавчих органів з питань державного архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних, міських рад. Іншими словами, майже у 70 % випадків було виявлено порушення, що є досить високим

показником. Про низький рівень кваліфікації керівників та спеціалістів таких органів свідчать і численні скарги мешканців та приватних підприємців відповідних населених пунктів.

Тобто, реалізація на практиці положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства» виявила, що деякі новостворені органи державного архітектурно-будівельного контролю справді не здатні належним чином виконувати свої функції, що не лише спонукає до порушень у сфері містобудівної діяльності, але й створює небезпеку для життя та здоров'я громадян.

Вирішити цю проблему може внесення змін до законодавства, що передбачатимуть правові механізми припинення та тимчасового зупинення повноважень виконавчих органів з питань державного архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних, міських рад у сфері містобудівної діяльності.

Також очевидною є необхідність врегулювання процедури та термінів розгляду заяв щодо створення спільної комісії з передачі відповідної документації та вирішення питань, пов'язаних з утворенням та функціонуванням органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Список використаних джерел

1. Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні; Розпорядження Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2014 р. № 333-р. [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-p> (дата звернення: 12.09.2018).

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства; Закон України від 09.04.2015 № 320-VIII. [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/320-19> (дата звернення: 12.09.2018).

3. Моніторинг процесу децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування станом на 10 листопада 2018 року. [Електронний ресурс]. URL: <https://storage.decentralization.gov.ua/uploads/library/file/333/10.11.2018.pdf> (дата звернення: 12.11.2018).

*Івахненко Ірина Сергіївна,
кандидат економічних наук, доцент,
заступник директора з навчально-методичної роботи
Інституту інноваційної освіти КНУБА*

ФОРМУВАННЯ ЕФЕКТИВНОЇ ПРАВОВОЇ ПОЛІТИКИ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕВЕЛОПМЕНТУ В БУДІВНИЦТВІ В УКРАЇНІ

Динамічний розвиток ринку нерухомості в Україні обумовлює розробку та імплементацію нових нормативно-правових, економіко-управлінських моделей організації будівельного бізнесу. Проте, такі моделі тільки розпочинають формуватися і використовуватися менеджерами в нинішніх умовах. Тому, на українському ринку досить часто можна зустріти адаптовані західні практики управління девелоперськими проектами, які потребують більшої кількості професійних фахівців.

В умовах сучасного ринку нерухомості, а також з метою вдосконалення правового регулювання девелоперської діяльності в будівництві, необхідно проаналізувати вже сформовані відносини в цій сфері та проаналізувати їх правове регулювання. В процесі розробки цивільно-правових норм про будівельну та девелоперську діяльність варто ідентифікувати правову природу девелопменту як особливого виду підприємницької діяльності, визначити його сутність, виокремити базисні ознаки [1].

Термін «девелопмент» в його первинному значенні перекладається як розвиток. Сучасний економічний словник визначає девелопмент як сферу управління бізнесом, нерухомістю, будівництвом, що орієнтований на зростання вартості об'єктів та доходів [5].

Пропонуємо визначити девелопмент як комплекс економіко-організаційних, соціальних і юридичних дій в процесі здійснення підприємницької діяльності в будівництві, спрямованих на створення або модернізацію об'єктів нерухомого майна з метою отримати економічний прибуток. З економічної точки зору девелопмент можна охарактеризувати як діяльність, спрямовану на створення і перетворення об'єктів

нерухомості з метою збільшення їх вартості. Ця діяльність пов'язана з реалізацією різних інвестиційних будівельних проектів.

На практиці структура діяльності девелопера полягає в розробці, експертизі та реалізації проектів. При цьому під експертизою проектів розуміється всебічне дослідження, спрямоване на визначення цінності, можливості реалізації та ефективності того або іншого інвестиційного будівельного проекту.

Варто також розрізнити процес девелопменту і процес будівництва по відношенню до підприємницьких структур. Будівництво – це безпосередньо технологічний процес зведення об'єкта, в той час девелопмент - є комплексним підходом до розвитку ідеї проекту і забезпечення її реалізації, заснований на раціональному управлінні ресурсами проекту. Зміст класичної західної девелоперської схеми полягає в наступному. Центральною фігурою будь-якого проекту в сфері комерційної нерухомості є девелопери – професійні організації, що займаються розвитком проекту. Їх завдання – побудувати об'єкт і вигідно реалізувати. Девелопер розробляє ідею проекту, формує команду професіоналів, залучає фінансові ресурси і реалізує проект. Проектні та будівельні організації виступають в ролі підрядників в процесі будівництва об'єктів, а консалтингові компанії здійснюють послуги з надання рекомендацій в сфері оподаткування, обліку, геодезії, архітектури, маркетингу і юриспруденції.

Таким чином, сутність концепції, що лежить в основі девелоперської діяльності, полягає в системному впливі девелоперів на інвестиційний процес, що забезпечує розробку, організацію фінансування та реалізацію проектів з розвитку нерухомості у встановлені терміни, в межах бюджету, а також із залученням власних коштів. Вважаємо доцільним охарактеризувати правовий аспект девелопменту, адже він є багатогранною системою правовідносин, пов'язану з регулюванням архітектурної та будівельної діяльності, проектуванням, перетворенням, реконструкцією, перепрофілюванням та іншими заходами щодо збільшення ефективності застосування об'єктів нерухомості.

Розвиток відносин в будівництві зумовлює доцільність їх належного правового регулювання. Забезпечити це не завжди можливо, оскільки відсутня необхідна правова основа. Правовий базис регулювання девелопменту, являє собою сукупність норм приватного і публічного права.

Умовно їх можна розділити на чотири основні групи: цивільне законодавство; земельне законодавство; будівельне право; нормативно-правові акти, що регулюють інвестиційну діяльність.

Одночасно основу правового регулювання розвитку девелопменту в Україні становлять джерела цивільного та господарського права. Основу цієї системи складає Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України. Крім того, існує безліч нормативно-правових актів, які регулюють будівельну, архітектурну, інвестиційну роботу. З найбільш важливих правових актів доцільно назвати – Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про режим іноземного інвестування» [2;4;6].

Залежно від видів девелопменту досить істотно змінюються права і обов'язки девелопера. Важливо відзначити, що на різних етапах девелопменту компанія здійснює різні функції і операції, застосовує різні комбінації і схеми для своєї роботи. Як зазначалося, реалізація проектів на ринку нерухомості практично завжди потребує залучення значних фінансових ресурсів. Ці ресурси залучають за рахунок кредитів. Реалізація такого завдання забезпечують різні кредитні установи, наприклад, банки, юридичний статус яких визначається законодавством про банки і банківську діяльність.

Отже, проведений теоретичний аналіз проблематики формування ефективної правової політики регулювання девелопменту в Україні, надав можливість зробити наступні висновки, а саме: потреба системно підійти до розробки та імплементації дієвої нормативно-правової бази регулювання девелопменту з урахуванням специфіки будівельної галузі, сфери енергоефективності, залучення інвестиції в об'єкти нерухомості.

Список використаних джерел

1. Білоконь А.І. Організаційні аспекти підготовки та реалізації проектів девелопменту. — [Електронний ресурс]. — URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/Uprv/2008_2/bilokon.pdf.

2. Господарський кодекс України від 16. 01.2003 // Відомості Верховної Ради. — 2003. — № 18, № 19-20, № 21-22. — Ст. 144.

3. Правдюк В. Особливості девелопменту в українських умовах / В. Правдюк // Юридичний вісник України. — № 1-2 (756-758). — с. 12.

4. Кірін О.С. Будівельне законодавство. Основні законодавчі акти / Уклад.: Р.С. Кірін, О.М. Шашенко, І.І. Усик. — Д.: Національний гірничий університет, 2013. — Ч. 1— 213 с.

5. Поліщук Є.А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості: Автореф. дис. канд. екон. наук: спец. 08.00.08 — ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана». — К., 2009. — 21 с.

6. Про енергозбереження: Закон України від 01.07.94 № 74/94-ВР. : за станом на 09.05.2015 / Верховна Рада України [Електронний ресурс]. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/74/94> (дата звернення: 15.11.2018).

Тернавська Вікторія Миколаївна, кандидат юридичних наук
Василенко Леся Олексіївна, кандидат технічних наук, доцент
Жукова Олена Григорівна, кандидат технічних наук,
кафедра охорони праці та навколишнього середовища КНУБА

ЕКОЛОГІЗАЦІЯ БУДІВЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ І ПРАКТИКИ

Однією з провідних галузей економіки України, беззаперечно, є будівельна галузь, яка не лише вносить свою частку в національний ВВП, але, також, є однією з найбільших ринків праці, що дає можливість реалізувати громадянам України свої економіко-соціальні права. В той же час, нераціональне використання природних ресурсів, застарілі методи ведення будівельної діяльності, корупція на всіх етапах проведення будівництва – від оцінки впливу на довкілля і створення проектної документації до введення в експлуатацію будівель із значними порушеннями технічних та екологічних норм, все це завдає значної шкоди навколишньому природному середовищу та порушує право людини на безпечне для здоров'я і життя довкілля, гарантоване ст. 50 Конституції України [1]. Всі ці та інші фактори негативного впливу на довкілля – атмосферу, водні та земельні ресурси, були відверто визнані українською владою як такі, що створюють високий ризик виникнення надзвичайних ситуацій природного і техногенного характеру, оскільки у кілька разів перевищують показники техногенного навантаження на навколишнє природне середовище у розвинутих країнах світу.

Стабілізація і поліпшення стану навколишнього природного середовища України потребує модернізації виробництва шляхом впровадження екологічного управління на підприємствах та екологізації господарської діяльності за допомогою технічного переоснащення виробництва, впровадження інноваційних проектів, енергоефективних і ресурсозберігаючих технологій, спрямованих на зменшення негативного впливу на навколишнє природне середовище відповідно до концепції сталого розвитку. Виконання поставлених завдань можливе не лише за допомогою державної фінансової підтримки суб'єктів господарювання, але і модернізованого будівельного законодавства, яке має відповідати

міжнародно-правовим стандартам та директивам ЄС. Зокрема, Стратегія державної екологічної політики України на період до 2020 року, яку було прийнято з метою припинення процесів погіршення стану навколишнього природного середовища та збільшення площі земель екомережі, передбачає у сфері житлово-комунального господарства та будівництва перегляд нормативно-правової бази з метою забезпечення природоохоронних вимог, енерго- та ресурсозбереження, у процесі промислового та житлового проектування, будівництва, реконструкції та демонтажу споруд [2].

Одним з актуальних і проблемних аспектів правової модернізації є питання належного забезпечення оцінки впливу на довкілля планової діяльності суб'єктів господарювання. Правовою підставою для адаптації національного законодавства до законодавства ЄС у сфері охорони навколишнього природного середовища є Угода про асоціацію між Україною та ЄС, а саме: глава «Навколишнє середовище» розділу V «Економічне і галузеве співробітництво» та додаток XXX до цієї глави, що містить перелік відповідних директив ЄС [3].

На виконання взятих на себе міжнародно-правових зобов'язань у сфері охорони навколишнього природного середовища було прийнято Закон України «Про оцінку впливу на довкілля» від 23.05.2017 р. [4], яким скасовано екологічну експертизу і впроваджено нову європейську модель процедури оцінки впливу на довкілля.

Невдовзі Україною було виконано ще одне зобов'язання – прийнято Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» від 20.03.2018 р. [5]. Дане зобов'язання випливало з ратифікованого Протоколу про приєднання України до Договору про заснування Енергетичного Співтовариства [6], згідно з яким Україна взяла на себе зобов'язання імплементувати положення Директиви Ради Європи 85/337/ЄЕС про оцінку наслідків впливу деяких публічних та приватних проектів на довкілля (Директива в редакції 2011/92/ЄС) в частині встановлення сфери застосування та порядку здійснення стратегічної екологічної оцінки до 01.01.2013 р.

Варто зазначити, що процес імплементативної «горизонтальних директив» ЄС, включаючи Директиву про оцінку впливу на довкілля, було значно прискорено після ініціювання Секретаріатом Енергетичного

Співтовариства процедури з недотримання Україною своїх зобов'язань, зокрема Директиви про оцінку впливу на довкілля [7].

Позитивними, на нашу думку, є наступні положення нових нормативно-правових актів:

- усунуто недолік, який містив Закон України «Про екологічну експертизу» від 09.02.1995 р. після внесення змін Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р., а саме: було вилучено положення про обов'язкове проведення державної екологічної експертизи проектної документації щодо об'єктів будівництва та реконструкції, а також діяльності, що становить підвищену екологічну небезпеку. Крім того, проведення державної екологічної експертизи дозволялось після отримання забудовником відповідних дозволів на зведення об'єкту. Відтепер, планована господарська діяльність, тобто діяльність, що включає будівництво, реконструкцію, технічне переоснащення, розширення, перепрофілювання, ліквідацію (демонтаж) об'єктів, а також інше втручання в природне середовище підлягає обов'язковій оцінці впливу на довкілля на етапі, що *передуює прийняттю рішень* про провадження планової господарської діяльності;

- запроваджено оцінку транскордонного впливу на довкілля, яка здійснюється за рішенням уповноваженого центрального органу. У процесі розгляду та визначення можливого значного негативного транскордонного впливу на довкілля беруться до уваги масштаби планованої діяльності, місце її провадження, а також можливі наслідки.

Що стосується планової діяльності суб'єктів господарювання у сфері будівельної діяльності, можна відмітити наступні важливі положення:

- запроваджено комплексну оцінку, що передбачає спершу проведення оцінки стану території та можливий вплив на неї, а потім оцінку впливу від об'єкта, який проектується. Проект будівництва такого об'єкта також підлягає обов'язковій експертизі;

- удосконалено процедуру участі громадськості в обговоренні оцінки впливу. Зокрема, громадськість має право надавати свої зауваження і пропозиції до планованої діяльності, обсягу досліджень, рівня деталізації інформації, котрі *обов'язково включаються до звіту* з оцінки впливу на довкілля;

- запроваджено Єдиний реєстр з оцінки впливу на довкілля, куди обов'язково подаються всі документи після проведення оцінки впливу на

довкілля. Інформація, внесена до Єдиного реєстру з оцінки впливу на довкілля, є відкритою і доступною через мережу Інтернет;

- висновок про оцінку впливу на довкілля є обов'язковим документом, який має додаватися до проектної документації на будівництво. Відсутність висновку як і результати оцінки впливу на довкілля можуть бути підставою для відмови у подальшій видачі дозволу на виконання будівельних робіт;

- введено процедуру післяпроектного моніторингу, який проводиться у випадках, якщо моніторинг безпосередньо передбачено висновком з оцінки впливу на довкілля з метою виявлення будь-яких розбіжностей і відхилень у прогнозованих рівнях впливу та вжиття необхідних заходів із запобігання забрудненню довкілля та його зменшення;

- посилено заходи впливу на порушників законодавства про оцінку впливу на довкілля. Зокрема, до правопорушників застосовується тимчасова заборона (зупинення) та припинення діяльності підприємств, а також збільшено розміри штрафів.

Отже, право на проведення будівельних робіт виникає у суб'єктів господарювання на підставі дозволу на виконання будівельних робіт, який надається лише після проведення оцінки впливу на довкілля їхньої планової господарської діяльності.

В той же час, слід відмітити і серйозні недоліки чинного законодавства, що порушують права та законні інтереси господарюючих суб'єктів у сфері будівельної діяльності. Зокрема:

- відсутність чітких вимог до експертних комісій та кваліфікації експертів, чітких нормативів і методик проведення оцінки впливу на довкілля викликає сумніви у фахівців щодо рівня якості проектів;

- процедура оцінки впливу на довкілля є більш тривалою і коштовною у порівнянні з екологічною експертизою, а у разі наявності помилок у документації процедуру оцінки потрібно проходити заново;

- на нормативному рівні не закріплено розміру плати, який суб'єкт господарювання має сплатити за проведення громадського обговорення в процесі здійснення оцінки впливу на довкілля, що призводить або до відмови суб'єкту господарювання у прийнятті всього пакету документів, або уповноважені органи змушені приймати документи без внесення суб'єктом господарювання плати [8, с. 144], що в обох випадках є грубим

порушенням законодавства та законних інтересів суб'єктів;

- наявність колізії між ст. 3 і ст. 5 Закону «Про оцінку впливу на довкілля» щодо повноважень центральних і територіальних органів, які мають розглядати заяву від суб'єкта господарювання щодо проведення оцінки впливу на довкілля їхньої планової діяльності та об'єктів, що підлягають обов'язковій оцінці. Слід погодитися з зауваженнями фахівців щодо доцільності розподілу сфери повноважень центрального та територіального уповноважених органів, «якщо господарюючий суб'єкт може сам вибирати, до кого йому звертатись» [8, с. 144].

Отже, аналіз законодавства про оцінку впливу на довкілля дає змогу стверджувати про наявність таких недоліків, як прогалини та колізії, які створюють підстави для дискреції повноважень посадових і службових осіб, що грубо порушує законні права та інтереси громадськості та господарюючих суб'єктів, а також корупції. Всі недоліки чинного законодавства мають бути виправлені законодавцем у найближчий час шляхом внесення змін до законів та прийняття відповідних підзаконних нормативно-правових актів, які деталізують процедуру проведення оцінки впливу на довкілля, що відповідатиме інтересам і громадськості, і суб'єктів господарської діяльності. Не останню роль в удосконаленні механізму правового регулювання планової діяльності господарюючих суб'єктів мають відіграти науково обґрунтовані пропозиції практиків і теоретиків – фахівців різних галузей соціальних наук.

Список використаних джерел

1. Конституція України. Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР (із змінами і доповненнями, внесеними згідно із законами від 08.12.2004 р. № 2222-IV; від 01.02.2011 р. № 2952-VI; від 19.09.2013 р. № 586-VII; від 21.02.2014 р. № 742-VII; від 02.06.2016 р. № 1401-VIII. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.

2. Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2020 року. Закон України від 21.12.2010 р. № 2818-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 26. Ст. 218.

3. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони. Закон України від 16.09.2014 р. № 1678-VII. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/984_011

4. Про оцінку впливу на довкілля. Закон України від 23.05.2017 р. № 2059-VIII. Відомості Верховної Ради України. 2017. № 29. Ст. 315.

5. Про стратегічну екологічну оцінку. Закон України від 20.03.2018 р. № 2354-VIII. Відомості Верховної Ради України. 2018. № 16. Ст. 138.

6. Про ратифікацію Протоколу про приєднання України до Договору про заснування Енергетичного Співтовариства. Закон України від 15.12.2010 р. № 2787-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 24. Ст. 170.

7. Заява Міністерства екології та природних ресурсів України щодо ініціювання Секретаріатом Енергетичного Співтовариства процедури врегулювання суперечностей з питання недотримання Україною вимог Директиви про оцінку впливу на довкілля. [Електронний ресурс]. URL: <http://old.menr.gov.ua/press-center/news/123-news1/5264> (дата звернення: 15.11.2018).

8. Сидор В. Оцінка впливу на довкілля: закон працює, проблеми залишаються. Підприємництво, господарство і право. 2018. № 6. С. 142-146.

*Устинова Ірина Петрівна,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри конституційного та адміністративного права,
Яківчук Жанна Вікторівна,
студентка Навчально-наукового юридичного інституту,
Національний авіаційний університет*

ФІНАНСОВО-ПРАВОВИЙ ІНСТИТУТ ТРАНСФЕРТУВАННЯ ЯК МОЖЛИВА СКЛАДОВА БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА

В сучасних умовах міждисциплінарних та міжгалузевих зв'язків у праві важливе значення відіграє виокремлення тих суспільних відносин, які регулюються відповідними галузями права. Питання міжбюджетних відносин у фінансовому праві посідає відповідне місце і при формуванні групи таких відносин у будівельному праві.

Питання фінансування у будівництві, застосування чинних правил та методик не позбавляє такого джерела фінансування, як місцеві міжбюджетні трансферти, зокрема субвенція на виконання інвестиційних програм, що регулюється чинним Бюджетним кодексом України. Незначна частина у фінансуванні будівництва за рахунок бюджетної сфери має своє правове регулювання та носить певні суттєві відмінності від колективного, корпоративного або приватного фінансування.

Формування бюджетної політики державними або місцевими органами влади має свої особливості, зумовлені можливістю отримання з вищестоящого бюджету субвенційних коштів цільового призначення.

Для кращого дослідження даного питання, варто зазначити, що трансферти - це узагальнюючий термін, яким у зарубіжних країнах називають фінансові ресурси, що передаються з бюджету центрального уряду до бюджетів місцевого самоврядування, а також із бюджетів територіальних одиниць вищого адміністративного рівня до бюджетів адміністративних одиниць нижчого адміністративного рівня, а також у зворотному напрямку [1].

Дане визначення поняття «трансфертів» знайшло своє відображення у тлумаченні та застосуванні у законодавстві України. Так, Бюджетний кодекс України зазначає, що міжбюджетні трансферти - це кошти, які

безоплатно і безповоротно передають з одного бюджету до іншого [2, ст. 2].

Одним із видів міжбюджетних трансфертів між місцевими бюджетами є субвенція на виконання інвестиційних проектів, у тому числі на будівництво або реконструкцію об'єктів спільного користування. Згідно з Бюджетним кодексом України інвестиційна програма (проект) - це комплекс заходів, визначених на основі національної системи цінностей і завдань інноваційного розвитку економіки та спрямованих на розвиток окремих галузей, секторів економіки, виробництв, регіонів, виконання яких здійснюється з використанням коштів державного та/або місцевих бюджетів чи шляхом надання державних та/або місцевих гарантій [2, ст. 2].

На основі вищезазначеного визначення можна з упевненістю сказати, що субвенція на виконання інвестиційних програм (проектів) - це міжбюджетний трансферт для використання на фінансування комплексу заходів, визначених на основі національної системи цінностей і завдань інноваційного розвитку економіки та спрямованих на розвиток окремих галузей, секторів економіки, виробництв, регіонів, виконання яких здійснюється з використанням коштів державного та/або місцевих бюджетів чи шляхом надання державних та місцевих гарантій в порядку, визначеному органом, який прийняв рішення про надання субвенції.

Даний вид субвенцій став доволі поширеним явищем, що стало базовим елементом розвитку децентралізації як важливої підстави щодо покращення фінансових показників того чи іншого регіону. Насамперед варто зазначити, що такі міжбюджетні трансферти сприяють економічному процвітання окремого регіону за рахунок як власних коштів, так і фінансування з боку держави. Варто зазначити, що кошти, отримані в результаті дійсно якісного впровадження базових ідей та виконання інвестиційних проектів, залишаються в місцевих бюджетах конкретних територій.

Безперечним є той факт, що субвенції на виконання інвестиційних проектів позитивним чином впливають на економічний стан конкретного регіону. Наприклад, у Вінницькій області відібрано 44 проекти громад, що фінансуватимуться з ДФРР у 2017 р. на загальну суму майже 173 млн грн, проте у минулому році було передбачено 140,8 млн грн. Проекти, які надійшли від громад, проходять оцінку в конкурсному відборі. Так, усього

на конкурсний відбір 2017 р. надійшло 200 інвестиційних проектів на суму понад 900 млн грн, серед яких:

- добудова об'єктів незавершеного будівництва, які реалізовувалися за рахунок коштів ДФРР у попередні роки й мають пріоритет першочергового фінансування;
- проекти з підтримки добровільно об'єднаних і співробітництва територіальних громад;
- проекти, що передбачають заходи з енергозбереження та енергоефективності закладів освіти й охорони здоров'я;
- проекти з розвитку спортивної інфраструктури та розбудови мережі сервісних центрів надання адміністративних послуг;
- проекти з придбання техніки для організації збору ТПВ, шкільного й медичного обладнання, шкільних автобусів; проекти з будівництва, реконструкції, модернізації [3].

Кошти, отримані внаслідок виконання інвестиційних програм, можуть бути використані для розвитку місцевих бюджетів. Наприклад, в якості погашення місцевого боргу, у свою чергу це буде сприяти розвитку місцевого бюджету загалом. Адже зекономлені кошти можуть бути використані в деяких інших напрямках, що зумовить процвітання конкретного регіону. Під процвітанням регіону варто насамперед розуміти його соціально-економічний розвиток, будівництво нових споруд, яке сприятиме виникненню нових робочих місць, здійснення капітальних ремонтів, газифікацію населених пунктів, оновлення матеріально-технічної бази комунальних закладів охорони здоров'я та багато інших. Зазначені сфери розвитку регіонів є основним елементом децентралізації.

На основі вищезазначеного можна зробити висновок, що наявність субвенції на виконання інвестиційних програм сприяє цільовому призначенню та використанню коштів, наданих місцевому бюджету. Як результат, покращуються показники розміру бюджету. Відповідно це є підставою для залучення коштів, отриманих внаслідок виконання інвестиційних програм, до нових проектів. Також необхідно додати, що у зв'язку із впровадженням такого явища як децентралізація, з'явилася реальна можливість зберегти отримані кошти в місцевому бюджеті і таким чином направити їх за новим призначенням, враховуючи будівельні та житлові потреби населення конкретного регіону.

Вважаємо, що при визначення предмету будівельного права можливо враховувати питання можливого державного фінансування будівельних відносин та об'єктів будівництва.

Список використаних джерел

1. Міжбюджетні трансферти та їх види. [Електронний ресурс]. URL: https://pidruchniki.com/1953051464512/finansi/mizhbyudzhetni_tra (дата звернення: 15.11.2018).

2. Бюджетний кодекс України від 08.07.2010 № 2456-VI (зі змінами від 11.10.2018)//Відомості Верховної Ради України: офіційне видання від 17.08.2010 р. – № 50-51.

3. Бюджетна самодостатність і реалізація інфраструктурних проектів у регіонах України. [Електронний ресурс]. URL: http://www.nbuviap.gov.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=2952:pozitivni-rezultati-detsentralizatsiji&catid=8&Itemid=350 (дата звернення : 15.11.2018).

*Задорожний Богдан Юрійович,
секретар Комітету захисту професійних
прав адвокатів та гарантій адвокатської діяльності,
Рада адвокатів Київської області, м. Київ*

КОНСТИТУЦІЙНІ ОБОВ'ЯЗКИ ДЕРЖАВИ У ГАРАНТУВАННІ МАЙНОВИХ ПРАВ ІНВЕТОРІВ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

В юриспруденції питання обов'язків держави в гарантуванні майнових прав інвесторів житлового будівництва є недослідженим, оскільки правники незалежної України, на жаль, оминали та продовжують оминати своєю дослідницькою увагою таку змістовно близьку проблему як обов'язки держави та гарантії їх забезпечення. До того ж, чинне національне законодавство в аспекті правового регулювання гарантій обов'язків держави є вкрай лаконічним, невизначеним і неконкретним. Відтак, є потреба в системному дослідженні окреслених вище питань, в тому числі висвітленні місця і ролі, а також можливостей та обов'язків держави у сфері захисту майнових прав тих фізичних осіб, які відповідно до чинного законодавства набули статус інвестора житлового будівництва.

Дослідження наведених вище питань потребує з'ясування предметного понятійно-категоріального апарату, до системи якого належать такі дефініції, як обов'язки держави, гарантії обов'язків держави, майнові права, інвестор житлового будівництва тощо.

Обов'язки держави, як вбачається з системного аналізу доктрини права, законодавства України та національної практики, на нашу думку, потрібно розуміти як необхідну, належну та невідворотну діяльність держави в політичній, економічній, соціальній, культурно-духовній та інших сферах суспільного життя, реалізація якої здійснюється на підставі, в межах та у спосіб, що встановлені, регламентовані і гарантовані Конституцією і законами України в законних інтересах громадян, суспільства і держави в цілому.

Надалі розкриємо сутність і зміст такого поняття як «гарантії конституційних обов'язків держави». Філологічний вияв сутності слова

«гарантія» (ст.-франц. *guarantir*; нім. *garantieren*; франц. *garantie* – забезпечення, здійснення, умова) наступний: «це порука в чомусь, забезпечення чого-небудь; умови, що забезпечують успіх чого-небудь» [1, с. 29]. Синонімами слова «гарантія», як доводить філологічна наука, є порука, за порука, застава і навіть обітниця, що спрямовані на невідворотність належного формату діяльності, обставин, умов чи засобів з метою забезпечення очікуваного, запрограмованого результату.

Сутність гарантій конституційних обов'язків висновується з усталеного етимологічного смислу, завдяки чому аксіологічна цінність гарантій є стандартною і такою, що пронизує всі без винятку види зобов'язальних правовідносин, незалежно від того, якими вони є: приватно- чи публічно-правовими і хто є безпосередніми носіями таких обов'язків.

Отже, сутність «гарантій», на нашу думку, полягає в забезпеченні невідворотності перетворення належного в реальну дійсність, внаслідок чого належне (заплановане, унормоване, необхідне, передбачуване, очікуване) перетворюється в реальну дійсність. Сутність таких гарантій обов'язків держави вирізняється своєю сталістю, тому вона є однаковою для різних видів правовідносин, в тому числі й тих, що складаються між забудовником та інвестором. Водночас сутність гарантій конституційних обов'язків держави зумовлює векторну стандартизацію, уодностайнювання та уніфікацію всього того, що забезпечує невідворотність перетворення належного в реальну дійсність.

Гарантії конституційних обов'язків держави потрібно поділяти на ті, що необхідні самій державі для повноцінної реалізації нею своїх конституційних обов'язків (наприклад, певні матеріальні ресурси) і ті, що об'єктивують певні способи, засоби і методи зовнішнього імперативного впливу на державу з метою реалізації нею своєї належної діяльності, визначеної конституційними нормами.

Одним із видів гарантій обов'язків держави є матеріально-економічні. Матеріально-економічні гарантії конституційних обов'язків держави – це обумовлена рівнем розвитку основних сфер суспільного і державного життя система засобів, способів, умов і ресурсів, необхідних для безперешкодної і невідвотної реалізації державою своїх конституційних обов'язків, внаслідок чого належне перетворюється в реальну дійсність. Складовими системи таких гарантій обов'язків держави

є: економічні засади суспільного життя; форми власності у державі; виробничі багатокладні відносини, різні форми господарювання; матеріальні ресурси, зокрема природні ресурси, енергосистеми і фінансові ресурси, що поєднані з системою певних речових засобів; національна валюта; соціальні ресурси тощо. Отже, обов'язки держави поширюються на різновекторні сфери суспільних і державних відносин, в тому числі й тих, що складаються у сфері житлово-будівельної справи.

Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р. № 1560-ХІІ [2], що спрямований на забезпечення рівного захисту прав, інтересів і майна суб'єктів інвестиційної діяльності незалежно від форм власності, а також на ефективне інвестування економіки України, розвитку міжнародного економічного співробітництва та інтеграції, містить поняття інвестор (інвестори).

Інвестори - це суб'єкти інвестиційної діяльності, які прийняли рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування.

Інвесторами (учасниками) інвестиційної діяльності можуть бути громадяни та юридичні особи України та іноземних держав, держави, а також недержавні пенсійні фонди, інститути спільного інвестування, страховики та фінансові установи - юридичні особи публічного права, які здійснюють інвестиційну діяльність відповідно до законодавства, що визначає особливості їх діяльності.

Інвестори можуть виступати як вкладники, кредитори, покупці, а також вони можуть бути виконавцями функцій будь-якого учасника інвестиційної діяльності. Інвестиційною діяльністю є сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій у ті чи інші об'єкти, в тому числі в об'єкти житлового будівництва. Об'єктами інвестиційної діяльності відповідно до національного законодавства може бути будь-яке майно, в тому числі й основні фонди і оборотні кошти в усіх галузях економіки, цінні папери, цільові грошові вклади, науково-технічна продукція, інтелектуальні цінності, інші об'єкти власності, а також майнові права.

Проте законодавство забороняє інвестування в об'єкти, створення і використання яких не відповідає вимогам санітарно-гігієнічних, радіаційних, екологічних, архітектурних та інших норм, встановлених

законодавством України, а також порушує права та інтереси громадян, юридичних осіб і держави, що охороняються законом.

Одним із найважливіших і найпоширеніших об'єктів інвестиційної діяльності, що має непересічну соціальну значущість у сучасній Україні, є об'єкти житлового будівництва. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р. № 1560-ХІІ визначив, 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 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, забезпечити додержання прав і законних інтересів її суб'єктів. Умови договорів, укладених між суб'єктами інвестиційної діяльності, зберігають свою чинність на весь строк дії цих договорів і у випадках, коли після їх укладення законодавством (крім податкового, митного та валютного законодавства, а також законодавства з питань ліцензування певних видів господарської діяльності) встановлено умови, що погіршують становище суб'єктів або обмежують їх права, якщо вони не дійшли згоди про зміну умов договору.

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. Наприклад, підпункт 7.8. пункту 7 Типового договору про участь у Фонді фінансування будівництва ТОВ «Фінансова компанія «Житло-Капітал» (забудовник ТОВ «Укрбуд девелопмент») встановив: «У разі смерті Довірителя – фізичної особи (ліквідації Довірителя – юридичної особи) управління майном припиняється з дати смерті Довірителя – фізичної особи (дати виключення з ЄДРПОУ Довірителя – юридичної особи). У цьому разі, Управитель зобов'язується провести розрахунки з спадкоємцями правопріємниками) Довірителя. При цьому, сума коштів, що підлягає поверненню спадкоємцям (правопріємникам) Довірителя

визначається Управителем на умовах та в порядку визначеним 8 розділом Типового договору. Управитель *може розглянути* пропозицію спадкоємця (фізичної особи) щодо зміни сторін в Договорі, у разі якщо це не буде протирічити чинному законодавству України та інтересам Сторін». Сторонами у цьому Типовому договорі є, з одного боку, ТОВ «Фінансова компанія «Житло-Капітал», а з іншого – Довіритель (фізична особа)».

З наведеного змісту Договору вбачається, що Управитель *може розглянути* пропозицію спадкоємця (фізичної особи) щодо зміни сторін у Договорі, а може і не розглянути. В останньому випадку Довіритель повертає кошти спадкоємцю з вирахуванням суми винагороди Довірителя – це від 1,5 % до 3% від вартості закріплених за довірительм вимірних одиниць об'єкта інвестування *за поточною ціною* вимірної одиниці об'єкта інвестування. Таким чином, остаточне рішення в дискреційному порядку у цій справі приймає Управитель, натомість права і законні інтереси Довірителя фактично ігноруються.

Відтак, постає питання: в який спосіб Довіритель, зокрема фізична особа, може захистити свої майнові права та інтереси щодо об'єкта будівництва (квартири, будинку), які належали йому при житті, для того, щоб гарантувати їх отримання відповідними спадкоємцями після своєї смерті тощо. Вочевидь один із таких способів є складення заповіту. Заповітом згідно статті 1233 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. є особисте розпорядження фізичної особи на випадок своєї смерті. Постає питання: розпорядження чим? Відповідь: положення Цивільного кодексу України встановили, що заповідач «має право охопити заповітом права та обов'язки, які йому належать на момент складення заповіту, а також ті права та обов'язки, які можуть йому належати у майбутньому» (стаття 1236). Відтак, апріорі особа може охопити майнові права на проінвестований ним об'єкт (будинок, квартиру), проте практика свідчить, що заповіт не гарантує захист майнових прав сторін цивільно-правових відносин. Крім того, нотаріуси відмовляють у нотаріальному посвідченні заповітів, предметом яких є майнові права на проінвестований спадкодавцем об'єкт житлового будівництва.

Таким чином, держава зобов'язана гарантувати майнові права інвесторів у сфері житлового будівництва передусім шляхом належного правового регулювання питань, предметом яких є права та обов'язки

фізичних осіб, які відповідно до національного законодавства набули статус інвестора житлового об'єкта, а також шляхом подолання корупції в судовій, виконавчій та інших сферах державної влади.

Список використаних джерел

1. Словник української мови: в 11 т. / за ред. П. П. Доценка, Л. А. Юрчук. – К.: Наук. думка, 1971. – Т. 2 : Г – Ж. – 551 с.
2. Про інвестиційну діяльність: Закон від 18 вересня 1991 р. № 1560-ХІІ // Відомості Верховної Ради України, 1991, № 47, ст. 646.

*Шевчук Кирило Іванович,
доцент кафедри економіки будівництва КНУБА*

ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ ІНЖИНІРИНГУ У БУДІВНИЦТВІ

Досліджуються питання правового регулювання інжинірингової діяльності у будівництві.

Ключові слова: інжинірингова діяльність, інжиніринг у будівництві, будівельна діяльність, суб'єкти та об'єкти інжинірингової діяльності.

Постановка проблеми. Поглиблення ринкових відносин, підвищення конкуренції та зміни на будівельному ринку потребують прийняття ефективних рішень суб'єктами господарювання з будівельної, інвестиційної та іншої господарської діяльності. Розроблення, прийняття та реалізація таких рішень називають інжиніринговою діяльністю, інжинірингом. Аналіз стану інжинірингової діяльності свідчить, що проблема недостатньо висвітлена у науковій літературі її як сфери діяльності. Тому є потреба більш глибокого вивчення проблеми та розроблення рекомендацій щодо правових умов розвитку інжинірингової діяльності у будівництві.

Формулювання цілей. Метою статті є дослідження правових засобів правового регулювання інжинірингової діяльності у будівництві.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання правового регулювання господарських відносин у галузях економіки розглядали багато вчених. Це Вінник О.М., Шовкопляс Г.М., Радченко Л.І. Вказані науковці не достатньої приділяли уваги правовому регулювання інжинірингової діяльності у будівництві.

Виклад основного матеріалу. Будівництво як специфічний вид економічної діяльності відбувається у нестабільних умовах, характеризується динамічністю процесів під впливом зовнішніх, галузевих та внутрішніх чинників. Ускладнюються технологія та організація будівництва, запроваджуються новітні архітектурно-планувальні, конструктивні рішення та матеріали, сучасні технічні засоби

управління, розвиваються різноманітні форми зв'язків, велика кількість учасників зайнятих у інвестиційному та будівельному циклах (замовники, інвестори, проектно-вишукувальні, науково-дослідні організації, генпідрядні та супідрядні будівельні та спеціалізовані організації, постачальники матеріально-технічних ресурсів, фінансові та контролюючі органи тощо).

Правовідносини господарської діяльності, що виникають на різних етапах створення будівельної продукції регулюються великою кількістю законодавчих та нормативно-правових актів. Зокрема правові відносини у сфері містобудування, архітектури та будівництва встановлені законами України "Про основи містобудування", "Про планування і забудову територій", "Про архітектурну діяльність", "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про інвестиційну діяльність", "Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності", "Про ціни і ціноутворення", а також Цивільним кодексом України та ін.

Правове регулювання будівельної діяльності Ціленко В.А. характеризує як таке, що має конкретний характер, пов'язане з реальними відносинами, спрямоване на задоволення законних інтересів суб'єктів права та здійснюється за допомогою правових засобів, які забезпечують його ефективність; як комплекс заходів державних органів законодавчого, виконавчого і контрольного характеру, спрямованих на стабілізацію та адаптацію чинної економічної системи до мінливих умов розвитку країни.[1] Вінник О.В. розглядає будівельні правовідносини як врегульовані правом господарські відносини з організації, управління та безпосереднього здійснення капітального будівництва.[2] Шовкопляс Г.М. розглядає проблеми ризиків інвесторів в ході інвестування будівництва об'єктів.[3]

Учасники правовідносин у будівництві мають оперативно вирішувати питання, які постійно постають, реагувати на різноманітні проблеми та розробляти і реалізовувати відповідні управлінські, організаційні, технологічні, економічні, фінансові та інші творчі рішення. Такі рішення називають інжиніринговими.

Інжиніринг це складне різнопланове явище. Є різні визначення поняття інжинірингу. Спочатку термін "інжиніринг" розглядався як інтелектуальні здібності людей для вирішення практичних питань. Слово "*інжиніринг*" походить від англ. "engineering", від латин. "ingenium",

перекладають як “винаходити, створювати, проектувати, влаштовувати, затівати, придумувати”.

Зарубіжний досвід свідчить, що ефективність успішних країн пов'язана, крім іншого, з розвитком інжинірингової діяльності. У них велике розмаїття інжинірингових компаній як за сферою діяльності так і чисельністю. Окремі функціонують сотні років, пройшли шлях від невеликих за чисельністю 5-10 осіб до компаній понад 1000 осіб. Великі компанії спроможні забезпечувати інжинірингові послуги на всіх етапах реалізації інвестиційних проектів.

Інжинірингова діяльність розвивається в Україні, хоча ще не набула рівня розвитку економічно розвинених країн. Функціонує немало компаній які прямо чи опосередковано зайняті з наданням інжинірингових послуг в Україні, та за її межами. Розвиток інжинірингу в Україні пройшов три етапи. Перший – період в умовах адміністративно-планового управління народним господарством; другий – перехідний від адміністративного управління народним господарством та період становлення ринкового управління економікою; третій – період розвитку в умовах ринкового управління економікою в Україні.

За адміністративно-планової економіки створена потужна науково-технічна та виробнича база з розвитку різних галузей народного господарства. Наукові дослідження, розробку новітніх на той час технологій, методичну та нормативну документацію у будівництві забезпечували державні спеціалізовані наукові, науково-дослідні та проектні організації (інститути).

Впровадження досягнень науково-технічного прогресу забезпечували спеціальні впроваджувальні організації – "Ортехбуди" та НДС (нормативно-дослідні станції з праці), в будівельних міністерствах та відомствах. Такі організації створені опираючись на зарубіжний досвід у 60-х роках минулого століття. Їх призначення розроблення державних планів впровадження заходів науково-технічного прогресу (плани нової техніки) та нормативно-методичних документів у будівництві.

Це була творча діяльність, яку можна назвати інжиніринговою (інжинірингом). Проте термін "інжиніринг" тоді, практично, не вживався. Технічний прогрес забезпечувався планово. У зарубіжних країнах інжиніринг у розвивався за ринкових умов господарювання на комерційній основі.

В період переходу України від планово-адміністративного управління народним господарством на ринкове відбулись кардинальні зміни на макрорівні. Період створення нового (ринкового) правового регулювання господарювання, різким падінням обсягів держаного інвестування. Радянська система інжинірингу, практично, розвалилась. Велика кількість науково-дослідних, проектних та будівельних організацій виявились недозавантаженими, окремі з них самоліквідувались. Відповідно зменшились обсяги наукових, проектних та будівельних робіт.

За нових ринкових умов господарювання на будівельному ринку почали з'являтися організації які надавали інжинірингові послуги відповідно до попиту уже на комерційній основі за новим правовим регулюванням.

Інжинірингові компанії розвиваються як шляхом реорганізації існуючих проектних, науково-дослідних організацій, будівельних підприємств, навчальних закладів та інших за наявності кваліфікованих спеціалістів, досвіду та спроможності надавати інжинірингові послуги. Зокрема до інжинірингових організацій відноситься і КНУБА – заклад, який готує фахівців різних спеціальностей для будівельного комплексу України.

Основні правові засади господарювання в Україні, регулювання господарських відносини, що виникають у процесі організації та здійснення господарської діяльності між суб'єктами господарювання та також між цими суб'єктами та іншими учасниками відносин у сфері господарювання встановлені Господарським кодексом України. Цим ж Кодексом визначено, що учасниками відносин у сфері господарювання є суб'єкти господарювання, споживачі, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією, а також громадяни, громадські та інші організації, які виступають засновниками суб'єктів господарювання чи здійснюють щодо них організаційно-господарські повноваження на основі відносин власності визначено.[4]

Інжинірингова діяльність отримала правове визначення лише у 2006 р. Згідно з Законом України "Про внесення змін до Закону України "Про архітектурну діяльність" (чинний з 29.08.2006 р.) *інжинірингова діяльність у сфері будівництва (інжиніринг)* це - діяльність з надання

послуг інженерного та технічного характеру, до яких належить проведення попередніх техніко-економічних обґрунтувань і досліджень, експертизи проекту, розробка програм фінансування будівництва, організація виготовлення проектної документації, проведення конкурсів і торгів, укладання договорів підряду, координація діяльності всіх учасників будівництва, а також здійснення технічного нагляду за будівництвом об'єкта архітектури та консультації економічного, фінансового або іншого характеру. [5]

Це визначення не достатньо повно відображає сутність у загальному розумінні поняття терміну "інжиніринг". Зокрема до інжинірингової діяльності віднесено лише організацію виготовлення проектної документації, але не вказано про саме її виготовлення як інжинірингової діяльності. Під час розроблення проектно-кошторисної документації у проекти будівництва об'єктів закладаються досягнення науково-технічного прогресу, нові ефективні рішення, інновації тощо, що є без сумніву інжиніринговими.

Дещо ширшим визначення інжинірингу в Податковому кодексі України, прийнятому у грудні 2010 р. [6] *Інжиніринг* – це надання послуг (виконання робіт) із складання технічних завдань, проектних пропозицій, проведення наукових досліджень і техніко-економічних обстежень, виконання інженерно-розвідувальних робіт з будівництва об'єктів, розроблення технічної документації, проектування та конструкторського опрацювання об'єктів техніки і технології, надання консультації та авторського нагляду під час монтажних та пусконаладжувальних робіт, а також надання консультацій, пов'язаних із такими послугами (роботами).

Науковці та практики розглядають різні види інжинірингу:

консультативний – як інтелектуальні послуги з проектування об'єктів, розробки планів будівництва, контролю за проведенням робіт; як інженерно-консультаційні послуги виробничого, комерційного, науково-технічного, економічного, фінансового або іншого а характеру;

роботи та послуги з складання технічних завдань; проведення науково-дослідних робіт, складання проектних пропозицій і техніко-економічних обґрунтувань будівництва промислових та інших об'єктів (у тому числі на зовнішньому ринку); з проведення інженерно - вишукувальних робіт; з розробки технічних проектів і робочих креслень

будівництва нових та реконструкції діючих промислових та інших об'єктів; з розробки пропозицій під час внутрішньозаводського і внутрішньо цехового планування, міжопераційних зв'язків; розробку технологічних процесів, прийомів і способів; консультації та авторський нагляд при шефмонтажі, пусконаладжувальних роботах та експлуатації обладнання; *творче, креативне використання науково-технічних знань на практиці.*

творче застосування наукових методів і принципів: до проектування і розробки будівель (споруд), машин, апаратів, виробничих процесів і методів їх використання окремо або в комбінації; будівництва та експлуатації, прогнозу поведінки у специфічних умовах експлуатації, функціонального призначення, економічності використання та і безпеки для життя і майна (Американська Рада з професійного розвитку);

"*ТРВЗ – інжиніринг*" – науково місткий інжиніринг, методологічною основою якого є теорія рішення винахідницьких задач і функціонально-вартісний аналіз;

бізнес-процесів – сукупність методів і засобів кардинального поліпшення основних показників діяльності компанії шляхом аналізу і перепроектування існуючих бізнес-процесів.

Всі види інжинірингової діяльності можна розділити на дві групи:

1. Інжинірингові послуги, для виконання яких передбачені правові вимоги. Це роботи (послуги), пов'язані зі створенням об'єктів архітектури, відповідальні виконавці яких мають проходити професійну атестацію. До яких відносяться: розроблення містобудівної документації; архітектурне та інженерно-будівельне проектування; експертиза та обстеження у будівництві; технічний нагляд; інжинірингова діяльність у сфері будівництва в частині координації дій всіх учасників будівництва;

2. Всі інші види інжинірингових послуг (включаючи групу 1) – правове регулювання їх як господарської діяльності здійснюється на загальних підставах.

Сприяє розвитку інжинірингу будівництві правова норма статті 845 Ощадливість підрядника Цивільного кодексу України. Нею передбачено, що підрядник має право на ощадливе ведення робіт за умови забезпечення належної їх якості; якщо фактичні витрати підрядника виявилися меншими від тих, які передбачалися при визначенні ціни (кошторису), підрядник має право на оплату роботи за ціною, встановленою договором

підряду...; сторони можуть домовитися про розподіл між ними заощадження, отриманого підрядником.

Правове визначення інжинірингу та господарської діяльності, пов'язаної з інжиніринговою діяльністю, створюють умови для розвитку інжинірингової діяльності у будівництві, що забезпечить подальше підвищення ефективності будівельної діяльності.

Список використаних джерел

1. Ціленко В.А. Правове регулювання будівельної діяльності: склад будівельних правовідносин. Вісник Національного університету "Юридична академія України імені Ярослава Мудрого" № 2 (17) 2014 р.

2. Вінник О. М. Господарське право: навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. – 2-ге вид., змін. та допов. / О. М. Вінник. – К. : Правова єдність, 2009. – 766 с.

3. Господарський кодекс України. Статті 1,2. [Електронний ресурс]. – Режим доступу <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.

4. Шовкопляс Г. М. Регулювання господарських правовідносин при фінансуванні будівництва житла : монографія / Г. М. Шовкопляс. – Х. : ТОВ «Оберіг», 2011. — 152 с.

5. Закон України від 1.08.2006 р. № 58-У "Про внесення змін до Законом України "Про архітектурну діяльність", який набрав чинності 29.08.2006 р

6. Податковий кодекс України, стаття 14.1.85. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

*Бляхарський Ярослав Станіславович,
кафедра трудового, земельного та господарського права
Хмельницького університету управління та права*

ПЕРСПЕКТИВИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

На фоні стрімкого піднесення будівельної галузі протягом останніх десятиліть в Україні спостерігається якісна трансформація та вдосконалення способів та методів організації підприємницької діяльності у цій сфері. Такі перетворення, серед іншого, зумовлені метою отримання заінтересованими суб'єктами соціального ефекту і одночасно максимального прибутку завдяки використанню найбільш ефективних механізмів організації будівництва.

Зрозуміло, що на сьогодні для досягнення окресленої мети в такій багаторівневій та різновекторній діяльності, що включає в себе безліч відособлених стадій та етапів, доцільним та необхідним є залучення на договірних засадах професійних суб'єктів (в науковій літературі їх досить часто називають девелоперами [1, с. 14] або девелоперськими компаніями [2; 3]), які б володіли спеціальними знаннями та зуміли забезпечити організацію будівництва в інтересах замовника. Це дозволяє здійснити однією підприємницькою структурою функції з комплексного забезпечення професійної підготовки концепції проекту будівництва в цілому та його оцінки, оформлення всіх необхідних документів на земельну ділянку для її подальшої забудови, організації проходження дозвільних процедур, проектування, будівельного процесу, інвестування, маркетингу, експлуатації, реалізації готового об'єкта тощо. Такий механізм сприяє значному скороченню витрат на всіх етапах будівництва, терміну окупності інвестицій, підвищенню їх прибутковості поліпшення споживчих характеристик і ринкової вартості створених об'єктів та ін.

Вищезгадана практика організації будівництва прийшла в Україну з інших розвинутих держав, які мають тривалу історію розвитку девелопменту. Натомість, нашій країні така діяльність досі залишається

частиною інвестиційної та будівельної галузі, роблячи перші кроки в напрямку виділення в самостійний вид підприємницької діяльності.

З огляду на вказане, на сьогодні особливо гостро постає необхідність здійснення ґрунтовних досліджень в окресленій сфері з урахуванням особливостей ринку нерухомості, що склався в нашій державі. Науковцям та практикам потрібно об'єднати зусилля та закласти базові орієнтири для розробки комплексного нормативно-правового регулювання нового самостійного виду підприємницької діяльності.

З урахуванням наукових поглядів та законодавчих положень зарубіжних країн таку діяльність на нашу думку слід називати девелоперською. Адже створення чіткого категоріального апарату дасть змогу однозначно розуміти змістовне навантаження понять та відобразити специфіку їх використання у господарсько-правових відносинах.

Правова природа та зміст девелоперської діяльності є практично недослідженими в національній науці господарського права. Одне з небагатьох самостійних визначень девелоперської діяльності можна знайти в дослідженнях Петрова І.І., який розуміє під нею будь-яку підприємницьку діяльність, пов'язану зі зміною або реконструкцією земельної ділянки або існуючої будівлі, яка веде до збільшення їх вартості [4, с. 87]. В свою чергу, Резнікова В.В. дає самостійне визначення девелоперської діяльності як діяльності, пов'язаної з розробкою та впровадженням інвестиційних проектів, пов'язаних з об'єктами нерухомого майна [5, с.116]. Аналогічне визначення міститься в окремих підручниках та словниках [6, с. 388; 7, с. 606].

Проте вже з першого погляду можна зробити висновок, що такі погляди хоч і не позбавлені раціональності, проте є настільки загальними, що не дають жодного уявлення про правову природу, зміст та особливості такого виду підприємницької діяльності. На нашу думку 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.

Девелоперська діяльність у сфері нерухомості як підприємницька діяльність є самостійною, ініціативною, систематичною, на власний ризик господарською діяльністю, що здійснюється суб'єктами господарювання (підприємцями) з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку. 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 залучених інвесторів з можливим використанням власних фінансових потужностей.

Разом з тим варто наголосити, що на практиці суб'єкти, які здійснюють девелоперську діяльність, стикаються з безліччю проблем, зумовлених нормативно-правовим вакуумом, серед яких однією з найперших виступає проблема відсутності такого виду економічної діяльності в КВЕД ДК 009:2010 [8]. Найближчим по змісту видом економічної діяльності є «Організація будівництва будівель» (Секція F. Клас 41.10), що 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, якщо зазначену вище 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).

Зрозуміло, що вказаний перелік не охоплює у повному обсязі змісту девелоперської діяльності, в ході якої забезпечується набагато ширший комплекс дій та заходів організаційного характеру, що включають, зокрема, організацію сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проектів, пов'язаних зі створенням чи реконструкцією об'єктів нерухомості, які не обмежуються виключно житловими і нежитловими будівлями. При цьому інвестори та замовники не завжди можуть на початку реалізації будівельного проекту однозначно визначити чи будуть новостворені об'єкти нерухомості або їх частини залишатись у їх приватній власності задля подальшої експлуатації, чи підлягатимуть подальшому продажу. Тому фактично

девелоперська діяльність не охоплюється в повній мірі жодним із законодавчо-закріплених на сьогодні видів економічної діяльності.

Іншою, не менш важливою проблемою є необхідність законодавчого визначення правової природи договірних відносин між замовником та суб'єктом, що здійснює діяльність з організації будівництва (девелопером), оскільки вони одночасно містять в собі елементи багатьох договорів, зокрема агентського договору, договору доручення, договорів про надання послуг, підряду, управління майном тощо. З огляду на це, жоден з поіменованих в ЦК України [9] та ГК України [10] договорів на сьогодні повністю не відображає специфіки досліджуваних відносин.

Більше того, розрізненість законодавства та широка варіативність форм співпраці між замовником та суб'єктом надання послуг з організації будівництва (девелопером) зумовлюють відсутність єдиної практики врегулювання договірних відносин між ними. Виникає об'єктивна необхідність пошуку нових договірних конструкцій в рамках наявного законодавчого регулювання. Так, залежно від мети договірного регулювання, обсягу та розподілу прав та обов'язків між замовником та суб'єктом надання послуг з організації будівництва, сторони, мають право самостійно визначати, який договір вони мають намір укласти. У зв'язку з цим слід виходити з положень ст. 6 ЦК України та принципу свободи договору (ст. 627 ЦК України), який дозволяє укладати поіменовані і непоіменовані договори, а також договори, що містять елементи різних видів договорів – змішані договори (ст. 628 ЦК України). При цьому, до відносин сторін у змішаному договорі будуть застосовуватись у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору.

Користуючись такою можливістю суб'єкти відносин з організації будівництва на практиці тяжіють до укладення розроблених ними самостійно змішаних договорів, які в повній мірі врегульовують відносини між замовником та суб'єктом надання послуг з організації будівництва. Назви таких договорів у кожному конкретному випадку визначаються на розсуд сторін, виходячи з їх предмету та змісту. Найбільш поширеним є такі назви: «договір про організацію будівництва», «девелоперський договір», «договір про забудову земельної ділянки», «договір про передачу функцій замовника» тощо.

Використовуючи концепції непоіменованих або змішаних договорів сторонам слід враховувати, що чинним законодавством встановлюються певні правила, за умови додержання яких виникатимуть договірні зобов'язання, або навпаки недодержання яких призводить до визнання договору недійсним або неукладеним. З огляду на вказане, для того щоб виникало договірне зобов'язання сторони мають відповідно до вимог чинного законодавства правильно сформулювати предмет та погодити істотні умови договору, а також укласти його в належній формі. При цьому слід враховувати, що до змішаних договорів у відповідних частинах застосовуються положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі.

Предмет договору про організацію будівництва в цілому має передбачати не безпосередньо будівництво об'єкта нерухомості, а оплатну організацію в інтересах замовника повного комплексу юридичних та фактичних дій, спрямованих на забезпечення розробки та безпосередньої реалізації проекту будівництва силами третіх спеціалізованих суб'єктів за рахунок замовника та/або коштів залучених інвесторів з можливим використанням власних фінансових потужностей суб'єкта надання послуг з організації будівництва.

Особливо важливим питанням є узгодження між сторонами концепції та механізмів залучення до реалізації проекту грошових коштів інвесторів. В цьому аспекті слід враховувати, що відправною точкою в обранні механізму інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва є Закон України «Про інвестиційну діяльність» [11]. Так, в ч. 3 ст. 4 вказаного Закону передбачено, що інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися лише 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 передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються лише законами. Тобто інші способи фінансування житлового будівництва прямо не заборонені законом, але водночас спеціальних законів, що регулюють такі правовідносини досі не прийнято.

Отже, підсумовуючи варто наголосити, що для подальшої розробки досконалого нормативно-правового регулювання девелоперської діяльності у сфері нерухомості на території України, необхідно здійснити термінологічну систематизацію основних понять цього інституту, з'ясувати особливості правового статусу суб'єктів такої професійної діяльності, визначити підстави та умови її провадження, розробити концепцію договірних конструкцій тощо. Впровадження провідних наукових досліджень зарубіжних та вітчизняних вчених в процес розробки та прийняття нормативно-правових актів у сфері регулювання девелоперської діяльності, стане рушієм широкомасштабного підвищення інвестиційної активності як великого бізнесу, так і невеликих підприємств та фізичних осіб; сприятиме зростанню обсягів капітальних вкладень у нове будівництво, реконструкцію і технічне переоснащення наявних основних фондів; забезпечить розвиток виробничого потенціалу будівельної галузі та оновлення її матеріально-технічної бази відповідно до вимог сучасності.

Список використаних джерел

1. Мазур И.И. Девелопмент: Учебн. пособие / И.И. Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г.Ольдероге – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2004. – 521 с.
2. Диба М. І. Девелоперські компанії на інвестиційному ринку України: монографія / М. І. Диба, Є. А. Поліщук; ДВНЗ «Київ. нац. екон. ун-т ім. В. Гетьмана». – К.: КНЕУ, 2011. – 422 с.
3. Романенко Л. Ф. Аналіз діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України / Л. Ф. Романенко, В. Ю. Прокопенко, М. А. Столбова // Бізнес Інформ. – 2015. – № 9. – С. 234-238.
4. Петров И.И. Финансовое обеспечение девелоперской деятельности инструментами фондового рынка / И.И. Петров // Вестник ТИСБИ. – 2012.– № 3. – С. 86-91.
5. Резнікова В. В. Правове регулювання посередництва на ринку нерухомості / В. В. Резнікова // Університетські наукові записки. – 2011. – № 3. – С. 107-121.
6. Сич Є. М. Ринок фінансових послуг: навчальний посібник / Є. М. Сич, В. П. Ільчук, Н. І. Гавриленко – К.: «Центр учбової літератури», 2012. – 428 с.

7. Шеремет А. П. Земельне право України: навч. пос. для студ. вищ. навч. закл. / А. П. Шеремет – 2-ге вид. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 632 с.

8. Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010: Національний класифікатор України: наказ Держспоживстандарту України від 11.10.2010 р. № 457 [Електронний ресурс]. – URL: <http://sfs.gov.ua/dovidniki--reestri--perelik/pereliki-/128651.html>

9. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461.

10. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 462.

11. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47. – Ст.646.

*Петренко Діана Володимирівна,
ст. викладачка кафедри охорони праці
та навколишнього середовища КНУБА*

ДЕЯКІ АСПЕКТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА НА АДМІНІСТРАТИВНЕ ОСКАРЖЕННЯ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ

Будівельна діяльність як різновид господарської діяльності полягає у сукупності практичних дій суб'єктів господарювання та інших учасників господарських правовідносин, які спрямовані на створення продукції будівництва з поєднанням організаційно-економічних і техніко-економічних складових [1, с. 419].

У будівельній діяльності задіяні суб'єкти господарювання усіх форм власності та різноманітних організаційно-правових форм, внаслідок чого відбувається створення нових підприємств, їх розширення, реконструкція, технічне переоснащення, будуються об'єкти виробничого і невиробничого призначення, житлові та нежитлові будівлі, інженерні споруди. Отже будівельна діяльність перебуває у нерозривному правовому зв'язку з процесами утворення, припинення підприємств, установ, організацій, що здійснюють діяльність у галузі будівництва, реалізації ними господарської правосуб'єктності, набуттям речових прав на об'єкт будівництва як нерухоме майно. Тому питання дотримання законності під час здійснення процедур державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень викликає пильну увагу науковців та практикуючих юристів.

За допомогою державної реєстрації держава в особі державних реєстраторів, нотаріусів, акредитованих суб'єктів здійснює офіційне визнання і підтвердження юридичних фактів створення або припинення юридичної особи та фізичної особи-підприємця, набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав та внесення відомостей про такі факти до державних реєстрів.

На шляху економічного розвитку держави, подальшого затвердження демократичних засад підчас реалізації конституційного права на оскарження рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, місцевого самоврядування, посадових і службових осіб інститут

державної реєстрації перебуває у постійному та невпинному розвитку, одним з проявів якого стало введення в дію 01 січня 2016 року нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» [2] та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3]. Відтоді в Україні поряд з судовою формою захисту з'явилася додаткова можливість оскаржити рішення, дії чи бездіяльність суб'єктів державної реєстрації шляхом подання письмової скарги до Міністерства юстиції України та його територіальних органів. Запроваджено механізм оскарження рішень, дій та бездіяльності державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації, який є спільним як для сфери державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців, так і для сфери державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Аналіз Законів України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2, 3] та прийнятих на їх виконання Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації, затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1128 [4], Положення про Комісію з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації, затвердженого наказом Міністерства юстиції України 12.01.2016 № 37/5 [5], дозволяє визнати, що запровадження у сфері державної реєстрації адміністративної форми скасування у цілому безсумнівно має позитивне значення. Так, поряд з існуючою раніше судовою формою захисту законодавець значно розширив і спростив можливості захисту особою, як фізичною так і юридичною, своїх порушених прав, запровадив додаткову форму контролю у сфері публічної владної діяльності. Право на адміністративне оскарження рішень, дій та бездіяльності суб'єктів владних повноважень діє як важливий механізм досудового врегулювання спору, а вирішення таких спорів у межах адміністративного оскарження надає можливість суб'єктам господарювання та громадянам захистити свої інтереси, зекономити час і зусилля, оминаючи судову форму захисту [6, с. 146]. Проте разом з очевидними перевагами адміністративної форми оскарження порівняно з судовою (безкоштовність, процесуальна простота, доступність) проявляється і певна її недосконалість, викликана недостатнім нормативно-правовим регулюванням.

На наш погляд, додаткового правового регулювання потребують зокрема наступні питання:

1. Встановлення строків розгляду скарги шляхом внесення доповнень до Законів України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

2. Покладання на суб'єкта розгляду скарги обов'язку повідомлення скажника про час і місце розгляду скарги незалежно від того, чи просив він про це при поданні скарги;

3. Встановлення чітких вимог до змісту рішення суб'єкта розгляду скарги, яке приймається у формі наказу, щодо його обов'язкового обґрунтування з посиланням на норми законодавства.

Норми Законів України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не встановлюють строку розгляду скарги у сфері державної реєстрації. Стаття 34 Закону «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» передбачає лише право суб'єкта розгляду скарги у разі необхідності перевірки діяльності державного реєстратора, залучення скажника встановити інші строки розгляду та вирішення скарги, який не може перевищувати 45 календарних днів. Аналогічна норма присутня у статті 37 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: суб'єкт розгляду скарги вправі подовжити строки розгляду до 45 календарних днів. Отже Закони України про державну реєстрацію, закріплюючи право на подовження строку вирішення скарги, не містять згадки про первісний, тобто звичайний строк. Зазначену прогалину намагається компенсувати Порядок розгляду скарг у сфері державної реєстрації, відповідно до якого строки розгляду скарг встановлюються Законом України «Про звернення громадян» [7]. Це дає підстави вважати, що скаргу за загальним правилом має бути розглянуто у термін не більше одного місяця від дня її надходження, а ті, які не потребують додаткового вивчення, - невідкладно, але не пізніше п'ятнадцяти днів від дня їх отримання.

Встановлення строку розгляду скарги підзаконним актом шляхом відсилання до Закону України «Про звернення громадян» не можна вважати вдалим з тієї підстави, що цей Закон регулює правовідносини, які виникають під час реалізації права на звернення виключно таких суб'єктів звернень, як

громадяни. У той час суб'єктами права на оскарження у сфері державної реєстрації можуть виступати фізичні і юридичні особи, тобто коло суб'єктів оскарження є значно ширшим, ніж коло суб'єктів звернення у розумінні Закону України «Про звернення громадян».

На нашу думку, з метою дотримання принципу правової визначеності питання строку розгляду скарги у сфері державної реєстрації повинно бути нормативно врегульовано шляхом внесення відповідних доповнень до Законів про державну реєстрацію.

Також потребує вдосконалення процедура повідомлення скаржника про час і місце розгляду скарги. Постійно діюча комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації запрошує скаржника для участі у розгляді скарги за умови, якщо він просив про це у скарзі [4]. Отже, у тих випадках, коли скаржник з будь-якої причини не висловив бажання бути присутнім при розгляді скарги під час звернення, обов'язок його повідомлення у комісії відсутній.

Принцип відкритості адміністративного процесу, який є справедливим і доречним і в позасудових формах оскарження, наголошує, що ніхто не може бути позбавлений права на інформацію про дату, час і місце розгляду своєї справи [8]. Тому право скаржника бути повідомленим про час і місце розгляду скарги як гарантія його права на участь у такому розгляді та відповідний обов'язок комісії повідомити його про місце і час розгляду є абсолютними і не повинні залежати від того, чи просив скаржник про це заздалегідь. Нормативне закріплення обов'язку комісії повідомити скаржника, суб'єкта оскарження та інших заінтересованих осіб в усіх без виключення випадках шляхом завчасного розміщення оголошення на офіційному сайті Міністерства юстиції створило б учасникам процедури розгляду скарги значно кращі умови для реалізації права на захист своїх прав та законних інтересів.

Рішення постійно діючих комісій з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації як колегіальних консультативно-дорадчих органів приймаються у формі висновку, за підписами голови, секретаря та членів комісії, які брали участь у розгляді скарги [5]. Законодавець, надаючи висновку комісії суто рекомендаційного характеру, не передбачає обов'язку ознайомити з ним скаржника та інших осіб, тому справедливим є твердження, що будь-який учасник процедури оскарження може отримати висновок комісії у відповідь на запит про надання доступу до публічної інформації [9].

Рішення про задоволення чи відхилення скарги у сфері державної реєстрації приймає Міністерство юстиції України та його територіальні органи у формі наказу, який як нормативно-правовий акт індивідуальної дії, виданий у межах компетенції органом виконавчої влади, підлягає обов'язковому виконанню. Оскільки сторонам оскарження надсилається саме наказ, а не висновок комісії, не викликає сумніву право скажника та суб'єкта оскарження знати підстави, за якими було прийнято рішення по скарзі, та норми законодавства, на яких воно ґрунтується.

Нормативно-правові акти з питань оскарження рішень та дій у сфері державної реєстрації не містять вимог до змісту наказу, окрім того, що він має бути мотивованим. Відсутність нормативного закріплення чітких вимог щодо обґрунтування наказу з обов'язковим посиланням на норми законодавства, на підставі яких скарга підлягає задоволенню чи відхиленню, створює передумови для формального та неаргументованого викладення його змісту, що суперечить принципу відкритості адміністративного процесу і ускладнює практичну реалізацію права сторін на подальше оскарження такого наказу до суду.

Оцінюючи загалом позитивно запроваджений Законами України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» порядок адміністративного оскарження рішень, дій та бездіяльності у сфері державної реєстрації, вважаємо, що нормативно-правове регулювання процедури такого оскарження потребує подальшого вдосконалення, що сприятиме більш повній реалізації прав та законних інтересів юридичних та фізичних осіб, їх захисту та забезпечення законності та дисципліни у визначеній сфері. Водночас рівень розвитку системи адміністративного оскарження у країні свідчить про загальний рівень економічних відносин та соціального добробуту [6, с. 146].

Список використаних джерел

1. Квасніцька О.О. Сутність будівельної діяльності: теоретичний погляд / Квасніцька О.О.// Наукові праці НУ ОЮА. - 2013. – ТОМ 2.-С. 413-423.
2. Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» від 15.05.2003 № 755-IV [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15> (дата звернення: 15.11.2018).

3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення : 15.11.2018).

4. Постанова Кабінету міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1128 «Про затвердження Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації» [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1128-2015-%D0%BF> (дата звернення: 15.11.2018).

5. Положення про Комісію з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації, затверджене наказом Міністерства юстиції України 12.01.2016 № 37/5 [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0042-16> (дата звернення: 15.11.2018).

6. Лошицький М. В. Адміністративне оскарження як спосіб захисту прав громадян у діяльності органів публічної адміністрації /М. В. Лошицький // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право. - 2015. - Вип. 31(2). - С. 146-150.

7. Закон України «Про звернення громадян» від 02.10.1996 № 393/96-ВР [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/393/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 15.11.2018).

8. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 № 2747-IV [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15> (дата звернення : 15.11.2018).

9. Системний звіт до Ради бізнес-омбудсмена «Боротьба з рейдерством: сучасний стан та рекомендації (липень 2017). [Електронний ресурс]. – URL: https://boi.org.ua/media/uploads/ii_2017_sytem_ua_digital.pdf (дата звернення: 15.11.2018).

*Власенко Тетяна Вікторівна,
аспірантка кафедри організації та управління виробництвом КНУБА*

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА ОСНОВІ ІНЖИНІРИНГУ

Інвестиційно-будівельна галузь дуже важлива для успішного розвитку і функціонування національної економіки України. Сутність даної галузі полягає в розробці та реалізації проектів в різних сферах, розвиток якої забезпечує зростання економіки в цілому. Незважаючи на це, галузь будівництва дуже чутлива до економічних спадів, а організації, що задіяні в даній галузі, є одними з перших, котрі відчують на собі вплив кризи. Сьогодні ми бачимо, що інвестиційно-будівельна галузь є найбільш проблемною серед базових галузей економіки і продовжує перебувати в стані стагнації без явних ознак виходу, а саме, зберігається негативна динаміка оцінок показників - інвестиційних ресурсів, доступності позикових коштів, індексу підприємницької впевненості. Тому в поточних умовах внутрішньої, економічної та міждержавної соціально-політичної кризи відчувається гостра необхідність оптимізації ресурсних та економічних витрат при впровадженні будівельних проектів

Головним завданням будівельної діяльності є реалізація будівельних проектів у встановлені терміни з певним економічним результатом. Досягти цілей будівництва без урахування особливостей поточної економічної ситуації і можливих організаційно-виробничих та соціальних ризиків в умовах сучасного ринку майже неможливо. Тому учасники інвестиційно-будівельної діяльності знаходять і використовують різні заходи протидії негативним впливам зовнішнього середовища. Для підприємств, що беруть участь в інвестиційно-будівельній діяльності, спрямованих на досягнення результату і зростання показників ефективності, існує очевидна потреба в якісному поліпшенні інструментів управління проектами в сучасних умовах реалізації, на основі нових дослідницьких підходів і науково обґрунтованих рішень задач виробництва. Сучасний стан будівельної галузі, тенденції її розвитку вимагають висококваліфікованих працівників, які зможуть гідно

відповісти на виклики часу, використовувати сучасні підходи до управління.

У період кризових явищ одним із потужних напрямків підвищення ефективності управління інвестиційно-будівельних проектів є інтеграція діяльності за проектом. Інтеграція охоплює як різні стадії і види робіт (наприклад, проектування, будівництво і матеріально-технічне забезпечення), так і діяльність різних незалежних учасників. Інтеграція стала природною протиположністю надлишковій спеціалізації в діяльності учасників проектів, що має місце в зарубіжній практиці інвестиційно-будівельної діяльності. В даний час склалися організаційно-правові основи для широкого використання інтегрованих систем управління проектами на основі контрактів ЕРС, ЕРСМ, контрактів життєвого циклу або інших аналогічних комплексних контрактів. Даного роду контракти є основними формами діяльності більшості зарубіжних інжинірингових фірм при здійсненні складних і масштабних будівельних проектів, але поки не стали повсякденною практикою на українському будівельному ринку. Хоча в українській економіці вищезгадані контракти починають застосовуватися тільки останні кілька років, і все ж таке використання зарубіжної практики вимагає глибокого аналітичного опрацювання і теоретичного переосмислення.

*Кулик Марина Михайлівна,
асистентка кафедри економіки будівництва,
Кулик Тетяна Ремівна,
асистентка кафедри залізобетонних
та кам'яних конструкцій,
Київський національний університет будівництва і архітектури*

ОСНОВНІ ЗМІНИ У НОРМУВАННІ В РАМКАХ РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ТЕХНІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ УКРАЇНИ В ЧАСТИНІ СТАНДАРТИЗАЦІЇ ВІДПОВІДНО ВИМОГ ЄС

Основними цілями реформування системи технічного регулювання України в частині стандартизації, згідно стратегії розвитку системи технічного регулювання на період до 2020 року схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 серпня 2015 р. № 844-р є:

- приведення системи стандартизації до міжнародних та європейських норм та правил;
- забезпечення усунення технічних бар'єрів у торгівлі;
- сприяння дерегуляції ведення бізнесу;
- сприяння підвищенню конкурентоспроможності продукції;

Впровадження реформування на сьогоднішній день вже зазнало суттєвих змін, а саме:

- було утворено національний орган стандартизації, функції якого виконує державне підприємство “Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості” ДП “УкрНДНЦ”;

- скасовано обов'язкове застосування національних стандартів, окрім випадків, коли на використання стандартів вказано у нормативно-правових актах, діє закон вищого порядку, або це є добровільною домовленістю між сторонами, що прописана у договорі;

- впроваджено два рівня стандартизації, а) національні стандарти та кодекси усталеної практики, прийняті НОС (національним органом стандартизації та б) стандарти, кодекси усталеної практики і технічні

умови, прийняті підприємствами та організаціями, що здійснюють стандартизацію;

- дозволено підприємствам, установам та організаціям у відповідних сферах своєї діяльності організувати та виконувати роботи із стандартизації, а саме розробляти, приймати, перевіряти та скасовувати стандарти, технічні умови, встановлювати процедуру їх розроблення, прийняття, перевірки, перегляду, скасування та застосування, брати участь у роботі спеціалізованих міжнародних та регіональних організацій стандартизації, створювати та вести фонди нормативних документів і видавати каталоги нормативних документів для забезпечення своєї діяльності та інформаційного обміну, видавати і розповсюджувати прийняті ними стандарти, документи відповідних спеціалізованих міжнародних організацій стандартизації, членами яких вони є. До підприємств не встановлено жодних вимог та правил щодо розроблення та застосування стандартів та технічних вимог;

- згідно прикінцевим та перехідним положенням Закону «Про стандартизацію» встановлено термін у 15 років, протягом якого необхідно замінити використання старих галузевих нормативних документів на нові технічні регламенти, національні стандарти, кодекси усталеної практики чи скасувати їх використання.

Всі вищезазначені дії спрямовані на спрощення занадто великої урегульованості у питаннях дотримання та розроблення стандартів, що надає можливість забезпечення інновацій, урахування особливостей виробництва, переміщення фокусу з формального дотримання вимог виробництва на якісне.

За період з 2014р. до 2018. років прийнято нові базові закони, що регламентують технічну стандартизацію і метрологію, а також схвалено Стратегію розвитку системи технічного регулювання на період до 2020 року. Прийнято 24 технічні регламенти із 27 актів європейського секторального законодавства, визначених Угодою про асоціацію. Загалом в Україні прийнято 58 технічних регламентів, 53 з яких розроблено на основі актів законодавства ЄС. Також завершено перехід від застарілої системи обов'язкової сертифікації продукції до системи оцінки відповідності згідно з технічними регламентами, що ідентичні європейським технічним регламентам. Рівень гармонізації національних стандартів з міжнародними та європейськими стандартами становить 64%.

У I півріччі 2018 році Мінекономрозвитку затверджено 4 переліки національних стандартів під технічні регламенти.

У II кварталі 2018 року прийнято 150 національних стандартів, з яких 129 міжнародні (35 ISO, IEC) та європейські (94 EN) стандарти, прийняті як національні. Загалом у першому півріччі 2018 року прийнято 204 національних стандарти, з яких 144 міжнародні (39 ISO, IEC) та європейські (105 EN) стандарти, прийняті як національні. У порівнянні з аналогічним періодом 2017 року прийнято на 185 (73%) національних стандартів більше.

Згідно рекомендацій Міжнародного форуму з питань технічного регулювання «Роль стандартів та технічних регламентів для забезпечення сталого розвитку економіки України в умовах глобалізації», 09-10.10.2018 м. Київ у сфері стандартизації

Мінекономрозвитку має забезпечити:

- реалізацію заходів, передбачених Угодою про асоціацію між Україною та ЄС і Стратегією розвитку системи технічного регулювання на період до 2020 року щодо досягнення відповідності з системою стандартизації ЄС та прийняття європейських стандартів;

- продовжити роботу щодо удосконалення законодавства у сфері стандартизації у зв'язку з прийняттям Закону України «Про стандартизацію»;

ДП «УкрНДНЦ» має забезпечити:

- прийняття в 2018 році не менш ніж 2000 національних стандартів, гармонізованих з міжнародними та європейськими;

- розробити Дорожню карту підвищення рівня гармонізації національних стандартів з міжнародними та європейськими до 80% на період до 2023 року;

- здійснити заходи щодо оптимізації структури технічних комітетів стандартизації (дзеркальні);

- забезпечити участь у міжнародних та європейських організаціях зі стандартизації та участь технічних комітетів стандартизації національного органу стандартизації України у роботі відповідних технічних комітетів стандартизації цих організацій;

- здійснити заходи щодо посилення інституційної спроможності національного органу стандартизації у рамках реалізації проекту TWINNING

Вже на сьогоднішній день вжиті заходи дозволили Україні долучитися до авторитетних міжнародних та європейських організацій зі стандартизації, акредитації та метрології, Україна представлена у:

- Міжнародному форумі з акредитації (IAF)
- Міжнародній організації зі стандартизації (ISO);
- Європейському комітеті зі стандартизації (CEN);
- Європейському комітеті зі стандартизації в електротехніці (CENELEC);
- Міжнародній організації законодавчої метрології (OIML);
- Генеральній конференції з мір і ваги (CGPM);
- Організації Євразійського співробітництва державних метрологічних установ (COOMET);
- Європейській асоціації національних метрологічних інститутів (EURAMET);
- Міждержавній раді зі стандартизації, метрології та сертифікації (МДР).
- Є повноправним членом Міжнародної організації зі стандартизації (ISO).

Повноцінна участь України в їхній роботі дозволяє впроваджувати в нашу промисловість передові світові технології і демонструє відповідність міжнародним стандартам та вимогам.

Список використаних джерел

1. Розпорядження Кабінету Міністрів України « Про схвалення Стратегії розвитку системи технічного регулювання на період до 2020 року» від 19 серпня 2015 р. № 844-р [Електронний ресурс]. : URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/844-2015-%D1%80> (дата звернення : 15.11.2018).

2. Рекомендації Міжнародного форуму з питань технічного регулювання «Роль стандартів та технічних регламентів для забезпечення сталого розвитку економіки України в умовах глобалізації», 09-10.10.2018 м. Київ [Електронний ресурс]. Повідомлення Департаменту технічного регулювання від 29.10.2018 р. URL : <http://www.me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=873d7136-cd82-439a-8f15-1e0375c3cee3&title=RekomendatsiiMizhnarodnogoForumuZPitanTekhnichnogoR>

eguliuvanniarolStandartivTaTekhnichnihReglamentivDliaZabezpechenniaStalogo RozvitkuEkonomikiUkrainiVUmovakhGlo (дата звернення : 15.11.2018).

3. Закон України «Про стандартизацію» від 05.06.2014 р. № 1315-VII в редакції від 04.11.2018 р. [Електронний ресурс]. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1315-18> (дата звернення : 15.11.2018).

4. Закон України «Про технічні регламенти та оцінку відповідності» від 15 січня 2015 р. №124-VIII [Електронний ресурс]. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/124-19> (дата звернення : 15.11.2018).

5. Максим Нефьодов: Реформа системи технічного регулювання допоможе українським компаніям знаходити нові ринки збуту [Електронний ресурс]. Повідомлення прес-служби Мінекономрозвитку від 11.04.2016 р. URL : <http://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=308ce050-2c13-4000-97e5-be312188eb54&title=MaksimNefodov-ReformaSistemiTekhnichnogoReguliuvanniaDopomozheUkrainskimKompaniiamZnakhoditiNoviRinkiZbutu> (дата звернення : 15.11.2018).

6. Д. І. Олійник. Технічне регулювання як чинник реформування системи управління територіями на основі європейської концепції «розумних спільнот» [Електронний ресурс]. URL : <http://www.niss.gov.ua/content/articles/files/AZ-Tehn-chne-regulyuvannya-f88eb.pdf> (дата звернення : 15.11.2018).

7. Штефан Н.В. Технічне регулювання в Україні: проблеми та досягнення [Електронний ресурс]. URL : http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:R7jSaPoPTrwJ:www.hups.mil.gov.ua/periodic-app/article/8681/soi_2011_6_6.pdf+&cd=1&hl=ru&ct=clnk&gl=ua (дата звернення : 15.11.2018).

*Новак Євгенія Володимирівна,
Литвиненко Олександр Васильович,
Сапіга Петро Анатолійович,
аспіранти кафедри організації та управління будівництвом КНУБА*

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ПРО ДЕРЖАВНІ ЗАКУПІВЛІ В БУДІВЕЛЬНІЙ СФЕРІ

Сфера здійснення держзакупівель сьогодні є актуальною як для замовників, так і для учасників тендерів. При цьому будь-яка неточність в оформленні документів, дотримання термінів окремих етапів чи у процесі проведення тендеру може мати негативні наслідки. На порядок укладення договору про закупівлю за результатами торгів розповсюджуються норми Цивільного [1] та Господарського[2] кодексів України. При цьому слід враховувати, що у будівництві основними тенденціями розвитку галузі, без врахування яких досягнення конкурентних переваг будівельним підприємствами у стратегічній перспективі буде суттєво ускладненим [6, с.25] є:

1. Вхід України в Європейський економічний простір, реалізація проектів з приведення української національної системи стандартизації у відповідність до вимог і правил, згідно з якими функціонують системи національної стандартизації держав – членів Європейського Союзу.

2. Впровадження програми енергозбереження, енергоефективних технологій та ощадливого споживання ресурсів, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива, безвідходних технологій, вторинних ресурсів, виробництва нетрадиційних та відновлюваних джерел енергії.

3. Реалізація проектів екологічного спрямування, застосування екологічно чистих матеріалів та сировини, зменшити викиди парникових газів в атмосферу, виробництво удосконалених матеріалів.

4. Деретуляція у будівництві.

5. Дія фінансово-економічної та політичної криз, воєнних дій на сході.

Ці особливості довгострокового розвитку мають бути відображені у майбутніх змінах законодавства щодо державних закупівель. Сьогодні

усі державні закупівлі можна поділити на «допорогові» та «надпорогові», відповідно до п. 1 ст. 2 Закону України «Про публічні закупівлі»[3]:

а). Допорогові - очікувана вартість менше 200 000 грн. для товарів і послуг та 1,5 млн. грн. для робіт, а також менше 1 млн. грн. для товарів і послуг та 5 млн. грн. – для робіт (для замовників, які здійснюють діяльність в окремих сферах господарювання). Правила проведення визначаються Порядком здійснення допорогових закупівель [4].

б). Надпорогові - очікувана вартість закупівлі дорівнює або перевищує 200 000 грн. та 1,5 млн. грн. для робіт, а також дорівнює або перевищує 1 млн. грн. для товарів і послуг та 5 млн. грн. для робіт (для замовників, які здійснюють діяльність в окремих сферах господарювання), підпадають під сферу застосування Закону України «Про публічні закупівлі» [3]

Закон України «Про публічні закупівлі» визначає:

- відкриті торги – найбільш поширений вид закупівель;
- конкурентний діалог;
- переговорна процедура.

Процедура *відкритих торгів* дозволяє брати участь у торгах будь-якому учаснику, який зацікався оголошенням, подав свою пропозицію. Процедура відкритих торгів може бути застосована практично для будь-якого предмета закупівлі, крім тих ринків яких обмежений.

Конкурентний діалог застосовують, якщо не можна точно визначити технічні та якісні характеристики товару, роботи, послуги, він є двоетапною процедурою, яка передбачає проведення переговорів з учасниками на першому етапі, метою яких є підготовка оптимальних технічних, якісних та інших характеристик предмета закупівлі. Оптимальною ця процедура є для закупівель, які носять складний, спеціалізований характер, зокрема будівельних робіт, послуг, виконання яких з використанням різних технічних рішень.

Переговорна процедура - замовник укладає договір з учасником без торгів, а після проведення переговорів з одним або кількома учасниками. Для застосування процедури замовник повинен мати одну з підстав [3, с.12]:

1) закупівля творів мистецтва, пов'язаної із захистом прав інтелектуальної власності, або укладення договору про закупівлю з переможцем архітектурного чи мистецького конкурсу;

2) відсутність конкуренції (у тому числі з технічних причин) на відповідному ринку, внаслідок чого договір про закупівлю може бути укладено лише з одним постачальником, за відсутності при цьому альтернативи;

3) нагальна потреба у здійсненні закупівлі у зв'язку з виникненням особливих економічних чи соціальних обставин, що унеможливають дотримання замовниками строків для проведення тендеру (ліквідацією наслідків надзвичайних ситуацій, наданням гуманітарної допомоги тощо).

4) якщо замовником було двічі відмінено тендер через відсутність достатньої кількості учасників;

5) потреба здійснити додаткову закупівлю в того самого постачальника з метою уніфікації, стандартизації або забезпечення сумісності з наявними товарами, технологіями, роботами чи послугами, якщо заміна попереднього постачальника (виконавця робіт, надавача послуг) може призвести до несумісності або виникнення проблем технічного характеру;

б) необхідність проведення додаткових будівельних робіт, не зазначених у початковому проекті, які стали через непередбачувані обставини необхідними для виконання проекту за сукупності таких умов: договір буде укладено з попереднім виконавцем цих робіт, такі роботи технічно чи економічно пов'язані з головним (первинним) договором; загальна вартість додаткових робіт не перевищує 50 відсотків вартості головного (первинного) договору;

7) закупівля юридичних послуг, пов'язаних із захистом прав та інтересів України, у т.ч. з метою захисту національної безпеки і оборони.

Законом «Про публічні закупівлі» передбачені такі строки для укладення договору про закупівлю [3, с.14]:

- *Відкриті торги*- не раніше ніж через 10 календарних днів з дати оприлюднення повідомлення про намір укласти договір про закупівлю та не пізніше ніж через 20 календарних днів з дня прийняття рішення.

- *Переговорна процедура* – не раніше ніж через 10 календарних днів (п'ять календарних днів - у разі застосування переговорної процедури закупівлі з підстав, визначених пунктом 3 частини другої ст.35) з дня оприлюднення повідомлення про намір укласти договір;

- не пізніше 35 календарних днів (20 календарних днів - у разі застосування переговорної процедури закупівлі з підстав, визначених

пунктом 3 частини другої статті 35) з дня оприлюднення повідомлення про намір укласти договір за результатами застосування переговорної процедури закупівлі.

Здійснення *допорогових закупівель* [4, с.2] передбачено у строк не раніше ніж через 2 робочих дні після оприлюднення рішення про переможця, але не пізніше ніж 30 календарних днів після закінчення строку подання пропозицій.

В закупівлях для забезпечення потреб оборони [5] договір укладається у строк не раніше ніж через 4 робочі дні та не пізніше ніж через 10 робочих днів з дня оприлюднення повідомлення про намір укласти договір про закупівлю.

Список використаних джерел

1. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436 – VI (Редакція станом на 20.02.2016 р.).
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435 – IV (Редакція станом на 19.07.2017 р.).
3. Про публічні закупівлі. Закон України від 21.12.2017 р. 922-VIII (Редакція станом на 27.01.2018р.).
4. Наказ №35 “Про затвердження Порядку здійснення допорогових закупівель”
5. Про особливості здійснення закупівель товарів, робіт і послуг для гарантованого забезпечення потреб оборони Закон України від 21.12.2017р. 922-VIII (Редакція станом на 27.01.2018р.).
6. Беленкова О.Ю. Тенденції розвитку будівельної галузі як чинники формування стратегічної конкурентоспроможності будівельних підприємств Будівельне виробництво.– 2014. – Вип. 57. – С.24 - 30.
7. Основи зовнішньоекономічної діяльності: методичні рекомендації / Р.Я. Зельцер, В.М. Погорельцев, Є.Р. Зельцер. – К.: КНУБА, 2017. – 47 с.
8. Положення про порядок державної реєстрації договорів (контрактів) про спільну інвестиційну діяльність за участю іноземного інвестора. Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 р. N 112 (Редакція станом на 26.07.2011 р.).
9. Загальні умови укладання та виконання договорів підряду в капітальному будівництві. Затверджено Постановою Кабінета Міністрів України від 01.08.2005 р. № 668. З урахуванням змін.

*Семенцова Ірина Олександрівна,
аспірант кафедри політичних наук
провідний юрисконсульт юридичного відділу КНУБА*

ПРАВОВІ ЗАСАДИ СТАНОВЛЕННЯ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ЯК ІНСТИТУТУ ГРОМАДЯНСЬКОГО СУСПІЛЬСТВА В ПРОЦЕСІ РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА.

Громадянське суспільство залишається одним із найпотужніших учасників та рушійних сил процесу реформ України. Саме громадянське суспільство бере участь у суспільно-політичному житті країни, при цьому не залежить від держави, але взаємодіє з нею заради спільного блага.

Як зазначає виконавчий директор громадської організації ІСАР «Єднання» Володимир Шейгус, «коли ми починаємо об'єднуватись в певні мікросистеми, створюємо коаліції, розвиваємо мережі ОГС, ми можемо досягнути кращого ефекту та бути більш впливовими. Говорячи про сектор, маємо на увазі регіони в тому числі, де на сьогодні зосереджено безліч ініціатив та людей, які хочуть бути корисними суспільству. Таким чином і розвивається ця інфраструктура, яка підтримує діяльність громадянського суспільства, включаючи регіони» [1].

Наявність громадянського суспільства сьогодні у світі є однією з ознак демократичної держави. Після революційних подій в нашій державі щоразу відбувається піднесення громадського духу, згуртованості суспільства, фіксується відчуття спільної мети, небажання підкорятись і продовжувати нести ярмо “братського” народу. Саме тоді люди починають розуміти, що вони мають право контролювати дії владних структур і не погоджуватись з їхніми рішеннями, які шкодили майбутньому всієї країни.

Так, варто зазначити, що ознакою громадянського суспільства є не тільки участь в акціях протесту. Чомусь склався певний стереотип, що його проявом можуть бути лише різного плану акції протесту. Насправді, це не зовсім так. Навіть участь в певній громадській організації, певному

волонтерському русі та банально участь, до прикладу, в будинковому комітеті буде означати, що вам не байдуже, що діється навколо вас, а, отже, не байдуже, що робиться в країні. Але, тим не менш, головною ознакою залишаються активні громадяни, яким не байдуже, що відбувається в їхній країні. [2]

На сьогоднішній день серед найважливіших напрямків різноманітного процесу соціально-економічних, господарчо-функціональних перетворень особливе місце займає реформування житлового комунального господарства, оскільки саме тут тісно демонструється значна кількість економічних та соціальних проблем.

Альтернативним варіантом експлуатації та утримання житла, а також реалізації права громадян щодо їх участі у місцевому самоврядуванні є формування об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ), як найбільш прогресивної форми самоорганізації громадян.

Науковці Г. Машлій, О. Гевко вважають, що хоча процес створення ОСББ в Україні неоднозначний і часто складний, іншого шляху ефективного управління своїм житлом в багатоквартирному будинку на даний момент не існує.

Разом з тим, встановлено, що такий тип управління та утримання житла має свій ряд особливостей та невирішених питань.

Дана форма організації управління житлом має значні переваги, що дозволяють підвищити рівень управління в житловій сфері та покращити стан утримання і обслуговування житлових будинків. Окрім того, створення ОСББ у межах єдиного комплексу нерухомого майна (житлові будинки і земельні ділянки під ними та ті, які їх обслуговують) є одним із ефективних засобів забезпечення та захисту прав власників житла-членів ОСББ, ініціаторів створення такого інституту громадянського суспільства.

При цьому, саме ОСББ, як особливий вид юридичної особи, фактично дає мешканцям єдину можливість повноцінно реалізувати право власності не тільки на окрему квартиру, але і на будинок в цілому. З огляду на те, що для більшості громадян квартира - це чи не єдиний об'єкт приватної власності, підтримання будинку в хорошому стані, крім естетичного і морального задоволення від проживання в ньому, дозволяє розраховувати на додаткову вигоду, оскільки діяльність ОСББ однозначно збільшує вартість житла в такому будинку.

Таким чином, володіючи, наприклад, квартирою в багатоквартирному будинку, її власники є одночасно і співвласниками всього будинку в цілому. У власності мешканців знаходяться місця загального користування (підвали, під'їзди, горища, сходові клітини та ін.), технічне обладнання (в першу чергу ліфти і внутрішньобудинкові комунікації) і конструктивні елементи будинку (фундамент, дах, зовнішні і несучі стіни). [3]

Однак, у практичній діяльності зустрічається ряд проблем пов'язаних із відсутністю належного правового регулювання відносин між власниками приміщень у багатоквартирних будинках із місцевими органами державної влади та органами місцевого самоврядування, а також необхідного управління цими будинками, що не дозволяє забезпечити належну реалізацію прав власників та користувачів таких приміщень.

Можна виокремити основні проблеми, що існують для членів ОСББ у процесі становлення даного інституту громадянського суспільства, оскільки його здійснення пов'язане із необхідністю вирішення деяких досить складних проблем.

По-перше, згідно законодавства України передача не нових будинків ОСББ передбачає проведення капітального ремонту попереднім балансоутримувачем, що на практиці не реалізується. А за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України майже дві третини вітчизняного житлового фонду потребує капітального ремонту.

Отже, створення ОСББ у цих будинках передбачатиме перекладення тягаря значних фінансових витрат на плечі самих жителів багатоповерхівок.

По-друге, існує проблема недостатньої ефективності законодавчо-нормативних актів, що регулюють діяльність ОСББ. Зокрема, зі значними труднощами здійснюється передача на баланс даних організацій земельних ділянок, на яких розміщений будинок, а також прибудинкових територій.

По-третє, ОСББ є економічно виправданим при умові, якщо до його складу входить достатня кількість співвласників, тому що в іншому випадку витрати на заробітну плату його персоналу та інші загальні накладні витрати призведуть до значного зростання суми внесків окремо взятого жителя. Тому при невеликій кількості квартир в одному будинку

було б створювати одне ОСББ на основі кількох таких будинків, якщо вони розташовані компактно.

По-четверте, ОСББ можуть зустрітися з проблемою несплати необхідної суми коштів жителями будинків внаслідок високої вартості послуг, відсутності достатнього рівня доходів населення в умовах кризових явищ чи інші причини. [4]

Така ситуація викликана низьким рівнем довіри населення до цієї форми управління житловим фондом, в свою чергу викликана як недостатньою обізнаністю, так і відсутністю цілісного науково обґрунтованого організаційного та методичного забезпечення створення і розвитку ОСББ.

Отже, розвиток об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні вимагає як здійснення заходів із вдосконалення законодавчо-нормативного врегулювання питань їх діяльності, так і належної уваги суспільства, сприяння зі сторони місцевих органів влади.

Список використаних джерел

1. Хмарно з проясненнями: підсумки Індексу сталості організацій громадянського суспільства [Електронний ресурс]. URL: <https://www.prostir.ua/?focus=hmarno-z-proyasnennyamy-pidsumky-indeksu-stalosti-ohs> (дата звернення: 15.11.2018).

2. Громадянське суспільство в Україні – прогрес чи застій? [Електронний ресурс]. URL: <https://fakty.com.ua/ua/ukraine/20180413-gromadyanske-suspilstvo-v-ukrayini-progres-chy-zastij> (дата звернення: 15.11.2018).

3. Стельмашук Д. ОСББ: переваги і недоліки /Д. Стельмашук [Електронний ресурс]. URL: <http://stelmashchuk.info/604> (дата звернення : 15.11.2018).

4. Онищук Г. Економіка житлово-комунального господарства: нові підходи у формуванні цінової і тарифної політики/ Г. Онищук // Економіка України. - 2001. - № 7. - С. 22-28.

5. 70 % українських будинків непридатні для життя /Інформаційний портал ZNAJ.UA/ [Електронний ресурс]. URL: <http://znaj.ua/news/regions/49737/70-ukrayinskih-budinkiv-ye-nepridatnimi-dlya-zhittya.html> (дата звернення: 15.11.2018).

ПРАВОВИЙ СТАТУС СУБ'ЄКТІВ АВТОРСЬКОГО ПРАВА НА АРХІТЕКТУРНІ ОБ'ЄКТИ В УКРАЇНІ

Анотація. У роботі обговорюється важливість збереження авторства над архітектурними об'єктами, створеними на території України. Наводяться відповідні статті з Законів України про присвоєння авторства суб'єктам правовідносин. Поручено проблему архітектурної спадщини. Запропоновано дискусійні варіанти привернення уваги до цієї проблеми, а також можливі варіанти її вирішення.

Ключові слова: збереження авторства, архітектурна спадщина, Закони України.

Вступ. Архітектурне проектування, як одна з головних сфер діяльності людини, є результатом творчої праці архітектора й повинна бути захищеною авторським правом. За статистикою на сьогоднішній день темпи обсягів житлового та промислового будівництва різко збільшуються разом зі зростанням попиту на архітектурні об'єкти, під впливом економічних та соціальних чинників. Згідно з цими положеннями зростає потреба у створенні спеціальних, більш жорстких норм щодо забезпечення недоторканості авторського права для архітекторів.

1.Юридичне визнання авторства над архітектурним об'єктом. Доктор юридичних наук Підпригор О.А. у своїй праці зазначав: «Право на авторство передусім належить творцеві, людині, яка створила той чи інший витвір мистецтва. Варто зазначити, що суб'єктом авторського права не завжди виступає сам творець, отже, присвоєння авторського права згідно з відповідними підставами не надає повноцінного права називати себе автором» [3].

Відповідно до законодавства України суб'єктами правовідносин задля присвоєння авторства можуть бути фізичні та юридичні особи, які отримали у спадок від автора права на, створений ним, об'єкт незалежно від національності, віку, статі та дієздатності.

Під час створення проекту, задля його подальшої реалізації у архітектора повинна бути наявна професійна вища освіта за своєю спеціалізацією, а також зареєстрована ліцензія, що дає дозвіл на початок

будівельних робіт і підтверджує кваліфікацію архітектора. У Законі України “Про архітектурну діяльність” чітко зазначено, що лише за наявності відповідних документів у головного будівельника, робота на будівництві може бути розпочата. Лише після відтворення архітектурного об’єкту в реальності архітектор стає його автором – ця інформація зазначена у ст. 11 част.2 Закону України “Про авторське право і суміжні права”

2. Проблема прогалин у законі щодо архітектурної спадщини автора та можливі шляхи її вирішення. У ст. 29 Закону України „Про авторське право і суміжні права” встановлено, що авторські права можуть переходити у спадок, спираючись на положення зазначені у гл. 84 Цивільного Кодексу України. Якщо суб’єкт правовідносин приймає у спадок будь-який витвір мистецтва, то відповідно до, зазначеного вище, закону він визнається автором твору. Згідно з цим положенням автором об’єкту стає людина, не причетна до його створення, це можна визначити як вагомий недолік у законодавстві. Актуального значення набувають пропозиції щодо введення відповідних корективів до Закону України, у випадку смерті архітектора на етапі будівництва. У таких випадках зростає небезпека, що будівництвом до його завершення буде керувати людина без відповідної кваліфікації.

Також, у законодавстві України наявний відповідний пункт, щодо присвоєння архітектурного об’єкту державі у випадку закінчення дії договору на авторство. Таким чином автором створеного об’єкту стає держава, яка може визнати цей об’єкт загальнодоступним для громадян країни, надати об’єкту незапланованого функціонального призначення та повністю зруйнувати ідею автора.

Висновки. Отже, автором твору перш за все визнається особа, що створила проект та реалізувала його у дійсності, базуючись на своїх знаннях та вміннях підтверджених наявністю диплому та ліцензії відповідної кваліфікації. У випадку отримання прав на архітектурний об’єкт шляхом успадкування, варто довірити процес будівництва особі, яка відповідно до закону має право на реалізацію архітектурних об’єктів. Варто зазначити, що чинне законодавство України потребує внесення корективів щодо надання авторських прав особам, які ніяким чином не пов’язані з процесом створення архітектурного об’єкту.

Авторство надається після реалізації архітектурного об'єкту і вважається дійсним до кінця життя. У разі відмови архітектора від авторства, витвір мистецтва визнається державною власністю.

Список використаних джерел

1. Басин Ю. Г. Некоторые особенности правоотношений по проектированию // Известия ВУЗ. Правоведение. – 1964. – № 1.
2. Кириллова М. Я. Субъекты авторского права // Проблемы современного авторского права: Межвузовский сборник научных трудов / Отв. ред. М. М. Богуславский, О. А. Красавчиков. – Свердловск: УрГУ, 1980.
3. Підпригора О. О. Законодавство України про інтелектуальну власність: Монографія / О. О. Підпригора – Х . : Консум, 1997.
4. Святоцький О.Д. Інтелектуальна власність: словник-довідник. – У 2-х т.: Том 1. Авторське право і суміжні права / За ред. О.Д. Святоцького, В.С. Дроб'язка. – К .: Вид. дім «Ін Юре», 2000.

*Бордюг Вікторія Миколаївна,
студентка будівельного факультету КНУБА
Наук. керівник: Ярощук І.В., доц. кафедри політичних наук КНУБА*

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

На даний час на території України знаходиться велика кількість об'єктів незавершеного будівництва, і ще більша кількість цих об'єктів – будується. Наразі залишається досить актуальним питання визначення об'єкта незавершеного будівництва та порядку реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва.

Згідно Закону України «Про іпотеку» [1] об'єктом незавершеного будівництва визнається об'єкт на який було видано дозвіл на будівництво, були понесені витрати на його спорудження, об'єкт не був прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства.

Норми цивільного законодавства України, зокрема статті 177, 181, ч. 3 ст. 331 Цивільного кодексу України [5], передбачають існування у цивільному обороті такого об'єкта правовідносин, як об'єкт незавершеного будівництва.

Об'єкту незавершеного будівництва притаманні загальні ознаки нерухомого майна, визначені Цивільним Кодексом України:

- тісний зв'язок із земельною ділянкою;
- неможливість переміщення об'єкта без його знецінення та зміни призначення;
- державна реєстрація.

Окрім загальних ознак об'єкту незавершеного будівництва притаманні спеціальні ознаки, що дозволяють виділити його з-поміж інших будівельних об'єктів:

1) дотримання порядку створення – будівництво об'єкта проводиться на правомірно зайнятій земельній ділянці на підставі затвердженої належним чином проектно-дозвільної документації, з обов'язковим дотриманням будівельних норм та правил;

2) неможливість експлуатації об'єкта – основна ознака об'єкта незавершеного будівництва, яка визначає його правову природу та

безпосередньо впливає на його правовий режим. Адже кожний об'єкт нерухомого майна має своє призначення, метою якого є задоволення різних суспільно-корисних, побутових, житлових чи виробничих потреб. Саме відсутність будівельної готовності об'єкта незавершеного будівництва призводить не лише до неможливості бути введеним в експлуатацію, а й до неможливості бути використаним за призначенням відповідно до мети, з якою він будується.

Правові засади набуття права власності на об'єкти нерухомості, що є об'єктами незавершеного будівництва, визначаються ч. 4 ст. 331 ЦК «Набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва» [5]: право власності може виникати або за передбаченим законодавством прийняттям нерухомого майна до експлуатації, або після державної реєстрації нерухомого майна.

Державна реєстрація права на незавершене будівництво здійснюється відповідно до норм Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV та Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 [7].

Власником визнається особа, що створила об'єкт з своїх матеріалів. Особа зберігає статус власника до завершення будівництва.

Іншим Законом встановлено спеціальний порядок відчуження об'єктів незавершеного будівництва, які перебувають у державній та комунальній власності – Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна». В Законі [2] в ст. 5 визначено, що об'єктами незавершеного будівництва являються будівлі, споруди, передавальні пристрої, які не введені в експлуатацію.

Коли незавершене будівництво стане завершеним, тобто виникне новостворений об'єкт нерухомості, доведеться пройти нову процедуру його реєстрації. Дана процедура відбувається у порядку, визначеним Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2].

У разі проведення державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, щодо якого в Державному реєстрі речових прав відкрито розділ як на об'єкт незавершеного будівництва, відповідний розділ та реєстраційна справа щодо об'єкта

незавершеного будівництва закриваються, реєстраційний номер такого об'єкта скасовується. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, присвоюється новий реєстраційний номер такому об'єкту. Записи про речові права та їх обтяження щодо об'єкта незавершеного будівництва переносяться до розділу Державного реєстру прав, відкритого для новоствореного об'єкта [6].

Основними проблемами в чинному законодавстві з питань незавершеного будівництва постають питання інвестування та фінансування. Наразі будівництво здійснюється в основному за рахунок недержавних коштів та здійснюється через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування та інші фонди.

Створення фонду фінансування будівництва є безпечним для інвесторів, але від забудовника вимагає додаткових витрат на створення такого фонду. У випадку, якщо забудовник являється великою організацією, то такі витрати для нього є незначними, але для дрібних забудовників фонд фінансування будівництва може виступати бар'єром для виходу на ринок.

На практиці інвестування в об'єкти житлового будівництва пов'язано з низкою ризиків, серед яких: можливість зміни технічних характеристик об'єкта; подвійного перепродажу об'єкту недобросовісними замовниками будівництва; оскарження права власності на нерухоме майно, що буде збудовано у майбутньому, яке набувається на підставі договору купівлі-продажу майнових прав на нерухомість, тому ризик пов'язаний з нечітким формулюванням переліку способів інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва [4].

Іншими проблемами є: обмеженість доступу інвестора до необхідних даних щодо об'єкту будівництва (право на виконання будівельних робіт, проектна документація), а також даних щодо поточного стану будівництва; неврегульованість єдиного порядку присвоєння адреси будівництву.

Наразі перспективою в розвитку чинного законодавства постає проект Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості" [5]. Основною метою проекту Закону є запобігання

зловживанням в сфері будівництва, подвійному продажу об'єктів будівництва та незаконній зміні технічних характеристик таких об'єктів. Для досягнення цієї мети запроваджується електронний реєстр проектної документації на будівництво, державна реєстрація речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, а також вдосконалюються положення чинного законодавства щодо присвоєння адрес об'єктам будівництва та закінченим будівництвом об'єктам.

Проектом Закону [3] передбачається: встановлення порядку ідентифікації об'єктів будівництва; запровадження електронного реєстру проектної документації на будівництво; встановлення основних вимог щодо укладення, виконання чи розірвання договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва; встановлення переліку способів інвестування та фінансування будівництва; зобов'язувати замовника будівництва розмішувати на своєму веб-сайті відомості про об'єкт житлового будівництва (замовника будівництва, характеристики об'єкту, затверджена проектна документація, хід будівництва, електронний форум інвесторів та ін.).

Список використаних джерел

1. Закон України «Про іпотеку» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 38. – ст.313.

2. Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2018. – № 12. – ст.68.

3. Проект Постанови про направлення на повторне перше читання проекту Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості [Електронний ресурс]. – URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=63569 (дата звернення: 15.11.2018).

4. Пояснювальна записка до проекту Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості"[Електронний ресурс]. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/GH5GS00A.html (дата звернення: 15.11.2018).

5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України, редакція від 02.08.2018 [Електронний ресурс] –

URL:<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv/page> (дата звернення : 15.11.2018).

6. З об'єкта незавершеного будівництва не сплачується податок на нерухомість [Електронний ресурс].

URL:<https://news.dtkr.ua/taxation/other/49392> (дата звернення: 15.11.2018).

7. Тимченко О. Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва [Електронний ресурс]. URL: <http://np.pl.ua/2018/02/derzhavna-rejestratsiya-prava-vlasnosti-na-objekt-nezavershenoho-budivnytstva-oleh-tymchenko/> (дата звернення : 15.11.2018).

*Дзюбін Олег Сергійович,
студент будівельного факультету КНУБА*

ПРИНЦИП СВОБОДИ ДОГОВОРУ В БУДІВЕЛЬНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ

В Україні сьогодні інформація про забудовників є важливою для покупців при придбанні нерухомості на незакінченій будівельній ділянці.

Особа, яка претендує на право власності на об'єкт (квартиру чи нежитлове приміщення) за інвестиційним контрактом, не захищена від ризику подвійного продажу такого майна, а також нездатності володіти таким майном у майбутньому. Без чітких і прозорих правил "гри" між інвесторами та забудовниками, питання проблеми *cui prodest* залишається риторичним. Будівельне лобі України, як відомо, є одним з найпотужніших в країні.

Клієнти та підрядники іноді підписують акт виконання робіт або угоду про припинення договору. Вони очікують, що інша сторона доплатить потім або завершить роботу пізніше. Якщо цього не відбудеться, компанія йде до суду, хоча раніше підписала в документі, що "претензій не має".

Арбітраж має оцінити суперечливі вимоги та перевірити окремі пункти в договорах. Частково задовольнити позов, суд першої інстанції може виходити з того, що відповідно до приписів ст. ст. 853, 882 ЦК є відсутність своєчасно висловлених зауважень до виконаних робіт, що свідчить про прийняття робіт та, відповідно, виникає у останнього обов'язку щодо їх оплати[1].

Необхідно пам'ятати, що обов'язок прийняти виконані роботи, а у випадку виявлення недоліків робіт негайно про них заявити (у тому числі шляхом мотивованої відмови від підписання акта виконаних робіт) законом покладений саме на замовника.

Розрахунки за контрактами ще не закінчені, але сторони вже підписали, що все готово, і скарг немає. Це не рідкість. Держзамовник може просити оформити акти наприкінці року, щоб він закрив всі контракти та перейшов до наступного фінансового року "без хвоста". В той же час держзамовник гарантує, що підрядник отримає відсутню суму в наступному році, нададуть фінансові ліміти на оплату.

У нинішній будівельній галузі України в інвестиційній угоді встановлені такі умови:

- наявність обмеження та виключення прав споживача відповідно до продавця (виконавця, виробника) або третьої особи, коли є повне чи часткове невиконання або неналежного виконання продавцем (виконавцем, виробником) договірних зобов'язань, додаючи умови про взаємозалік, зобов'язання споживача з оплати та його вимог у випадку порушення договору з боку продавця (виконавця, виробника);

- створення суворої відповідальності споживачів при одночасному наданні послуг їхніх дискреційних виконавців;

- продавець (виконавець, виробник) отримає можливість не повертати гроші на оплату, яка здійснювалася споживачами. Споживач відмовляється укласти контракт або виконувати його, не підтверджуючи права споживача отримувати від продавця (виконавця, виробника) відповідну компенсацію у зв'язку з припиненням чи невиконанням поточного контракту;

- встановлення вимог щодо непропорційно великого відшкодування (понад 50% вартості товару), що сплачується споживачем у разі невиконання зобов'язань;

- надано право продавцю (виконавцю, виробнику) розірвати договір зі споживачем на власний розсуд, коли споживач такого право не отримує;

- продавець (виконавець, виробник) має право не повертати кошти для погашення незадовільного продукту у разі розірвання договору з ініціативи продавця (виконавця, виробника);

- необґрунтовано короткий термін, який забезпечує споживачам угоду про продовження контракту на певний період часу, і який автоматично подовжується, якщо інвестори не висловлюють відповідного наміру;

- встановлення обов'язкових умов для інвесторів, які не мали реальних шансів для ознайомлення перед підписанням контракту;

- встановлення зобов'язань споживачам виконувати всі обов'язки, навіть якщо продавець (виконавець, виробник) не виконує відповідно свої зобов'язання [2].

Цей список ще неповний. Якщо умови контракту визнані несправедливими, включаючи ціну контракту, встановлюється загальне

правило, яке може бути змінено або визнано недійсним. Будь-які зміни до умов договору, що виникають внаслідок інших змін до основних положень, можуть змінюватися за бажанням споживача, або контракт може бути недійсним. Але незважаючи на це, питання застосування законів про захист прав споживачів до інвестиційних відносин залишається суперечливим.

Розвиток свободи договору ґрунтується на декількох факторах. По-перше, це зміна відносин власності, що відрізняється від монополії державних відносин. Заборона приватної власності та скасування обмежень значно змінили поняття "власність". Тепер усі види діяльності доступні для отримання власного майна, включаючи громадян, не включаючи бізнес, заборонений законом. Власник має право використовувати майно в якості застави та взагалі у будь-яких цілях, які не діють всупереч закону, в тому числі про передачу права власності іншим, тим самим розширюючи зміст всієї цієї суті цивільної дієздатності. По-друге, свобода договору пов'язана зі скасуванням комплексного плану економічних зв'язків. Обов'язковий договір суворо дотримується. По-третє, керівні положення про формування вільного контракту, зокрема скасування цін на товари та послуги. Умови контракту, в тому числі необхідні, такі як договірна ціна, назва і так далі, в основному визначаються консенсусом з обох сторін [3].

Державні норми договору (наприклад, ціна на житлово-комунальні послуги) зберігаються тільки у випадках, передбачених законом. І ще один фактор свободи договору - це розширення сфери дії договору. Зараз контракт вирішує такі проблеми, як інтелектуальна власність, торгівля цінними паперами та банківська діяльність, випуск цінних паперів.

Свобода договору складається з права сторін на вирішення питання вільно, відповідно до договору, вибору підрядника та умов договору. Зміцнюючи принцип свободи договору, ЦК України постановив, що свобода договору не є необмеженою, оскільки вона не може укласти договори, вибирати підрядників, визначати умови контракту або порушувати положення цього та інших цивільних законів. [4]

З метою захисту прав інвесторів / споживачів в інвестиційних договорах та запобігання дискримінації та несправедливих правил у їх структурі необхідна зміна положень Законів України «Про інвестиційну діяльність» та «Про захист прав споживачів». Також корисно затвердити

один або декілька стандартних контрактів для всіх інвестиційних планів (за винятком попередніх договорів та житлових кооперативів). Оскільки мета цих конвенцій полягає в забезпеченні прав інвесторів у новостворених об'єктах, загальним консенсусом можуть бути контракти, що беруть участь у ФФБ, механізм фінансування через "резервування" договору CFF в схемі цільової облікової або інвестиційної угоди купівлі-продажу, участь у акціонерному капіталі тощо [5].

Відповідно до норм можна запропонувати впровадити розгляд на рівні Кодексу чи Закону обов'язкову реєстрацію замовником будівництва в Державному реєстрі речових прав на об'єкти нерухомого майна. права власності на певні інвестиційні цілі, які будь-яким чином відчужуються:

- вносилися б вся необхідна інформація про об'єкт будівництва до Реєстру, наприклад, адреса, дозвільна документація, кількість та параметри окремих об'єктів;

- якщо буде доступ до загально доступного Реєстру, то зацікавлена людина могла б перевірити інформацію на об'єкт, що він не буде закріпленим за третьою особою;

- у тенденції майбутнього розвитку перехід майнових прав до інших осіб фіксувався б у Реєстрі, де можлива навіть наявність реквізитів відповідного договору;

- після прийняття об'єкту будівництва та присвоєння поштової адреси реєстрація майна здійснювалася б особою, за якою закріплений об'єкт, повністю сплачений у порядку, встановленому договором, де вноситься остаточна адреса, номер і площа.

Звичайно, запровадження такої процедури вимагає суттєвих змін в законодавстві, оскільки інформація про об'єкти нерухомості вимагає реєстрації, перш, ніж вона може бути створена, і вимагає детального обговорення всіх плюсів і мінусів[6].

Тому було б корисно сформулювати право власності на стадії будівництва, яка не вимагає значних фінансових та інших витрат, і, здається, спростить реєстрацію первісної власності інвестора в майбутніх інвестиціях.

Список використаних джерел

1. Оглядовий лист 18 лютого 2013 року №01-06/374/2013 Про практику вирішення спорів, пов'язаних із виконанням договорів підряду.

(Вищий господарський суд України) [Електронний ресурс]. – URL: http://zib.com.ua/ua/print/14935-oglyadoviy_list_vgs_vid_18022013_01-063742013_pro_praktiku_v.html (дата звернення: 15.11.2018)

2. Закон України «Про захист прав споживачів» [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12/ed20000101> (дата звернення: 15.11.2018)

3. Свобода договору як принцип цивільного права [Електронний ресурс]. – URL: <http://vuzlib.com/content/view/1404/126/> (дата звернення: 15.11.2018)

4. Луць А. В. Свобода договору в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А. В. Луць. — К., 2001. — 18 с

5. Будівельно-технічна експертиза [Електронний ресурс]. – URL: https://pidruchniki.com/74919/pravo/budivelno-tehnicna_ekspertiza (дата звернення: 15.11.2018)

6. Порядок реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна [Електронний ресурс]. – URL: <http://jurblog.com.ua/2014/03/poryadok-reestratsiyi-prav-vlasnosti-na-obekti-neruhomogo-mayna/> (дата звернення: 15.11.2018).

*Заєць Анастасія Анатоліївна,
Темчур Марія Миколаївна,
студентки будівельного факультету КНУБА*

ПРАВОВІ ФОРМИ ІНВЕСТУВАННЯ У СФЕРУ БУДІВНИЦТВА

I. Житлове будівництво – один із найголовніших структурних елементів економіки будь-якої країни. Сьогодні відбувається зниження обсягів державних інвестицій у будівництво і житлове будівництво країни зокрема. Проте існує постійна потреба для задоволення попиту населення країни в житлі, яка може бути вирішена шляхом розвитку житлового будівництва. Виникає необхідність створення умов для залучення інвестицій самими будівельними підприємствами із зовнішніх джерел і збільшення обсягів житлового будівництва. Тому, на сьогодні, інвестування у будівництво житлової нерухомості, є напевне, провідним напрямом інвестування дрібних інвесторів – звичайних громадян України.

У галузі державного регулювання сфери житлового будівництва, стосовно механізмів його фінансування, останнім часом було розроблено багато законодавчих актів та постанов. Зокрема Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла від 29.06.2010 № 2367-VI, згідно якого було внесено ряд поправок до Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII та «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 № 978-IV. Усі вони були спрямовані на врегулювання відносин між учасниками будівництва, захист прав основних інвесторів житлового будівництва – населення.

II. Перелік легальних схем фінансування будівництва житлових об'єктів встановлено Законом України. Так, в силу ч.3 ст. 4 Закону № 1560-XII, способами залучення інвестицій є:

- фонди фінансування будівництва;
- фонди операцій з нерухомістю;
- інститути спільного інвестування;
- випуск цільових облігацій підприємств.

На сьогодні, інші способи фінансування будівництва прямо не заборонені законом, але і спеціальних законів, що регулюють такі правовідносини не ухвалили. При цьому жоден із вище перерахованих способів не гарантує закінчення будівництва вчасно.

III. Діяльність фондів фінансування будівництва (надалі - ФФБ) і фондів операцій із нерухомістю (надалі - ФОН) регулюється Законом України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном на будівництві житла та операцій з нерухомістю» [3]. Схема діяльності ФФБ і ФОН схожа, різниця в тому, що ФФБ створюють з метою отримання їхніми інвесторами житла у власність, а метою ФОН є отримання доходу власників його сертифікатів, зокрема через участь у фінансуванні будівництва житла [4]. У схемі інвестування через фонди фінансування будівництва беруть участь: інвестор (потенційний власник нерухомості), управитель ФФБ (фінансова організація), забудовник та іноді страхова компанія [5].

IV. Випуск цільових облігацій регламентований Положенням про порядок випуску облігацій підприємств, затверджених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17.07.2003 № 322 [8]. У цій схемі інвестор купує цільові облігації, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта житлової нерухомості. Паралельно інвестор укладає із забудовником договір резервування, відповідно до якого за ним закріплюється певний об'єкт нерухомості. Зазвичай, такі облігації продають лотами, згідно з площею придбаного житла. Одна облігація відповідає певній кількості квадратних метрів житлової площі.

V. Ще однією формою залучення приватних коштів виступають **інститути спільного інвестування** (надалі - ІСІ), діяльність яких досі мало досліджена українськими науковцями. На сьогоднішній день інститути спільного інвестування є не надто поширеними в Україні, однак в інших країнах так звані трасти, що інвестують у нерухомість та є аналогами інститутів спільного інвестування, успішно працюють вже давно. Діяльність ІСІ в Україні регулюється Законом України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 № 5080-VI. У вказаному законі поняття ІСІ визначається як «корпоративний або пайовий інвестиційний фонд» [6].

VI. Внаслідок недосконалості законодавства та системних зловживань з боку замовників будівництва, фізичні особи-інвестори, тривалий час не можуть отримати у власність об'єкти нерухомості і

повернути кошти, залучені у будівництво таких об'єктів. Тому, для урегулювання ситуації з довгобудами, Верховна Рада зареєструвала законопроект № 6033 від 06.02.2017 "Про захист прав інвесторів житлового будівництва та врегулювання зобов'язань відносно довгобудів". В першу чергу законопроект спрямований на створення додаткових можливостей для власників майнових прав на отримання раніше замовленого об'єкту нерухомого майна, а також передбачає звільнення від пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту замовників у разі будівництва об'єктів, зобов'язання щодо яких були врегульовані шляхом переведення прав та обов'язків відносно довгобуду. [10]

Висновки. Підсумовуючи вище сказане, можна з упевненістю сказати, що для інвестора з метою захисту його прав у майбутньому є важливим чітке розуміння особливостей наявних правових форм залучення коштів у будівництво. Розуміння правових форм залучення коштів інвесторів у сфері будівництва житла, є також об'єктивною необхідністю подальшого дослідження питання захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла, запровадження нових механізмів забезпечення безпеки вкладених інвестицій, зростання кількості інвестицій та покращення інвестиційного середовища в Україні.

При цьому для підвищення ефективності захисту майнових прав саме інвесторів у сфері житлового будівництва неодмінно потрібно вдосконалювати спеціальне законодавство, що регулює відносини в ході залучення недержавних коштів фізичних та юридичних осіб. На нашу думку, подальші дослідження в цьому напрямі мають спрямовуватися на створення ефективного механізму стримувань та противаг, необхідного для убезпечення майнових прав інвесторів від неправомірних посягань.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV (зі змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 15.11.2018).

2. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18 вересня 1991 року № 1560-XII (в редакції Закону від 15.04.2014 № 1206-VII) [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12> (дата звернення: 15.11.2018).

3. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 року № 978-IV (в редакції Закону від 04.07.2013 № 402-VII) [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/978-15> (дата звернення : 15.11.2018).

4. Загорняк Н.Б. Фонд фінансування будівництва як об'єкт цивільних правовідносин : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спеціальність 12.00.03 «Цивільне право; сімейне право; цивільний процес; міжнародне приватне право» / Н.Б. Загорняк – Київ, 2014, – 20 с.

5. Савлук М.І. Гроші та кредит : підручник / М.І. Савлук, А.М. Мороз, М.Ф. Пуховкіна. – 3-тє вид. – К.: КНЕУ, 2002. – С. 598 с.

6. Про інститути спільного інвестування : Закон України від 05 липня 2012 року № 5080-VI (в редакції Закону від 10.11.2015 № 766-VIII) [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5080-17> (дата звернення: 15.11.2018).

7. Про цінні папери та фондовий ринок: Закон України від 23 лютого 2006 року № 3480-IV (в редакції Закону від 17.09.2015 № 701-VIII) [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3480-15> (дата звернення: 15.11.2018).

8. Рішення «Про затвердження Положення про порядок здійснення емісії облігацій підприємств, облігацій міжнародних фінансових організацій та їх обігу» 27.12.2013 № 2998 (зі змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0171-14> (дата звернення : 15.11.2018).

9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення законодавства про цінні папери: Закон України від 04.07.2012 № 5042-VI [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5042-17> (дата звернення : 15.11.2018).

10. Порядок денний дев'ятої сесії Верховної Ради України восьмого скликання: Проект Закону про захист прав інвесторів житлового будівництва та врегулювання зобов'язань відносно довгобудів від 06.02.2017 № 6033 [Електронний ресурс]. – URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61062 (дата звернення: 15.11.2018).

*Мельничук Дмитро Ігорович,
студент будівельного факультету КНУБА*

Наук. керівник: Ярошук І.В., доцент кафедри політичних наук КНУБА

ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА В УКРАЇНІ

Контроль у будівництві є однією з найважливіших функцій державного управління в будівельній галузі. Його завдання полягає у реалізації містобудівної політики, забезпеченні дотримання вимог законодавства, державних будівельних норм та правил. В Україні ці функції виконують центральні органи державного управління. Надмірна централізація у сфері контролю в будівельній галузі призвела до непрозорості відносин та поширення корупційних механізмів, що постійно збільшують свій тіньовий обсяг “домовленостей”. Механізми забезпечення функції державного контролю взагалі й у сфері будівництва зокрема досліджувалися багатьма науковцями як з теоретичної, так і з практичної точки зору. Цим питанням присвячено роботи О. Бандурки, Б. Лазарева, В. Портнова, Ю. Тихомирова, В. Цветкова та ін.

Суттєвий недолік нашої господарської системи – це поділ управління будівельною галуззю між двома міністерствами: капітальними інвестиціями відає Міністерства економічного розвитку і торгівлі, а експлуатацією та капітальним будівництвом – Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. Застосовуючи такий підхід, влада розглядає єдиний процес інвестування, будівництва та експлуатації будівлі як непов’язані між собою етапи. Через це вони регулюються за різними правилами, що ускладнює будівництво та збільшує корупційні ризики.

Розвинуті країни навпаки останні 20-30 років регулюють будівельну галузь не з погляду процесу будівництва, а з точки зору життєвого циклу об’єкта. Тому що витрати на експлуатацію будівлі протягом періоду її використання часто в декілька разів перевищують вартість самого будівництва. При такому підході будівництво – це єдиний інвестиційний цикл, в якому будівельники опиняються між замовником проекту та споживачем. Але так і має бути. Зараз же основний об’єкт піклування з

боку держави – будівельник та будівництво, тому і вся норма творчість спрямована тільки в їхній бік. Таким чином, не можна звужувати регулювання тільки до будівництва, не розповсюджуючи його на проектування, інвестиції та експлуатацію.

За тлумаченням Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”, Державний архітектурно-будівельний контроль – це сукупність заходів, спрямованих на дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, державних будівельних норм, стандартів і правил під час виконання підготовчих і будівельних робіт [2].

Система державного архітектурно-будівельного контролю функціонує з далекого 1944 р. У незалежній Україні розвиток системи державного контролю у сфері будівництва розпочався 1992 р. На початку незалежності Україна прийняла нормативно-правову базу, сформувала органи державного архітектурно-будівельного контролю, розробила механізми впровадження своєї політики. Загальне керівництво та нормативно-правове забезпечення для діяльності здійснювали центральні органи виконавчої влади з питань будівництва та архітектури. Державний архітектурно-будівельний контроль здійснювали місцеві органи влади та органи місцевого самоврядування. Умови здійснення контролю та нагляду у будівництві з боку ДАБІ передбачені, наприклад, законами України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 [2], «Про архітектурну діяльність» від 20.05.1999 [5] тощо, тобто підпадають під нормативно-правове регулювання і стосуються невизначеного кола типових ситуацій та осіб. Водночас, за результатами контролю або нагляду можуть видаватися індивідуальні правові акти, наприклад, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил, припис про зупинення підготовчих та будівельних робіт, які виконуються без повідомлення про початок їх виконання або дозволу на виконання будівельних робіт тощо.

У 2006 р. для стабілізації ситуації на первинному ринку житла було розроблено законопроект “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та сприяння інвестиційній діяльності у будівництві” від 16 травня 2007 р. № 1026. Відповідно до Закону з 1 січня 2008 р. державний

архітектурно-будівельний контроль здійснюється Державною архітектурно-будівельною інспекцією та її територіальними органами.

На сьогоднішній день територіальні органи державного архітектурно-будівельного контролю здійснюють контроль за веденням будівництва об'єктів, виробництвом будівельних матеріалів, дотриманням ліцензійних умов суб'єктами будівельної галузі. Даний Закон був спрямований на централізацію органів державного архітектурно-будівельного контролю та покращення роботи механізмів контролю, але він створив надмірно жорстку відомчу вертикаль.

Всеохоплююча централізація управління сферою будівництва та архітектури упродовж 2010-2014 рр. стала однією з причин непрозорих відносин, корупції, надлишкової кількості дозвільних процедур.

У системі ДАБК існувала верхня частина вертикалі, задіяний тільки центральний і регіональний рівень. Місцевий рівень обслуговують контролюючі структури регіонального та центрального рівнів, відповідно до компетенції. Згідно Закону України "Про архітектурну діяльність" керівники виконавчих органів міських рад у сфері містобудування та архітектури не наділяються повноваженнями головних архітекторів. Тобто органи місцевого самоврядування безпідставно позбавляються таких повноважень у сфері архітектурної діяльності [1].

Місцева влада несе відповідальність за будівництво на свої території, але контролювати, наскільки при будівництві враховуються умови і вимоги громади, на сьогоднішній день неможливо, бо контрольні функції віднесено до повноважень державних владних установ. Інспекція ДАБК не мала повноважень, а часто і бажала перевіряти документи, які повинні бути в забудовника, відстежувати відповідність об'єкта цільовим призначенням землі, наявність містобудівних умов і обмежень, погодження проектів фасадів з управлінням архітектури.

На сьогодні урядом задекларовано, що складовою частиною Концепції реформування місцевого самоврядування і територіальної організації влади в Україні є делегування функції по здійсненню державного архітектурно-будівельного контролю. Відповідний законопроект було прийнято у Верховній Раді України 9 квітня 2015 р.

У Законі передбачається, що надання документації, яка дає право на виконання підготовчих та будівельних робіт, проведення державного архітектурно-будівельного контролю та прийняття в експлуатацію закінчених

будівництвом об'єктів може здійснюватися виконавчими органами сільських, селищних, міських рад з питань державного архітектурно-будівельного контролю – щодо об'єктів, розташованих на території населених пунктів; структурними підрозділами районних державних адміністрацій з питань державного архітектурно-будівельного контролю – щодо об'єктів, розташованих за межами населених пунктів; центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю через головних інспекторів будівельного нагляду – щодо об'єктів, розташованих на території кількох адміністративно-територіальних одиниць. Скорочено термін видачі технічних умов з 15 до 10 робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви. Визначено і право замовника будівництва на застосування автономних систем інженерного забезпечення незалежно від наявності на відповідній території магістральних чи інших інженерних мереж. Закон визначає і принцип мовчазної згоди. Якщо ж мова йде про отримання дозволу на початок будівельних робіт, то принцип мовчазної згоди забудовник може застосувати на 10-й день після направлення скарги на дії місцевого органу до Державна архітектурно-будівельна інспекція України [3].

Прийняття даного Закону сприяло вдосконаленню містобудівної діяльності, посиленню ролі місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у сфері забудови територій з урахуванням інтересів територіальних громад, забезпечить децентралізацію системи державного управління та передачу необхідних функцій та повноважень від центральних органів виконавчої влади на місцевий рівень. Були виконані наступні завдання:

1. Зниження корупційних ризиків;
2. Удосконалення державного регулювання;
3. Економія часу на виконання вимог регуляторного акту;
4. Розширення повноважень і можливостей місцевих органів влади.

Після прийняття Закону значно полегшився та актуалізувався архітектурно-будівельний контроль. Але залишилися невирішеними ще ряд питань. Відсутність висококваліфікованих кадрів на місцях – це найголовніша проблема, яка особливо гостро стоїть у регіонах. Тому пропонується створити структурні підрозділи з питань архітектурно-будівельного контролю у РДА, встановити систему обміну досвідом між працівниками аналогічних підрозділів інших РДА, провести освітньо-

професійну кампанію з метою передачі досвіду та навчання працівників у регіонах, також пропонується провести рекламну кампанію для залучення нового персоналу для проходження безкоштовного навчання та подальшого працевлаштування в підрозділах АБК.

Друга проблема – негативний вплив на діяльність інспекторів з боку представників місцевої влади та органів місцевого самоврядування. Пропонується встановити заробітну плату інспекторів на відносно високому рівні для уникнення фінансового маніпулювання з боку місцевих органів самоврядування та позбавити можливості місцеву владу застосовувати штрафні санкції, в т.ч. звільнення, щодо даних спеціалістів.

Нинішньою владою процес децентралізації державного управління задекларований як невідкладний. Однією зі складових концепції децентралізації влади є делегування повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю місцевим органам виконавчої влади. До того ж, передача функцій на місця сприятиме максимальному наближенню послуг щодо отримання дозвільних документів до суб'єктів господарювання та подальшому вдосконаленню дозвільної системи у сфері будівництва.

Список використаних джерел

1. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua> (дата звернення: 15.11.2018).

2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. – URL : <http://zakon2.rada.gov.ua> (дата звернення: 15.11.2018).

3. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства: внесений Кабінетом Міністрів України 11 серпня 2014 р. № 4465а [Електронний ресурс]. URL: <http://w1.c1.rada.gov.ua> (дата звернення: 15.11.2018).

4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та сприяння інвестиційній діяльності у будівництві //Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2007, N 34, ст.444.

5. Про архітектурну діяльність : Закон України: від 20.05.1999 № 687–XIV //Відомості Верховної Ради України. 1999. № 31. Ст. 246.

*Мішкіна Руслана Ігорівна,
студентка будівельного факультету КНУБА*

ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ОКРЕМИХ АСПЕКТІВ БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА В УКРАЇНІ

Анотація. Формування механізмів доступу до вдосконалення захисту прав та обов'язків сторін в Україні є на початковому етапі розвитку. Одна із основних проблем існування будівельного законодавства в Україні є відсутність достатнього доступу будівельників та потенційних інвесторів до інформації щодо стану функціонування об'єкту та житла, яке може бути об'єктом інвестиційної діяльності. Мета статті є огляд й упорядкування сформованих за визначеними критеріями у будівельному законодавстві підходів до захисту прав суб'єктів будівельного права на всіх етапах будівництва об'єкту. Встановлено, що у сучасний період широко визнаним є положення про існування підходів до інформаційного моделювання будівельних об'єктів, що слід запровадити в майбутньому в Україні.

Ключові слова: прогалини будівельного права, право на доступ до інформації, моделювання будівельної галузі в Україні, відкритість та доступність до механізмів захисту.

Механізми регулювання будівельного права в Україні набувають все більше актуальності сьогодні, зважаючи на рівень зростання чисельності будівельних споруд та рівня потреб населення держави в оформленні угод в межах цієї галузі законодавства. Будівельне законодавство в Україні має певні недоліки функціонування цієї системи. На сьогодні експерти виокремлюють значну кількість прогалин, що потребують удосконалення за допомогою законодавчих механізмів. Одним з найсуттєвіших недоліків організації будівельної діяльності в Україні є розподіл управління будівельної сфери між двома органами влади. Це розмежування відбувається між міністерством економічного розвитку та Мін регіоном. Слід зазначити, що Україна досі не запровадила підходи розвинутих країн, таких як Великобританія, Нідерланди, Фінляндія чи Данія щодо регулювання будівельної діяльності не з огляду процесу будівництва, а з точки зору життєвого циклу об'єкту. Таким чином, «система будівельного

законодавства в Україні стикається з відсутністю певної прозорості та браком функціонального регулювання будівельної галузі у відношенні»[3, с. 68].

Експерти зазначають, що однією з найбільших проблем регулювання будівельної сфери в Україні є брак доступу до інформації. Особи, які планують придбати у свою власність будівельні об'єкти стикаються з проблемами щодо неможливості отримати перевірену інформацію про майбутні експлуатаційні витрати. Зважаючи на існування цієї проблеми в функціонуванні будівельного законодавства в Україні, споживачі є недостатньо захищеними з боку органів влади. Отже неможливість отримати від забудовника повний інформаційний пакет стосовно якості матеріалів, надійності та довговічності будівельних конструкцій, майбутні терміни та вартість ремонтів призводить до того, що інвестори та звичайні споживачі не можуть здійснити якісну оцінку інвестиційної привабливості будівельного об'єкту та зважити всі ризики, які пов'язані з придбанням нерухомості [4, с. 59].

Втім, вирішення цієї прогалини будівельного законодавства України є можливим у разі запровадження практики розвинутих країн. Економічно розвинуті держави використовують інформаційне моделювання споруд та вимірюють ефективність не тільки вартістю, але і якістю об'єктів, їх впливом на навколишнє середовище [2, с. 112]. Основний підхід Європейського союзу до функціонування будівельного законодавства є існування системи інформаційного моделювання будівель, яка передбачає зібрання всієї інформації про майбутні об'єкти через надання доступу до неї усім спеціалістам, які будуть в подальшому працювати з цим об'єктом. Вже більша половина країн Європейського союзу запровадили моделі інформаційного моделювання будівель в 2016 році. Однак, в Україні дане законодавство знаходиться ще на шляху розвитку адже саме базові норми регулювання відносин в сфері житлового права є застарілим та недосконалими. Впровадження BIM (Building Information Modeling) системи в процес проектування і будівництва має незаперечні переваги, так як дозволяє моментально отримувати доступ до будь-якої інформації про об'єкт, контролювати якість робіт на всіх етапах, уникнути колізій у проекті, а також істотно скоротити вартість будівництва.

Беручи до уваги цей підхід, Україна має реформувати систему будівельного законодавства на нових засадах для покращення державного

управління та контролю в плані будівництва. Цей процес повинен призвести до поліпшеного регулювання діяльності будівництва від інвестування в будівництво до його експлуатації з подальшим збільшенням рівня прозорості цієї сфери [5, с. 211].

Окремою проблемою регулювання будівельного права є наявність тривалих строків і реєстрації представництва нерезидентів та жорсткі обмеження кількості іноземних працівників представництва. На сьогоднішній день, строк видачі свідоцтва про реєстрацію представництва досягає 60 робочих днів. Даний термін не дозволяє реалізувати проекти, якщо підрядник нерезидент визнається переможцем тендеру. Таким чином, тривалий строк реєстрації представників нерезидентів унеможлиблює їх доступ до реалізації проектів у галузі будівництва. Обмеження ефективної роботи підрядників нерезидентів потребує поліпшення врегулювання на нормативному рівні для подальшої успішної реалізації проектів підрядників нерезидентів [6, с. 78].

Одним із механізмів покращення цієї ситуації може стати оформлення службових карток працівників представництва, що є необхідним чинником для отримання офіційної підстави для перебування на території України та проведення певних видів діяльності в сфері будівництва [1, с. 220].

Враховуючи вищезазначені проблеми та аспекти в регулюванні будівельної діяльності України, покращення функціонування цієї сфери з прийняттям відповідних норм та механізмів призведе до поліпшення економічної діяльності підприємства [2, с. 113]. Сприяння доступу нерезидентам України до будівельної сфери держави надасть змогу підприємствам залучити більшу кількість інвестицій до цієї сфери. Отже, покращення доступу до інформаційної складовою функціонування будівельної галузі України є підставою для збільшення обсягів інвестиційного капіталу в державі та привабливості будівельного ринку в цілому.

Список використаних джерел

1. Климчук М. М. Ітераційно - інституційна модель забезпечення розвитку підприємств будівельної галузі / М. М. Климчук // Будівельне виробництво. — 2014. — № 57. — С. 67–70.

2. Норкіна Т. П. Удосконалення управління інноваційним розвитком підприємств будівельної галузі / Т. П. Норкіна, З. О. Скарбун // Економіка будівництва і міського господарства. — 2013. — Т. 9, № 1. — С. 55–62.

3. Гужавіна І. В. Вдосконалення методики аналізу та визначення фінансового стану підприємства / І. В. Гужавіна // Наукові записки. [Національного університету «Острозька академія»]. Серія «Економіка». — 2012. — Вип. 20. — С. 110–114.

4. Чорна М. В. Стратегічні напрями інноваційної діяльності підприємств будівельної галузі / М. В. Чорна, С. В. Глухова // Економічна стратегія і перспективи розвитку сфери торгівлі та послуг. — 2012. — Вип. 1 (1). — С. 210–216.

5. Якименко О. В. Напрями інноваційної політики розвитку підприємств будівельного комплексу України / О. В. Якименко // Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі: проблеми теорії та практики. — 2014— № 5 (29). — С. 77–87.

6. Божанова В. Ю. Методичні підходи до формування антикризової стратегії розвитку будівельних підприємств в сучасних умовах / В. Ю. Божанова, Г. Л. Ступнікер, С. Є. Масюк // Економічний простір. — 2013. — № 78. — С. 214–223.

*Поліщук Олександр Григорович,
студент будівельного факультету КНУБА*

НОВІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ

Анотація. Описано основні зміни в трьох нових ДБН, розглянуто, які саме ДБН були замінені на нові, Виконано висновок щодо ефективності нових ДБН.

Ключові слова: державні будівельні норми, вулиці та дороги, планування та забудова територій, вулиці та дороги населених пунктів, ДБН.

Державні будівельні норми (ДБН) – це документи, які регламентують проектування та будівництво різноманітних будівель, кварталів, вулиць, об'єктів транспортної інфраструктури тощо. Саме на них посилаються проєктанти, створюючи проєкти нових будівельних чи інфраструктурних об'єктів, і саме недосконалістю старих ДБН, які діяли з 1992 року, часто пояснювали ті чи інші недоліки в українських новобудов, вулиць і доріг.

У квітні 2018 року уряд затвердив три нові ДБН *«Планування і забудова територій», «Вулиці та дороги», «Будинки і споруди. Заклади освіти»*. Безпосередньо перед їх вступом в дію, низка будівельних компаній, які були незадоволені змінами в ДБН, оскаржили їх в суді, та за одним із позовів рішенням суду було зупинено введення в дію нових ДБН.

Попри все, з 1 вересня всі три ДБН вступили в дію. Тепер ці норми будуть застосовуватися під час будівництва нових об'єктів та реконструкції наявних. Утім, наприклад, якщо ширина чинних смуг руху на вулиці не відповідає новим ДБН, то змінять її тільки під час планової реконструкції. Тобто зміни можуть відбутися на такій вулиці через декілька років.

ДБН «Планування і забудова територій»: «блакитні», «зелені», «жовті лінії». Окрім «червоних ліній» (обмежують вулиці, дороги, території кварталів тощо), які діяли і раніше, передбачає запровадження «жовтих», «зелених» та «блакитних» ліній.

«Зелені лінії» передбачають обмеження будівництва на території зелених зон, «Блакитні лінії» регулюють висоту забудови. «Жовті лінії»

обмежують зони можливих завалів будівель так, щоб в разі надзвичайних ситуацій була можливість евакуації людей. Тобто чим ближче до евакуаційних шляхів буде розташована будівля, тим нижчою за висотою вона має бути.

Обмеження висоти новобудов. Раніше максимальна висота будинків ДБН не регламентувалася. Натомість нові норми обмежують максимальну висоту залежно від кількості мешканців у населеному пункті. Так, у селах, будинки можуть мати не більше чотирьох поверхів, у селищах міського типу – не більше п'яти, у містах з населенням до 50 тис. мешканців – не більше дев'яти поверхів, від 50 до 100 тис. мешканців – не більше 16 поверхів. Поверховість будинків у містах з населенням понад 100 тис. мешканців регулюватиметься містопланувальними документами.

Комплексні схеми транспорту. Нові норми передбачають, що міста з населенням понад 100 тис. мешканців мають розробляти комплексні схеми транспорту на 30-40 років. Це має бути окремий документ, створений на основі генерального плану міста, у якому будуть визначені класи магістральних вулиць, принципи будівництва перехресть і розв'язок, розраховані інтенсивність та швидкість руху транспорту, тощо.

Пересадочні вузли. У ДБН запроваджено нове поняття – транспортно-пересадочні вузли, які мають спростити пересадку пасажирів з одного виду транспорту на інший. Такі вузли мають бути розташовані на окраїнах міста, біля аеропортів, залізничних вокзалів, станцій метро, великих громадських чи торгових центрів. При цьому зупинки різних видів транспорту в межах транспортно-пересадочних вузлів мають бути розташовані не далі, ніж за 200 метрів одна від одної, а пасажирів мають витратити на пересадку не більше 10 хвилин.

Заборона стоянок у дворах в центрі міста. Нові норми вводять заборону на розміщення стоянок всередині житлових кварталів. Це означає, що стоянки мають бути розташовані з боку вулиці, а не у дворі будинку. В історичних центрах міст відтепер дозволено будувати лише підземні паркінги.

Нові способи збирання сміття. Раніше підземні сміттєві майданчики взагалі не згадувались у ДБН. Нові ж норми дозволяють влаштування сміттєвих майданчиків двох видів – підземних і наземних.

ДБН «Вулиці та дороги населених пунктів»: звуження смуг руху транспорту. Чи не основне нововведення «дорожніх» норм – звуження

смуг руху на міських та сільських вулицях. Якщо досі ширина смуг руху становила 3,5-3,75 метрів, то нові норми дозволяють звужувати смуги руху до 2,75 метрів на невеликих житлових вулицях, до 3 метрів на магістральних вулицях міського та районного значення і до 3,5 метрів на магістралях безперервного руху. Таке звуження смуг руху дозволить облаштувати на вулицях додаткові смуги для громадського транспорту або велодоріжки.

Обов'язкове будівництво велодоріжок. Нові норми зобов'язують облаштовувати велосмуги та велодоріжки на територіях житлових і промислових районів, на магістральних вулицях безперервного і регульованого руху, вулицях місцевого значення, селищних та сільських дорогах.

Новий підхід до облаштування пішохідних переходів. Усі пішохідні переходи мають бути доступними для маломобільних – людей з інвалідністю, батьків з дитячими візками тощо. Для цього наземні переходи мають бути в одному рівні з тротуаром та проїжджою частиною (без перепадів висоти, зайвих бордюрів), а надземні і підземні переходи обов'язково мають бути обладнані пандусами чи ліфтами. Крім того, світлофори на переходах повинні мати звукові сигнали для незрячих.

Люки і дощоприймачі. Нові норми забороняють розташування люків і дощоприймачів на тротуарах. Така заборона дозволить уникнути випадків, коли пішоходи провалюються у відкритий або нещільно закритий люк.

На вулицях, де є велодоріжки чи велосмуги або передбачений рух велосипедистів спільно з автомобілями, решітки дощоприймачів мають бути вмонтовані в бордюр, а не розташовані посеред проїжджої частини. Завдяки цьому колеса велосипедів не потраплятимуть у решітки.

Заборона рекламних конструкцій на тротуарах. Нові ДБН забороняють встановлювати в пішохідних зонах тротуарів стовпи, огорожі, тимчасові споруди та інші перешкоди, які заважають руху пішоходів. Досі встановлення таких конструкцій взагалі не регламентувалося нормами.

Внормування паркування на вулицях. Відтепер нормами заборонено влаштовувати паркувальні майданчики на тротуарах, смугах громадського транспорту, вздовж проїжджих частин магістралей безперервного руху, а також обмежено можливість створення парковок

вздовж інших міських магістралей. Раніше подібних пунктів у ДБН взагалі не було, а паркування регулювалося правилами дорожнього руху.

ДБН «Будинки та споруди. Заклади освіти»: розміщення дитсадків у житлових будинках. Попередні норми дозволяли розташовувати дитсадки лише в окремих будівлях. Відтепер дозволено вбудовувати невеликі дитсадки в першій-другий поверхи житлових будинків.

Створення інклюзивного начального простору. Якщо раніше жодних вимог до доступності дитсадків та шкіл для маломобільних не було, то в нових нормах передбачено забезпечення безперешкодного доступу для маломобільних дітей. Для цього в навчальних закладах облаштуватимуть пандуси, ліфти, додаткові приміщення для медичного обслуговування та проектуватимуть комфортні спортзали, роздягальні, ігрові кімнати, спальні, туалети.

Більша площа для навчання. Нові ДБН збільшують нормативну площу начальних класів з 2-2,4 м² до 3 м² на одного учня та дозволяють урізноманітнювати планування класів, створювати в них додаткові зони та відходити від типового розташування парт.

Скління балконів. Досі норми зобов'язували забудовників залишати незаскленими балкони вище третього поверху. Мотивувалася вимога тим, що у разі пожежі потрібен буде евакуаційний вихід, роль якого і відігравав балкон.

Нові ДБН заміняють цілу низку застарілих:

Сучасні ДБН	Застарілі ДБН
ДБН Б.2.2-12:2018 Планування і забудова територій	ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень», ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств», ДБН Б.2.4-4-97 «Планування та забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств», ДБН Б.1-2-95 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження і затвердження комплексних схем транспорту для міст України», СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий»).

ДБН В.2.2-3:2018 Заклади освіти. Будинки і споруди.	ДБН В.2.2-3-97 Будинки та споруди навчальних закладів
ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів	ДБН В.2.3-5-2001 Вулиці та дороги населених пунктів

Як висновок, можна сказати, що нові ДБН є цілком логічними та ефективними, адже значно покращать рівень життя в містах та селах України. Будівельні норми мають модернізуватися разом з темпом сучасного життя. ДБН 1992 року були складені в зовсім інший час, і давно втратили свою актуальність. Можливо, саме будівництво по новим нормам стане рушійною силою на шляху до зміни менталітету – від пострадянської до європейської країни.

Список використаних джерел

1. Нові ДБН: Що змінилось? [Електронний ресурс]. URL: https://zaxid.net/statti_tag50974/https://zaxid.net/novi_derzhavni_budivelni_normi_yak_zminyatsya_vulitsi_i_novobudovi_ukrayini_n1464861 (дата звернення: 15.11.2018).
2. Державні будівельні норми України. [Електронний ресурс]. URL: <http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-199> (дата звернення: 15.11.2018).
3. ДБН В.2.2-3:2018 Заклади освіти. Будинки і споруди. [Електронний ресурс]. URL: http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/v_2_2_3/1-1-0-1804 (дата звернення: 15.11.2018).
4. ДБН Б.2.2-12:2018 Планування і забудова територій. [Електронний ресурс]. http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802 (дата звернення: 15.11.2018).

*Соколова Ірина Валеріївна,
студентка будівельного факультету КНУБА*

СТРАХУВАННЯ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ АРХІТЕКТОРІВ ТА ПЛАНУВАЛЬНИКІВ

Анотація. У роботі обговорюється важливість страхування відповідальності архітекторів та планувальників. Наводяться дані про актуальність та види страхування, як на українській території, так і за її межами.

Ключові слова: страхування, професійна, відповідальність, архітектор.

Усі ми знаємо, що найбільш цивілізований метод захисту інвестицій та покращення бізнес-клімату — це страхування. І будівельна галузь — не виняток. Упровадження такого страхування дає змогу захистити права та інтереси вкладників й інших учасників будівництва, мінімізувати ризики та посилити відповідальність виконавців робіт; підвищити якість проектування та будівництва.

Страхування професійної відповідальності — галузь страхування, в якій об'єктом страхування виступає відповідальність перед третіми юридичними або фізичними особами, котрі можуть зазнати збитків внаслідок будь-якої дії чи внаслідок бездіяльності страхувальника.

Це є надійним і ефективним механізмом, що дозволяє захистити від наслідків різного роду випадків. Необхідність і доцільність такого виду страхування підтверджує міжнародна практика. Будь-яка професійна відповідальність пов'язана з ризиком заподіяти шкоду третім особам, наприклад, внаслідок ненавмисних помилок. Навіть багаторічний досвід може не врятувати від простої необачності. Масштаби наслідків можуть бути різними - від незначної шкоди до катастрофічного з багатомільйонним збитком і людськими жертвами.

Про доцільність страхування. По суті, обов'язкового страхування ризиків будівельно-монтажних робіт немає ніде в світі, однак чимало компаній-забудовників у різних країнах страхують свої ризики. Чим вони більші, тим таке страхування коштує для забудовника дорожче. Воно може бути розподілене в цій царині на два типи: відповідальність за

шкоду, заподіяну під час зведення житла, і так звані післяпускові гарантії. Попри те, що ймовірність страхових ризиків у будівництві дуже велика, вигідно мати справу з компаніями-забудовниками.

Подібне страхування змінить долю інвесторів-фізосіб, які вкладають кошти в будівництво. Воно позитивно впливатиме на майбутніх власників квартир: оселі здаватимуть в експлуатацію якісніше захищеними.

До того ж інвестори-фізособи також можуть брати участь в укладанні таких договорів між забудовником і страховиком як третя сторона. Тоді від страхових випадків компенсацію матимуть не лише архітектори, проектувальники та монтажники, а й звичайні інвестори. Однак це справа віддаленого часу. Такі угоди можуть укласти вже після здачі будинків в експлуатацію та приймання їх обслуговуючими компаніями — між власниками осель і, приміром, керівниками ОСББ.

Необхідність запровадження такого явища в страховій справі зумовлена тим, що особа, яка завдала збитків іншим особам, за законом або за рішенням суду повинна відшкодувати їх. У зв'язку з тим, що вони в сучасних умовах можуть бути досить значними та з метою захисту інтересів тих, хто постраждав (третіх осіб), і вводитьсь страхування відповідальності. Законодавці не в змозі вводити обов'язкове страхування в усіх випадках, завдаючи тим самим збитків іншим особам. Тому введення обов'язкового страхування відповідальності обмежується лише випадками з екстремально високими збитками. Інші ж випадки підлягають страхуванню на добровільних засадах. Але для того, щоб це можна було реалізувати, необхідні зацікавленість з боку суспільства та бажання страховика, здатного взяти на себе відповідальність за відшкодування збитків.

Страхування своєї професійної відповідальності як проектувальника або архітектора, дає відразу кілька можливостей:

Зниження ризику непередбачених матеріальних витрат пов'язаних з обов'язком відшкодувати збиток, заподіяний третім особам. Для кредитора, інвестора, партнерів – страхування відповідальності – це гарантія стійкості бюро. З такими компаніями частіше укладають контракти, а в разі збитку поліс допоможе зберегти бездоганну репутацію і партнерські взаємини.

У разі участі в тендері –отримання нової конкурентної переваги. Наявність полісу страхування відповідальності розцінюється замовником

як вища форма відповідальності виконавця. Тому компаніям, які страхують свій штат, великі серйозні замовники довіряють більше.

Покриття договору страхування поширюється на збиток, який настав внаслідок наступних подій: помилкового вибору розрахункових навантажень, правил і норм проектування; прорахунків і помилок при використанні правил і норм проектування або проведенні інженерних розрахунків; інших помилок, в т.ч. арифметичних при складанні планів, креслень, специфікацій і проектно-технічної документації, графічних і текстових матеріалів, інженерних і кошторисних розрахунків; затримок у підготовці або видачі документації замовнику, що призвело до фінансового збитку замовника; невідповідності послуг вимогам нормативно-правових актів і нормативних документів, умовам договору про надання послуг.

Період страхування може включати наступні варіанти: один рік – в цьому випадку покриття поширюється на всі виконані проекти, починаючи з моменту укладення договору страхування; виконання робіт за конкретним проектом (якщо цього вимагає замовник або якщо проект є нестандартним), в цьому випадку страховий захист поширюється на весь період розробки проектно-технічної документації, будівництва, плюс певний період заяви претензій (як правило, 1 – 3 роки) після завершення всіх робіт.

Ліміт відповідальності/страхова сума, як і можливі субліміти встановлюються за згодою страховика і страхувальника.

Страховими ризиками при даному виді покриття – є ризики виникнення зобов'язань Страхувальника відшкодувати відповідно до законодавства збитки, завдані: майновим інтересам третіх осіб; майну третіх осіб; життю та здоров'ю третіх осіб.

Тариф розраховується за допомогою актуарних розрахунків і залежить від: складності проекту; видів і кількості виконуваних робіт; розмірів відповідальності; досвід співробітників проектної компанії і т.д.

Для того, щоб подія була визнана страховим випадком вона повинна відповідати наступним вимогам: бути результатом дії або бездіяльності страхувальника протягом терміну дії договору страхування; претензія повинна бути заявлена протягом терміну дії договору (або його розширеного періоду, якщо такий зазначений в договорі); наявність вини страхувальника має бути доведена в судовому порядку; сама подія або

заподіяні в результаті неї збитки повинні відбутися на території страхування, зазначеної в договорі.

При укладанні договору страхування окремо необхідно обов'язково звернути увагу на виключення, тому що крім стандартних застережень – для даного конкретного виду можуть бути застосовані різні нюанси, наприклад: може не покриватися збитки внаслідок дії стажистів/практикантів, які заміняли когось з основних співробітників; або не покривається збиток від дій субпідрядників або інших залучених до проекту на договірних підставах осіб; також можуть бути вимоги щодо стажу залучених співробітників – наприклад, не менше 3-х років стажу в конкретній професійній діяльності.

Висновок. Одже, договір страхування відповідальності, укладений страхувальником і страховою компанією, захищає насамперед інтереси страхувальника від фінансових витрат, які можуть бути покладені на нього законом або судом у зв'язку з причиненими ним збитками третій особі.

Страхування професійної діяльності у будівництві дозволить:

- захистити права та інтереси інвесторів та інших учасників будівництва;
- розподілити ризики та посилити відповідальність сертифікованих фахівців;
- підвищити якість проектування та будівництва об'єктів;
- посилити позиції України у рейтингу щодо індексу контролю якості.

Тож, страхування відповідальності як явище і як послуга страхового ринку виникло передовсім з метою захисту інтересів потенційних спричинювачів збитків та дає змогу мінімалізувати ризики та зберегти майнові та особисті інтереси споживачів, що вплине на зменшення випадків неякісного виконання робіт, появи довгобудів чи втрати законно придбаного житла його власниками.

До того ж, система страхування відповідальності захищає інтереси третіх осіб, оскільки винна в заподіянні збитків особа може виявитись неспроможною відшкодувати спричинені нею збитки.

Адже, навіть незначна професійна помилка таких фахівців, як архітектори, аудиторів, нотаріусів, нерідко має суттєві наслідки та може призвести до відчутних фінансових чи матеріальних збитків. За таких

умов розраховувати виключно на професіоналізм дещо легковажно, адже помилитися може і найбільш кваліфікований спеціаліст. Тому страхування професійної відповідальності, яке гарантує компенсацію спричинених збитків, свідчить про сумлінність та повагу до інтересів клієнтів, а також викликає у останніх значно більше довіри.

Список використаних джерел

1. Страхування відповідальності архітекторів і проектувальників. [Електронний ресурс]. URL:<http://consoris.com.ua/architect-insurance/> (дата звернення: 15.11.2018).
2. Нововведення. Від косо-криво варто застрахуватися. [Електронний ресурс]. URL: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/vid-koso-krivo-varto-zastrahuvatisya/> (дата звернення: 15.11.2018).
3. Страхова справа (2002)/ [Електронний ресурс]. URL: <https://library.if.ua/book/26/1811.html> (дата звернення: 15.11.2018).
4. Barthel R., Beckh M., Kutnyi A. 2008. Construction and structural behavior of Vladimir Suchov's Nigres tower / In:StructuralAnalysis of Historic Construction: Preserving Safety and Significance, Eds. D. D'Ayala, and E. Fodde. London
5. Страхування професійної відповідальності при проведенні будівельно-монтажних робіт [Електронний ресурс]. URL:<http://www.megapolis-insurance.com.ua/uk/strakhuvannya-profesijnoi-vidpovidalnosti-pri-provedenni-budivelnno-montazhnikh-robot#страховий-випадок>. (дата звернення: 15.11.2018).

*Шевчук Олена Олександрівна,
Ніколаєва Марія Юріївна,
студентки будівельного факультету КНУБА*

ЗАМОВНИК (ЗАБУДОВНИК) У ІНВЕСТИЦІЙНОМУ ДОГОВОРІ НА БУДІВНИЦТВО

Правове регулювання відносин у будівництві здійснюється на різних рівнях. Одним із джерел правового регулювання цих відносин є договір. Серед договорів у будівництві найбільш цікавим, зважаючи на його правову невизначеність є інвестиційний договір. Сторонами у такому договорі є з одного боку інвестор, а з іншого забудовник (замовник). Правовий статус останнього є недостатньо досліджений у правовій науці.

Дослідженню проблем інвестиційної діяльності, порядку і особливостей реалізації договірних відносин присвячено низку праць юристів практиків та науковців. Найбільшої уваги заслуговують О. Вінник, Н. Доценко-Білоус, Н. Коваленка, Н. Кузнецової, В. Луця. Особливої уваги заслуговують фундаментальні дисертаційні дослідження В. Січевлюка, О. Сімсон та В. Кафарського, присвячені правовим особливостям договорів інвестиційного характеру.

Первинним учасником будівельно-інвестиційного процесу є забудовник. Забудовники – є невід’ємною ланкою будь-якого будівельного та інвестиційного процесу.

Ще при плановому характері будівництва участь забудовника регулювалась „ Положенням замовника-збудовника та технічного нагляду у будівництві”, затвердженим Постановою Держбуду СРСР від 02.02.1988 р., окремі норми якого застосовуються і досі. У період становлення незалежності України законодавство, що регулює статус забудовника довгий час не зазнавало жодних змін, хоча будівельний процес постійно розвивався та змінювався. Це призвело до того, що фахівці перестали розрізняти статус „збудовника” та „замовника”, відмінності у правовому змісті цих понять.

Проте, зміни настали і Закон України „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” передбачає конкретні вимоги, яким повинен відповідати

забудовник. Так, це є відповідна фізична чи юридична особа, яка у встановленому законом порядку отримала право на використання земельної ділянки для зведення об'єктів будівництва та уклала відповідний договір з управителем [1]. ст. 1 Закону України „Про планування та забудову територій” [2] та ст.1 Закону України “Про архітектурну діяльність” [3] дає дещо інше поняття *замовника (забудовника)* – *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 (в тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування.*

Таким чином, набуття статусу Замовника (забудовника) безпосередньо пов'язана з такими юридичними фактами, що повинні бути наявні в сукупності:

- наявність земельної ділянки у власності чи іншому титульному володінні, що має цільове призначення під забудову;
- наявність наміру здійснювати будівництво у вигляді відповідної заяви.

Відтак, законодавець сьогодні не прив'язує статус Замовника (забудовника) із владними рішеннями будь-яких органів. Проте, набувши такого статусу Замовника (забудовника) не може здійснювати будь-які дії щодо реалізації свого статусу без відповідних рішень органів державної влади та самоврядування, як то дозвіл на виконання підготовчих робіт, будівельних робіт тощо.

Забудовник — це особа, що одержало право на забудову територій, будівництво об'єкта і виконання функцій замовника. Право на забудову — це право забудовника на одержання вихідних даних на проектування, здійснення проектно-пошукових робіт і одержання дозволу на виконання будівельних робіт у порядку, установленому законодавством. Таке право має особа, яка законно земельною ділянкою, яку має намір забудувати і подала відповідну заяву.

Окрім права на забудову, забудовник має право на будівництво — це право забудовника здійснити нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт або технічне переоснащення підприємств (п. 1.2.1. Правил забудови міста Києва). Замовнику належить також право виконувати функції замовника.

Замовник — юридична або фізична особа, що самостійно або з доручення інвестора (власника об'єкта нерухомості) розміщає замовлення й укладає договори на виконання проектно-дослідницьких і будівельно-монтажних робіт зі спорудження будинків і споруджень, прокладці інженерних мереж, здає об'єкт (будівля) в експлуатацію і виконує інші функції відповідно до законодавства.

Відтак, враховуючи вищесказане можна зробити висновок, що замовник це є забудовник, який щось замовляє (роботи, товари, послуги). Звідси стає зрозумілим поняття “виконання функцій замовника”, тобто виконання дій щодо реалізації прав забудовника шляхом замовлення робіт, товарів, послуг.

Положення про замовника-збудовника і технічного нагляду в будівництві, затверджене Постановою Держбуду СРСР від 02.02.1988 р. вказує, що функції замовника — це одержання всіх дозвільних документів у процесі будівництва, твердження проекту, технічний нагляд і забезпечення введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

Якщо забудовник одержує свій статус за наявності його ініціативи та рішення владного органу, то замовники здобувають свої повноваження на участь у будівельному процесі в договірному порядку.

Даний договір по своїй природі є змішаним цивільно-правовим договором, що містить у собі істотні умови договору доручення (комісії), договору про надання послуг, а в деяких випадках і договору управління майном.

Відповідно до ст. 23 Закону України “Про архітектурну діяльність” Замовники (збудовники) на проектування і будівництво об'єктів архітектури мають право:

- обирати архітектора — розробника проекту або залучати його за результатами архітектурного чи містобудівного конкурсу, обирати підрядника на будівництво або залучати його за результатами будівельного тендера;
- затверджувати завдання на проектування, проект, якщо вони не суперечать законодавству, архітектурно-планувальному завданню та технічним умовам щодо інженерного забезпечення об'єкта архітектури;
- здійснювати контроль і технічний нагляд за додержанням вимог архітектурно-планувального завдання;

- залучати осіб, які мають кваліфікаційний сертифікат, для здійснення функцій замовника (забудовника) та інжинірингу.

Забудовник споконвічно поєднує у собі функції замовника будівництва, генерального підрядчика (організатора практичного будівництва), інвестора. Інша справа, що виконання цих функцій часом не під силу одній особі. Тому останнім часом виконання функцій замовника в будівництві переросло в підприємницький вид діяльності й одержало своє нове «західне» визначення — інжиніринг (п. 1.36. ст. 1 Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств», Рішення Виконкому Київської міської ради «Про твердження нормативів забудови м. Києва» від 03.07.1995 р. № 207).

Однієї з причин привабливості даного виду діяльності стало те, що його здійснення не вимагає додаткових установчих витрат на одержання специфічних дозволів і навіть ліцензій. Оскільки діяльність, що охоплює поняття виконання функцій замовника в будівництві і частково інжиніринг (крім проектних робіт), не включена в перелік видів діяльності, що підлягають ліцензуванню, відповідно до Закону України «Про ліцензування деяких видів господарської діяльності» № 1775ІІІ від 01.06.2000 р. і Наказові Державного комітету України з питань регуляторній політиці і підприємництва і Держбуду «Про твердження Ліцензійних умов здійснення будівельної діяльності (пошукових і проектних робіт для будівництва, зведення несущих і конструкцій, що обгороджують, будівництво і монтаж інженерних і транспортних мереж)» від 13.09.2001 р. № 112/182.

Відповідно, у забудовника з'являються контрагенти, що бажають одержати право на виконання частини функцій замовника, здійснення яких споконвічно було прерогативою забудовника. Серед бажаючих виявилися замовники будівництва (зацікавлені заробити на виконанні даних функцій) і інвестори (мають намір взяти участь у поділі прав на побудований об'єкт).

Однак, замовникові в добавок до даного комплексу функцій іноді вдається одержати і права інвестора будівництва. Не виключені ті випадки, коли замовникові будуть передані виняткові (ексклюзивні) права на залучення інвестицій. Але тут замовникові, що не має статусу фінансового посередника, прийдеться бути гранично обережним, щоб уникнути в процесі інвестування надання фінансових послуг. *Фінансова*

послуга — операції з фінансовими активами (грошові кошти, цінні папери, боргові зобов'язання і право вимоги), що здійснюються в інтересах третіх осіб за власний рахунок або за рахунок цих осіб, а у випадках, передбачених законодавством — і за рахунок притягнутих від інших осіб фінансових активів, з метою одержання прибутку або збереження реальної вартості фінансових активів за рахунок цих осіб.

Права замовника в інвестиційному процесі визначено ст. 7, 8 Закону України «Про інвестиційну діяльність», ст.ст 849, 852, 853 ЦК України, ст. 320 Господарського кодексу України та іншими нормативно-правовими актами. Замовник має право:

- не втручаючись у господарську діяльність підрядника, здійснювати контроль і технічний нагляд за відповідністю обсягу, вартості і якості виконаних робіт проектам і кошторисам. Він має право перевіряти хід і якість будівельних і монтажних робіт, а також якість матеріалів, що використовуються;

- вимагати розірвання договору та відшкодування збитків у разі, якщо підрядник не береться своєчасно за виконання договору або виконує роботу настільки повільно, що закінчення її до строку явно неможливе;

- вимагати розірвання договору та відшкодування збитків за наявності в роботі істотних порушень умов договору підряду або інших істотних недоліків;

- у будь-який час перевірити хід і якість роботи, не втручаючись у діяльність підрядника;

- за своїм вибором, якщо інше не встановлено законом або договором, вимагати від підрядника безоплатного усунення недоліків у роботі в розумний строк, пропорційного зменшення ціни роботи, відшкодування своїх витрат на усунення недоліків, якщо право замовника усувати їх установлено договором;

- У будь-який час до закінчення роботи відмовитися від договору підряду, виплативши підрядникові плату за виконану частину роботи та відшкодувавши йому збитки, завдані розірванням договору;

- вносити зміни до проектно-кошторисної документації до початку робіт або під час їх виконання за умови, що додаткові роботи, викликані такими змінами, за вартістю не перевищують десяти відсотків визначеної в кошторисі ціни і не змінюють характеру робіт, визначених договором.

Замовник зобов'язаний:

- надати матеріал, устаткування або річ, що підлягає переробці, і створити можливість виконання договору підрядником;
- сприяти підрядникові у виконанні робіт у випадках, в обсязі та в порядку, встановлених договором підряду;
- замінити у відповідний строк недоброякісний або непридатний матеріал на вимогу підрядника;
- прийняти роботу, виконану підрядником відповідно до договору підряду, оглянути її і в разі виявлення допущених у роботі порушень умов договору або інших недоліків негайно заявити про них підрядникові;
- оплатити виконану підрядником роботу.

Підсумовуючи вище сказане, замовником у інвестиційному договорі на будівництво є особа, що отримала право на забудову земельної ділянки і виявила таке бажання шляхом укладення цивільно-правових договорів щодо реалізації права на забудову.

Список використаних джерел

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України № 978-IV від 19.06.2003 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – N 52. – ст. 377.
2. Про планування і забудову територій: Закон України № 1699-III від 20.04.2000 // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 31. – Ст. 250.
3. Про архітектурну діяльність: Закон України № 687-XIV від 20.05.1999 // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 31. – Ст. 246.

*Ющенко Анастасія Олександрівна,
студентка КНУБА*

САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО І БУДІВЕЛЬНА АМНІСТІЯ

Анотація. Визначено суть поняття «самочинне будівництво» та «будівельна амністія», розглянуто підстави визнання будівництва самочинним, проаналізовано правозастосовна практика визнання права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості. Визначено на які споруди поширюється дія закону про «будівельну амністію». Вказано як застосовувати спрощену процедуру будівельної амністії та порівняння її з попередніми роками.

Ключові слова: самочинне будівництво, підстави визнання будівництва самочинним, введення в експлуатацію, державна реєстрація права власності, будівельна амністія.

Постановка проблеми. Самовільне будівництво - це будівництво без відповідного дозволу, без затвердженого проекту, з істотними відхиленнями від проекту, а також з грубим порушенням основних будівельних норм і правил. Мабуть, на сьогодні немає гірше за таку проблемну тему в області нерухомості, як самовільне будівництво, реконструкція тощо. На цьому фоні меркнуть навіть незавершені будівельні об'єкти. Почнемо з витоків проблеми. Звичайно, виникнення самовільних споруд викликано, по-перше, низьким рівнем правових знань або їх відсутність про необхідні дії з об'єктом нерухомості (землею). Тобто, на сьогодні достатньо багато громадян, що отримали у власність будинку, намагаються переробити їх на свій смак, проводячи добудови в будинках що приводить до досить плачевних наслідків для них. По-друге, високий рівень самовільно побудованих, реконструйованих, перепланованих об'єктів нерухомості також викликано складним механізмом отримання дозвільної і проектної документації. У цій статті спробуємо все-таки дати визначення об'єктам нерухомості, які побудовані (переплановані) самовільно. Також дуже важливо зупинитися на наслідках такого будівництва і можливих шляхах вирішення даної проблеми.

Верховна Рада України ухвалила законопроект, що встановлює новий термін «будівельної амністії» в Україні. За проект Закону № 3696

«Про внесення зміни до пункту 9 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо продовження терміну прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва, збудованих без дозволу на виконання будівельних робіт» 22 березня 2018 року проголосувало 276 депутатів.

«Будівельна амністія» розповсюджується на об'єкти незначного класу наслідків. Зокрема, на індивідуальні житлові, садові та дачні будинки, господарські будівлі й споруди площею до 300 м², які були збудовані з 5 серпня 1992 року до 9 квітня 2015 року без відповідних документів дозвільного характеру. Крім того, узаконити можна будівлі та споруди сільськогосподарського призначення, які зведені до 12 березня 2011 року та належать до незначного класу наслідків – СС1.

Будівельна амністія – це дуже важливий крок на зустріч людям, перш за все, з сільської місцевості, які через незнання або територіальну недоступність органів держархбудконтролю одразу не оформили дозвільні документи на будівництво або на перебудову свого будинку чи інших споруд, а також для малого бізнесу – власників фермерських господарств. Дежархбудінспекція готова допомогти цим людям у найкоротші терміни оформити документи на їх нерухоме майно», – наголосив Голова Державної архітектурно-будівельної інспекції України Олексій Кудрявцев.

На які споруди поширюється дія закону? У документі вказані такі об'єкти, до яких можуть застосовуватися його умови: приватні будинки, дачні, садові будівлі, площа яких не перевищує 300 кв. м. Вони повинні бути зведені терміном до квітня 2015 року; господарські будівлі та споруди до 300 кв. м площею, зведені до 9 квітня 2015 р.; сільськогосподарські споруди, які були побудовані до березня 2011 р. Законодавці прописали деякі умови, при дотриманні яких будови можна прийняти в експлуатацію за спрощеною процедурою узаконення самобуду. До цих моментів відносяться наступні: клас наслідків об'єктів повинен бути СС1, тобто будови з незначними наслідками; зведення повинно бути здійснено на землі відповідного призначення.

Як застосовувати спрощену процедуру? По будівельної амністії 2018 року, щоб узаконити зведену будівлю, необхідно подати заяву в ДАБК (Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю). Її подає власник земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт. Разом з ним

надаються результати техобстеження споруди. Будівля має відповідати будівельним нормам і бути безпечною у використанні.

ДАБК має для розгляду 10 робочих днів, протягом яких орган повинен прийняти в експлуатацію об'єкт або дати мотивовану відмову. Кінцевого строку на подання такої заяви в ДАБК у законі не зазначено, однак звільнення від штрафів за незаконну споруду теж немає. Щоб процедура змогла працювати, законодавцям необхідно прийняти ще ряд документів, що будуть регламентувати роботу ДАБК та БТІ. Варто зазначити, що будівельна амністія в 2018 році має відмінність від попередніх.

Таблиця 1

Відмінності будівельної амністії 2015 р від амністії, передбаченої законопроектом 2018 р.

2015	2018
Документ діяв до кінця 2015 р.	Обмежень по терміну не прописано.
Умови відсутні.	Обов'язкове цільове використання землі під спорудою.
Категорія складності будови повинна бути 1 або 2.	Споруди з незначними наслідками.
Приватні житлові будинки, дачні та садові будинки, які зведені до березня 2011 року без обмежень по площі.	Житлові приватні будови, садові або дачні, зведені до квітня 2015 року, з обмеженням за площею до 300кв.м.
Господарські будівлі, які побудовані до березня 2011 року, не обмежені за площею.	Хозбудови, зведені до квітня 2015 року, площею не більше 300кв.м.
Громадські та сільськогосподарські будови 1 і 2 категорії складності, які будувалися до березня 2011 року.	Сільськогосподарські будівлі, які зведені до березня 2011 року.
Штрафні санкції до власників будівель, які були зведені без дозвільних документів, не застосовуються.	Від штрафів закон не звільняє власників незаконної нерухомості.

Узаконити самобудівництво стало легше. Це крок до людей, особливо до тих, які проживають у сільській місцевості, адже часто через незнання або віддаленості органів ДАБК будови не були оформлені за законом і введення в експлуатацію не було здійснено. Це стосується приватних будинків, господарських споруд та малих фермерських господарств. Тепер ДАБК в самі короткі терміни готова оформити необхідні документи на майно таких громадян.

Зробити це можна за умови, що ділянки землі, на яких розміщено самобуд, відповідають їх цільовому призначенню, а будови зведені за будівельними нормами і правилами безпеки. Для оформлення власник звертається в ДАБК на місцях.

Як висновок хочеться зазначити, що реєструвати право власності на самовільно збудовані споруди потрібно, якщо, звичайно, ви не хочете мати проблеми та значні штрафи. А ситуація, коли ви безперешкодно використовуєте незаконно збудоване майно і складається враження, що ніхто про це не знає, має лише тимчасовий характер.

Список використаних джерел

1. Урядовий портал. [Електронний ресурс]. URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua> (дата звернення: 15.11.2018).
2. Що являє собою будівельна амністія в 2018 році? [Електронний ресурс]. URL: <https://tehpassport.com.ua/ua/shho-yavlyaye-soboyu-budivelnna-amnistiya-v-2018-rotsi/>(дата звернення: 15.11.2018).

ПРОБЛЕМИ ПІДГОТОВКИ ЮРИСТІВ У СФЕРІ БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

*Щербакова Олена Миколаївна, ст. викладачка
кафедри охорони праці та навколишнього середовища КНУБА*

ЗНАЧЕННЯ ДИСЦИПЛІНИ «ІНТЕЛЕКТУАЛЬНА ВЛАСНІСТЬ» В ПРОЦЕСІ ПІДГОТОВКИ СТУДЕНТІВ БУДІВЕЛЬНИХ СПЕЦІАЛЬНОСТЕЙ

Постановка проблеми. Дисципліна «Інтелектуальна власність» була запроваджена в КНУБА у 2005/2006 навчальному році згідно з наказом МОН України від 20 жовтня 2004 року № 811 «Про запровадження у вищих навчальних закладах навчальної дисципліни «Інтелектуальна власність» у всіх вищих навчальних закладах України III-IV рівнів акредитації незалежно від їх підпорядкування і форм власності. В нашому університеті ця дисципліна викладалась переважно для магістрів в рамках 34 аудиторних годин. Проте наказом МОН від 04 березня 2015 року № 235 «Про визнання такими, що втратили чинність» було скасовано вищезазначений наказ, і дисципліна «Інтелектуальна власність» перейшла із загального курсу у необов'язковий. Нажаль, у КНУБА, у порівнянні з минулими учбовими роками, багато будівельних спеціальностей відмовились від викладання цієї дисципліни та не внесли її до навчальних планів.

Метою статті є визначення місця і ролі дисципліни «Інтелектуальна власність» в системі підготовки студентів будівельних спеціальностей.

Стан дослідження теми. Міжнародні та українські фахівці з питань інтелектуальної власності в рамках Міжнародного форуму по боротьбі з піратством розглядали питання стратегії й тактики з цих проблем вже в квітні 2015 року, де останнє рішення МОН було піддано критиці та рекомендовано до відміни у відповідній Резолюції. Цю проблему підіймали науковці М. Солощук, І. Шуба, О. Дашкевич, В.Тіманюк, І.Тіманюк [1], [2] та інші.

Виклад основного матеріалу. Основною метою науково-освітньої політики України є забезпечення відповідності інтелектуального та технологічного ресурсу України вимогам економічних реформ і завданню європейської інтеграції. Тому роль і значення інтелектуальної власності у наш час інтенсивно зростають, стають одним з найбільш цінних капіталів людства.

Проблема незаконного використання прав інтелектуальної власності в комерційній діяльності, охорона та захист прав авторів (творців) стали особливо актуальними в Україні в останні роки.

Мета дисципліни – ознайомити студентів з понятійним апаратом інтелектуальної власності, виробити у них системне бачення проблеми, дати основні знання щодо правової охорони та захисту об'єктів інтелектуальної власності в Україні і світі.

При підготовці майбутніх інженерів-будівельників необхідно, з ціллю формування цілісної картини знань, розкрити увесь процес життєвого циклу об'єкту інтелектуальної власності: від створення, набуття прав, використання (комерціалізації), захисту до утилізації.

Загальнотехнічні та спеціальні дисципліни, що викладаються у ВНЗ, не можуть забезпечити наявність даних знань і формування відповідних навичок.

Як виявляє практика, основними об'єктами інтелектуальної власності, що можуть бути виявлені під час досліджень в будівельній та архітектурній діяльності є: *винахід (корисна модель)* – результат інтелектуальної діяльності в будь якій сфері технології [4, ст.1]; *промисловий зразок* – результат творчої діяльності людини у галузі художнього конструювання [5, ст.1]; *топографія інтегральних мікросхем* – зафіксоване на матеріальному носії просторово-геометричне розташування сукупності елементів і зав'язків між ними [6, ст.1]; об'єкти авторського права: *комп'ютерна програма* – набір інструкцій у вигляді слів, цифр, кодів, схем, символів чи в будь-якому вигляді, виражених у формі, придатній для зчитування комп'ютером, які приводять його у дію для досягнення певної мети або результату; *твори образотворчого мистецтва, архітектури, містобудування і садово-паркового мистецтва тощо* [7, ст.1].

За офіційними даними діяльності Міністерства економічного розвитку і торгівлі України та Державного підприємства «Український

інститут інтелектуальної власності» за 2017 рік серед розподілу загальної кількості поданих в Україні заявок на винаходи та корисні моделі за основними напрямками свідчить, що, порівняно з попереднім роком, спостерігається зменшення активності національних заявників. Так, із 100 % поданих заявок – 7,6% становлять заявки на винаходи, 17,1% – на корисні моделі, 4,5% – на промислові зразки і 70,8% – на знаки для товарів і послуг [9].

Лева частка (89,3 %) заявок на винаходи і корисні моделі від юридичних осіб припадає на галузі «Освіта» і «Наукові дослідження та розробки». Так, у 2017 році закладами освіти подана 4 561 заявка на винаходи і корисні моделі (63,8 % від загальної кількості), а науковими організаціями – 1 823 заявки (25,5 %) [9].

Це свідчить, що студенти старших курсів, які працюють над дипломними роботами та займаються науковою діяльністю, повинні мати необхідну базу теоретичних знань з питань охорони інтелектуальної власності, щоб використати її на практиці.

Суть охорони прав на об'єкт інтелектуальної власності полягає в тому, що автор (розроблювач) або інша визнана законом особа, одержує від держави виключні права на створений об'єкт на визначений період часу. Ці права регламентуються охоронним документом.

Часто охорону інтелектуальної власності ототожнюють з її захистом і користуються терміном «захист прав інтелектуальної діяльності». Треба розрізняти поняття «правова охорона» і «правовий захист». Підставою для цього є те, що вони мають різні цілі та здійснюються різними організаційними структурами. Охороною займаються патентні органи, а захистом, у випадку порушення прав, – адміністративні і судові органи.

Для кожного об'єкта інтелектуальної власності існують свої критерії охороноздатності, що визначені у Цивільному кодексі України [3] та відповідних законах України.

Для оформлення прав *на винаходи, корисні моделі і промислові зразки* необхідно подати відповідним чином оформлену заявку до Державного підприємства «Український інститут інтелектуальної власності» (Укрпатент).

Вимоги до складу й оформлення матеріалів заявки, подання заявки визначаються Законом України "Про охорону прав на винаходи і корисні моделі" та Правилами складання і подання заявки на винахід та заявки на

корисну модель, затвердженими наказом Міністерства освіти і науки України № 22 від 22.01.2001 та зареєстрованими в Міністерстві юстиції України за № 173/5364 від 27.02.2001 (далі – Правила).

Згідно з законодавством, заявка *на винахід або корисну модель* повинна стосуватися одного винаходу (корисної моделі) або групи винаходів (корисних моделей), пов'язаних єдиним винахідницьким задумом (вимога єдності) [8]. Заявка повинна містити: заяву про видачу патенту українською мовою за прийнятою формою, опис винаходу (корисної моделі), формулу винаходу (корисної моделі), креслення (якщо на них є посилання в описі), реферат [8]. Обов'язковим документом є документ про сплату збору за подання заявки.

Відповідно до законодавства об'єктом винаходу може бути продукт, процес (спосіб), а також нове застосування відомого продукту чи процесу [4]. Існують особливості оформлення заявки на винахід щодо пристрою та щодо процесу.

Для характеристики винаходу «пристрою» використовують такі ознаки [8]:

- наявність конструктивного (конструктивних) елемента (елементів);
- наявність зв'язків між елементами;
- взаємне розташування елементів;
- форму виконання елемента (елементів) або пристрою в цілому;
- форму виконання зв'язків між елементами;
- матеріал, з якого виготовлено елемент або пристрій в цілому;
- середовище, що виконує функцію елемента, та інші характеристики.

Для характеристики об'єкта винаходу «процес» використовують, зокрема, такі ознаки (8):

- наявність дії або сукупність дій;
- порядок виконання таких дій у часі (послідовно, одночасно, у різних сполучення тощо);
- умови виконання дій та інші характеристики.

Детальнішу інформацію про оформлення заявок на патент можна отримати з Правил [8].

Процедура патентування винаходу з кваліфікаційною експертизою та експертизою по суті є досить складною і займає біля 30 місяців, а патентування корисної моделі є простішою та займає менше часу.

Пріоритетне право на об'єкт інтелектуальної власності заявник отримує з моменту реєстрації заявки на винахід.

Після одержання рішення про видачу патенту, але не пізніше встановленого законом строку, заявник повинен сплатити державне мито за видачу патенту.

Строк дії патенту на винахід становить 20 років, а на корисну модель – 10 років від дати подання заявки на видачу відповідного патенту, який може бути продовжено за клопотанням власника, але не більш як на 5 років. Патент діє тільки на території України.

Дія патенту припиняється достроково за таких обставин [4, ст.32]:

- власник патенту повністю відмовився від патенту на підставі заяви, поданої до Установи;

- річний збір за підтримання чинності патенту не сплачений у відповідний строк.

Припинення дії патенту набирає чинності від дати публікації відомостей про це в офіційному бюлетені.

Для отримання міжнародного патенту слід подати заявку до Укрпатенту і повідомити про наміри здійснити таке патентування. При відсутності відмови установи, заявник подає заяву в орган іноземної держави. Існує порядок патентування винаходу (корисної моделі) шляхом подання до Укрпатенту міжнародної заявки. У цьому випадку патент буде дійсним одночасно в декількох державах.

Порядок отримання патенту *на промисловий зразок* схожий на той що й для винаходів, але дещо простіший.

За заявкою на промисловий зразок після встановлення дати її подання проводиться формальна експертиза. Умовами патентоздатності цього об'єкту є новизна та промислова придатність. Строк дії патенту становить 15 років від дати подання заявки і діє тільки на території України. Патент видається під відповідальність його власника без гарантії його чинності. Обсяг правової охорони, що надається, визначається сукупністю суттєвих ознак промислового зразка, зображених на фотографіях, зображеннях чи фотографіях виробу (його макеті, малюнку) [5].

Патент на промисловий зразок надає його власнику виключне право використовувати промисловий зразок за своїм розсудом, якщо таке використання не порушує прав інших власників патентів, та забороняти його використання всім іншим особам без його дозволу, за винятком випадків, коли таке використання не визнається відповідно до закону порушенням прав, що надаються патентом.

Виникнення і здійснення авторського права не вимагає виконання будь-яких формальностей. Однак і в цьому випадку, бажано, щоб студенти отримали теоретичні знання і могли відстоювати свої права за необхідністю.

Висновки. Статистичні дані свідчать про наявність інтелектуальної власності в Україні, але, нажаль, із-за відсутності патентної грамотності, процес її комерціалізації дуже ускладнюється. Сучасний етап розвитку економіки в нашій країні наполегливо вимагає особливої уваги к питанням інтелектуальної власності. Вважаю, що повернення дисципліни «Інтелектуальна власність» дозволить гарантувати якісну підготовку майбутніх фахівців в будівництві та інших галузях.

Список використаних джерел

1. Солощук М. Доля дисципліни «Інтелектуальна власність» у часи змін / М. Солощук, І. Шуба. Теорія і практика інтелектуальної власності. - 2016. - № 2. - С. 5–16.
2. Дашкевич О. С. Обґрунтування необхідності відновлення викладання курсу «Інтелектуальна власність» у ВНЗ / О. С. Дашкевич, В. М. Тіманюк, І. В. Тіманюк. Проблеми науково-педагогічної освіти. Збірник наукових праць. Харків, 2015, Випуск 48-49.
3. Цивільний кодекс України: Офіційний текст. – К.; Кондор, 2004. – книга IV.
4. Закон України «Про охорону прав на винаходи і корисні моделі» / Відомості Верховної Ради України, 1994. [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/3687-12> (дата звернення: 15.11.2018).
5. Закон України «Про Охорону прав на промислові зразки» / Відомості Верховної Ради, 1994, [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/3688-12> (дата звернення: 15.11.2018).

6. Закон України «Про охорону прав на топографії інтегральних мікросхем» / Відомості Верховної Ради, 1998, [Електронний ресурс]. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/go/621/97-вр> (дата звернення: 15.11.2018).

7. Закон України «Про авторське право і суміжні права» / Відомості Верховної Ради, 1994, [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/37792-12> (дата звернення : 15.11.2018).

8. Правила складання і подання заявки на винахід та заявки на корисну модель, затверджені наказом Міністерства освіти і науки України № 22 від 22.01.2001 та зареєстровані в Міністерстві юстиції України за № 173/5364 від 27.02.2001. [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 15.11.2018).

9. Промислова власність у цифрах. Показники діяльності Міністерства економічного розвитку і торгівлі України та Державного підприємства «Український інститут інтелектуальної власності» за 2017 рік. [Електронний ресурс]. URL: www.uipv.org/i_upload/file/promvlasnist-2017-pdf (дата звернення: 15.11.2018).

*Єгоров Владислав Володимирович, кандидат історичних наук, доцент,
кафедра політичних наук КНУБА*

СТАНОВЕ СУДОЧИНСТВО ТА ЗЛОЧИНИ В УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ В СКЛАДІ РЕЧІ ПОСПОЛИТОЇ НАПРИКІНЦІ XVI – НА ПОЧАТКУ XVII ст.

Важливою складовою змісту юридичної освіти є осягнення матеріалів історію розвитку держави і права України. Однією чільних складових такої є вивчення стану розвитку законодавства і права в добу середньовіччя в Україні, коли більшість її земель входила до складу Великого Князівства Литовського та Речі Посполитої. Тут мається на увазі діяльність, функції, повноваження станових судів (урядів), зокрема тих, котрі були покликані вирішувати цивільні та кримінальні справи (суперечки) котрі виникали в середовищі провідного стану тогочасної Волині та Наддніпрянщини – шляхти. Для їх вирішення у XVI-XVIII ст. функціонували (на початку кожного місяця) спеціалізовані Гродські (старостинські), Земські суди (уряди) функції котрих змішувались в XVII ст. [3, с.203;2, с.104; 4, с.53] та підкоморські.

Практику діяльності судів, зміст законодавства (Литовський статут 1529,1566,1588 pp.) розкривають деякі видання змісту Актових книг відповідних замкових урядів (судів) де містилися записи справ суперечок серед шляхти та з міщанами. Ці справи стосувалися повернення боргів, успадкування рухомого/нерухомого майна, продажу нерухомості – (в містах дворів), розбійних нападів «гвалтів», «наїздів», тяжких наслідків (загибель) що супроводжували їх учасників. Ці матеріали свідчать про структуру організації суду (уряду) періодичність його роботи, а також про кількість вкраденого, що відповідало вимогам Литовських статутів про «конкретність» злочину[4, с.58, 59,61].

Саме на записах справ частково виданих як пам'ятки української мови цієї доби можна ознайомитись з їх змістом, а також з відомостями про соціальний стан (статус) учасників конфліктів, сутичок або правочинів (продаж/ купівля/застава рухомого/нерухомого майна, а також з учасниками розглядів – возний генерал (цей уряд отримувався від короля), підстароста, (керівник судових розглядів), свідки (виключно

шляхетського стану). Ці уряди (посади), зазвичай давалися пожиттєво, втрата їх була можлива тільки за сеймовим вироком[3, с.201–203].

Значну частину справ судячи зі змісту записів, становили повідомлення про продаж (купівлю), успадкування майна, про надання письмового повідомлення про присуд до осіб котрих він стосувався та отримання свідчення свідків (сусідів) про залишення тексту присуду[5, с.45,47, 142].Вищою апеляційною установою у вирішенні справ земських, городських, підкоморських судів з 1581 р. став Трибунал Великого князівства Литовського [4, с.52]. Варто зазначити, що учасники подій – шляхта та князі були наділені вродженими благородними рисами – отже, при поясненні своїх дій вони не могли неправдиво свідчити [4, с.61].

Прикладами купівлі – продажу на матеріалах Житомирського городського урядк (суду) можна назвати матеріали запису від 27.11.1584 р.[1, с.152] про те, що Гнівош Дмитрович Стрижевський (Стрижовський) (Вінницький війський) (несудовий земський уряд), один з послів на Унійний сейм 1569 р., засновник міста Янів продав маєтність у с. Дідківці (Дітковець) земському писарю Северину Кропивницькому за 600 коп. литовських грошей [6, с.292,328,329,353; 1, с.152]. Наявні приклади продажу нерухомості міщанами. Так, 4.10.1583 р.[1, с.64 – 65] міщанин Житомира продав свій будинок. Інша угода була засвідчена 9.9.1583 р.[1, с.62] вказане повідомлення, що Кірдей Леміш купив землю у Василя Корчовського (одного з власників Корчовської волості в Житомирському повіті) [6, с.297] (Корчів), а також повідомлення Матвія Клембовського від 22.01. 1605 р. про продаж землі (остаточне рішення)[5, с.51]. В городському уряді свідчили й про передачу певної суми коштів, як було за записом від 12.01.1605 р., коли свідком у справі був Возний Василь Сосницький[5, с.44].

До актових книг Житомирського городського уряду (суду) було внесено справу між п. Бялобрєзьским та кн. Романом Наримунтовичем Ружинським (пом.1610 р.) про те, що кн. Р.Н.Ружинський не повернув борг ва 500 польських злотих взятий у Любліні з 1604 р.[6, с.500; 5, с.26]. В записі від 7.01. 1605 р., йшлося, що князем не було повернуто борг в 500 польських злотих п. Криштофа Вілґгі, а заставлену маєтність с.Галчин князь забрав силою [5, с.27– 28].Останню дію можна визначити, як злочин із маєтку котрий перебуває у заставі [4, с.56].Прикладом з'ясування стосунків щодо боргу була й справа між Матвієм

Роздобецьким та Стецею Селіховою, котра була розглянута в присутності свідків – панів міщан (шляхетних) житомирських від 16.05. 1605 р.[5, с.47].

Певно, малопоширеним був запис справи від 9.01.1609 р. про розподіл майна в родині Сущинских – Проскурів. Маєтності Корнин, Білки було розділено між трьома нащадками (Федором, Миколою, Юрієм) «обичаем приятельським» [5, с.129-132]. Однак більшість справ – записів до актових книг гродського уряду – це справи пов'язані з пограбуванням, крадіжками, побиттями та вбивствами, що супроводжували тяжкий злочин – «наїзд», основною причиною котрих були майнові суперечки[4, с.61]. Серед подібних записів слід назвати розгляд справи (13.5.1583 р.) за участі кн. Кирика Ружинського (пом. 1599 р.) власника латифундії на Брацлавщині, коли два його підлеглих напали на поміщ. Ільнянського [1, с.72-73, 53 – 54].

Одним з активних учасників зіткнень відповідно до матеріалів актової книги Житомирського гродського уряду за 1582–1588 р. був представник заможної шляхти Житомирського повіту Богдан Іванович Стрибаль(Стрибиль) (пом.1605) [6, с.203]. Він походив з заможної шляхти, що мала маєтки у східній частині Житомирського повіту й був організатором «наїздів» (8.11. 1582 р., 15.7.1584 р.) на Т.Мацевича [1, с.38–39, с.64], поміщика Щенієвського 25.4.1583 р., міщан Коростишева (27.8.1583 р.,31.1.1584 р.) [1, с.46–52; 127–128] та поміщика Ясликовського 19.11.1584 р.[1, с.120]. Відомим був й учасник записів 1583 –1584 рр. Григорій Яцькович Бутович, котрий проживав на східній околиці Житомирського повіту й тривалий час вів сусідську війну з Йосипом Немиричем – Київським земським суддею [6, с.255,271].Його поведінка загалом відповідала формулі «гвалт (явний, а не таємний злочин) посполитий сусідський»[4, с.44]. Їхня суперечка супроводжувалась нападами від 11.8 1583 р., 21.9.1584 р., 25.4.1583 р., 6.9. 1583 р., коли було пограбовано підданих Немирича, вкрадено жито, 24.11 1583 р. було пограбовано худобу, маєток Немирича, а 28.11.1584 р. було спалено, побито підлеглих Немирича [1, с.46 – 52, с.57 –58, с.63,64, 140 – 150; 6, с.249,475]. Крім того 7.8.1584 р. було побито слуг Є.Немирича, котрі намагались забезпечити вступ в управління маєтком (Бутович – стріляв в свідків). З подачі Г.Бутовича 21.4., 28.9.1584 р. було здійснено напади його патрона – кн. Корецького. На 26.5. 1584 р.

Г.Бутович проживав у Топорищах та грабував Черняхів (власн. Немиричів) про що повідомляв син Єсифа – Матвій Немирич від. 30.10.1584 р.[1, с.83 – 88, 116].Вказаний конфлікт завершився згодом на користь Є.Немирича – с.Топорище за вироком було за ним[6, с.271; 1, с. 86 – 87]. Проте, це зіткнення мало продовження й у 1605 р. у конфлікті кн.Р.Н.Ружинського та Матвія Немирича (пом.1613) – сина Єсифа Немирича стосовно поправи меж Івницьких з межами Р.Н.Ружинського [6, с.152,198,249; 5, с.29,51]. Подібні записи до попередніх відомостей присутні й про Василя Корчевського (Корчовського) власника Корчевської волості в житомирському повіті [6, с.297] в котрого 12.12. 1582 р. було вкрадено свиней, а сам він відрізнився у грабунках що свідчать записи від 7.8.1583 р.[1, с.89 – 95] скарга Кірдея Леміша, згодом повторення, а згодом було пограбовано маєток в Корчові за записом від 23.11.1583 р., а також скарга Гр. Басараба від 4.4.1584 р. Справу владнали в присутності возного Войковського, а Корчовський мав виплатити 200 коп. литовських грошей. Подібними були й записи про конфлікти Сем. Щенієвського та Ст. Ясликовського від 28.9.1584 р., 2.10. 1584р.[1, с.110 – 116].

Ціла низка записів справ торкалися й представника відомого на Житомирщині шляхетського роду – Гаврила Івановича Горностая – мінського з 1566 р., з 1576 р. – Берестейського воєводи, котрий мав маєтності у Житомирському повіті – Казаровичах. А на 1581 р. був представником однієї з найбагатших родин Київщини та Брацлавщині[6, с.260,326,367, 496,498]. Відповідно до запису від 1.2.1582 р. він брав участь у пограбуванні маєтка М. Стрижовського, обвинувачувався у трьох нападах, а сам не з'явився на розгляд пов'язаних з ним, його підданими справ, 4.8.1583 р. , 8.9. 1584 р. [1, с.97]. Подібні відомості від 9.9.1584 р. торкалися також Олександра Ворони – представника поважного шляхетського роду з Київщини (пом.1611), маєток (у Шуйську) котрого був пограбований [1, с.103 – 104].

Прикладом цілої серії записів про «наїзд», що супроводжувався жертвами був конфлікт між київським землянином Себастьяном Сингаївським та панами Хомою та Іваном Щенієвськими з приводу вступу у володіння С.Сингаївським (належало його матері) с.Щенієвим, що відбувся на початку 1605 і відображений у записах від 9,10.11 01. 1605 р. Ці зіткнення спричинили смерть Сака Хомича Щенієвського[5, с.31-

43]. Наявний запис до актової книги Житомирського гродського уряду від 08.1. 1605 р. також свідчить, що зіткнення могли відбуватися й через напади на слуг предстаників провідного стану. У записі йшлося, що було забито слугу кн. П.Н.Корецького слугами п. Велекгловського для підтвердження чого було привезено тіло загиблого, котре оглянув генеральний возний й зафіксував тілесні ушкодження [5, с.29– 30].

Підставою звернень були й сімейні протиріччя. Так, згідно запису 21.8.1583 р. Семен Щенієвський скаржився на Домну Щенієвську яка заслала синів, котрі повбивали його свиней. Також, від 7.10.1583 р. було звернення від К.Постригача на Самсона Сосновського – оскільки до нього з майном перейшла жінка[1, с. 54 – 59,63].

Більшість названих випадків об'єднує той факт, що дії в них здійснювались не таємним, а отже злодійським способом, котрий карався значно суворіше [4, с.44]. Істотно відрізнявся напад викладений в записі від 15.01.1605 р. коли п. Я.Лядович скаржився на п. Я.Лакгевницького за скоєння «наїзду» на його будинок за участі неосілих людей (зокрема татар) «обичаем неприятельським» та використанням лайки. [5, с.46;4, с.46,58].

Учасниками та жертвами зіткнень були й поважні князівські родини. Звинувачення торкались і кн. К.Острожського (Київ. воєвода з 1569 р.) де в записі від 9.10 . 1584 р. наводилась скарга про побиття товаришів ротмістра Київського замку. Відповідний позов було передано князю возним. Погана поведінка під час розгляду справ, що стосувались князів також були предметом скарг, зокрема тієї що була спрямована проти Єсифа Немирича – київського земського судді від земського підсудка від 14.1. 1584 р., коли йшлося про позов до кн. Вишневецького [1, с.72 –73, 116]. Слід навести, що 3.02. 1609 р. було внесено повідомлення про напад («гвалт») на маєтність Анни Ходкевич Корецької організований кн. Р. Ружинським, що завершенням спаленням замку Черемошки [5, с.158– 159].

Наведені випадки свідчать, що їх учасники – шляхтичі, князі – це особи, котрі на відміну від простих грабіжників, зберігали громадянські права. Вони не були «лихими» людьми поза законом, були просто злочинцями, в гіршому випадку «підступними» злочинцями [4, с.43,61].

Матеріали актових книг містять й описи дій учасників суперечок інших станів. Так від 22.10. 1582 р. Огафія Тишкова обвинуватила міщан

у крадіжці її вола, а 23.12. 1583 р. було внесено скаргу міщанина Павла Свтуховича на С.Рудича за побиття і пограбування його брата. Було внесено й запис на міщан, котрі не повернули зібраних міських коштів від 15.04. 1583 р. Конфлікти за участі шляхти та міщан не вирішувались Першим Литовським статутом, згодом в тексти Другого та Третього статутів увійшла норма, що ці конфлікти мають вирішуватись за правом підсудного (міщани і шляхтичі мали судитися за магдебурзьким правом[1, с.42, 46, 67; 4,с.48 –49]).

У записах фігурують й міські вїйти, як то вїйт м. Коростишева, відповідно до скарги 2.05.1583 р. Мошка Мисаковича – не допоміг зібрати податки з міщан., а також побив, пограбував віскобійню його сина. Нерідко вїйт ставав на перешкоді у пошуках пограбованого, як це було відповідно до запису 22.08.1583 р., або й сам займався крадіжками. Так, відповідно до запису 8.04. 1584 р. – було записано С.Кошковським на сина житомирського вїйта, що син вкрав сіно, або вїйт Коростишева пограбував підданого короля [1, с. 53 –54,59 – 60, 44]. Отже, зіткнення та сучічки між шляхтою могли бути не тільки через поділ нерухомого майна, а й через банальну крадіжку, як було повідомлено від 12.9.1584 р. орендарем Мошковичем, про те, що бояри Кирило Андрійович, Наум Климович побили його служку Схар'ю, та жінку. Названі у відповідь подали на служку Схар'ю, що він та Стась, Езоп – побили Кирила Андрійовича, вирвали волосся, вирвали рушник з 50 копами литовських грошей та шапку за 5 литовських грошей. Заява була уточнена 12.11.1584 р., іншими оцінками вартості майна[1, с.136 – 142]).

Окремим інститутом станового судочинства, котрий був покликаний вирішувати майнові суперечки, розмежовувати маєтності були підкоморські суди. Показовим в цьому напрямку є запис Декрету підкоморського суду між п. Андрієм з Домбровиці Фірлеєм Каштеляном Белзським та панами Габріелем, Яном, Павлом Тишами (Биковськими) від 22.04. 1643 р., де зокрема йшлося про розмежування містечок Обухів (Фірлея) та Копачев, маєтності Тишів, розмежування містечок Гайсин та Кисляка (Кисляк) [5, с.220, 229 – 230, 263].

Список використаних джерел

1. Актова книга Житомирського міського уряду кінця XVI ст. (1582–1588 рр.) / Відп. ред. В.М.Русанівський; Вид. підгот. М.К.Бойчук. – Київ : Наукова думка, 1965 . – 192 с.
2. Білоус Н.О. Документальні джерела з історії Магдебурзького права в Києві XVI ст. – першої половини XVII ст./Н.О.Білоус// Самоврядування в Києві: Історія та сучасність. Матеріали міжнародної конференції, присвяченої 500 – річчю надання Києву магдебурзького права. Київ 26–27 листопада 1999 р– К.: Фонд ім.Фрідріха Еберта, 2000. – С.101– 109.
3. Білоус Н.О., Михайловський В.М., Старченко Н.П. Рец. На кн. А.В.Бортнікової Держава та місцеве самоврядування на Волині (кін. XIV – сер.XVII ст.) – Луцьк : Східноєвропейський університет ім. Л.Українки, 2013. – 552 с./ Н.О.Білоус, В.М.Михайловський, Н.П.Старченко//УІЖ.– 2014. –№4. – С. 194–209.
4. Гулевич В. «Наїзди» у русько– литовському праві XV–XVI ст. (Розвиток і еволюція права на прикладі «наїздів») / В.Гулевич //Просемінарій. Медієвістика. Історія церкви, науки та культури. – К.: КНУ ім.Т.Г.Шевченка, І-т укр.археогр. та джерелознавства ім. М.С. Грушевського НАН України, 2003. – Вип.5. – с.33 – 63. (276 с.)
5. Ділова мова Волині і Наддніпрянщини XVII ст. (Збірник актових документів)Відп. ред. В.В.Німчук; Вид. підгот. В.М.Русанівський та ін.– Київ : Наукова думка, 1981. – 316 с.
6. Літвін Г. З народу руського. Шляхта Київщини, Волині та Брацлавщини (1569-1648)/ Г.Літвін. – К.: «Дух і Літера», 2016. – 616 с.

*Торон Анатолій Васильович,
доцент кафедри політичних наук КНУБА*

ІСТОРИЧНИЙ АСПЕКТ ПРАВОВОЇ ОСВІТИ ТА ПРАВОВОГО ВИХОВАННЯ В ПРОЦЕСІ ВИКЛАДАННЯ ПРАВА

Правова освіта та правове виховання були однією з галузей освіти ще у Стародавньому Римі і в Стародавній Греції, де право вважалось найважливішим елементом виховання громадянина. Там існували спеціальні юридичні школи, основним призначенням яких була підготовка правознавців. А відтак тамтешнє суспільство потребувало відповідних викладачів-дидактиків та методичного забезпечення викладання правової дисципліни. Для давньоримських юридичних шкіл у II ст. н.е. талановитий юрист Гай, наприклад, підготував збірник «Інституцій» – короткий підручник приватного права та проведення судових процесів [2, с. 377]. Проблемі правового виховання були присвячені трактати Сократа, Платона, Аристотеля, Цицерона, Квінтіліана, в яких уперше формувалось уявлення про громадянську доброчесність як невід’ємну рису громадянина суспільства. Не один раз на провідній ролі закону у вихованні доброчесності, наголошував, зокрема, Аристотель. [1, с. 3].

У ранньому середньовіччі (X—XI ст.) відбулося повернення до правової культури й освіти. В цей час великого значення набувають світські юридичні школи Равенни та Падуї. А з моменту створення перших європейських університетів, зокрема Болонського, правова освіта та виховання стають важливою складовою університетської освіти.

Ідеї громадянського виховання, які тісно пов’язувалися тоді з правами та обов’язками, набули найбільшого поширення в епоху Відродження (XV ст.). У творах представників школи «громадянського гуманізму» — П. Верджеріо, Л. Бруні та ін. — право нерідко пов’язувалося з моралю, переважно з християнською, що домінувала на той час на європейському континенті.

Дотримання правових норм і виконання громадянських обов’язків у XVI—XVII ст., як правило, поєднувалося з підпорядкуванням закону, праву. Такий підхід дістав своє відображення в працях мислителів епохи Просвітництва. А сама правова освіта, починаючи з XVIII ст.,

поширювалася й на інші континенти, що було пов'язано зі створенням цілої низки нових держав. [4, с. 5].

Юридично-правова освіта в Російській імперії з'явилася 1755 року, коли в складі Московського університету було створено юридичний факультет. Перші професори-юристи факультету С. Е. Десницький та І. А. Третьяков почали читати лекції з права російською мовою (до цього викладання велося латиною).

З кінця XVIII ст. в гімназіях та школах Росії були запроваджені навчальні курси законодавства, моральних і політичних наук, а з кінця XIX ст. – громадянознавство. (У сучасній Росії цей предмет теж існує як основний компонент комплексного курсу «Громадянська освіта»).

Значна активізація викладання та вивчення права в Росії відбулася в XVIII ст. зі створенням системи державних шкіл. У 1783 р. за наказом Катерини II було видано посібник для читання «О должностях человека и гражданина», в якому вивчення законів нерозривно поєднувалося з моральним вихованням. Засновані на початку XIX ст. російські університети, майже всі мали в своєму складі юридичні факультети, хоча, називалися вони відділеннями моральних і політичних наук. На цих факультетах викладалося цивільне та кримінальне право, судочинство Російської імперії; право природне, політичне і народне, тощо [4, с. 6].

Історія розвитку правової освіти в Україні розпочалася із середини XVII і пов'язана зі створенням першого вищого навчального закладу — Києво-Могилянської колегії (згодом — Києво-Могилянської академії). Серед навчальних дисциплін переважно загальноосвітнього характеру, значну питому вагу в ній займали правові науки. У 1784 р. до складу Львівського університету ввійшов і юридичний факультет, який здійснював підготовку професійних кадрів юристів та суддів.

XIX ст. – це час відкриття в Україні цілого ряду університетів: Харківського (1805 р.), Київського Святого Володимира (1834 р.), Одеського (1865 р.), Чернівецького (1874 р.). Всі вони мали в своєму складі юридичні факультети і поступово ставали центрами розвитку правової наукової думки в Україні, готували вчених-правознавців та кваліфікованих юристів-практиків.

Правова освіта кінця XIX — початку XX ст. в Україні, як і в усій Російській імперії, відрізнялась від тогочасної західноєвропейської. Якщо в європейських країнах наголос робився на вихованні громадянина,

наділеному певними правами, то у нас основними вимогами у правовій освіті вважалося виховання законослухняного громадянина. Проте методика викладання права, при цьому, була такою ж, як в Європі.

Становлення системи української вищої освіти розпочалося 1918 року, коли університет Святого Володимира у Києві, а також Харківський, Одеський університети стали державними. У ці ж роки відкрилися також Катеринославський і Таврійський університети. Період 1917—1941 рр. мав дуже важливе значення в історії розвитку університетської, і в тому числі правової освіти в Україні. Склалася університетська система, що включала шість класичних університетів — Київський, Харківський, Львівський, Одеський, Дніпропетровський і Чернівецький, які готували фахівців визначеного, чітко окресленого профілю, зокрема, юристів. З 1926 року почали відкривати факультети права і в інших ВНЗ. Слід зазначити, що істотних змін у цей період зазнала система викладання у вищих навчальних закладах. Поряд з лекціями провідне місце в навчальному процесі посіли семінарські заняття, було організовано спеціальні кабінети, де зосереджується фахова література з права, проводяться консультації, створюються предметні комісії, які намагалися запровадити нові методи викладання. 1929 року було реорганізовано роботу кафедр. У 1935 р. у Київському державному університеті було відкрито повноцінний юридичний факультет, а після возз'єднання Західної України з УРСР у 1939 році до наукової роботи в галузі держави і права залучалися професори юридичного факультету Львівського університету Р. Лонгшан де Берье і П. Домбровський. Було підготовлено та видано цілу низку підручників: з радянського державного права — Б. М. Соколова, з цивільного права — С. І. Вільнянського, С. Н. Ландкофа, з трудового права — А. Е. Пашерстніка [4, с. 7].

У 70-ті роки підготовку юристів з вищою освітою в Радянському Союзі здійснювали інститути й університети, основи правових знань було включено в курс «Суспільствознавство» в середній загальноосвітній школі, а правові знання серед населення поширювалися лекторами товариства «Знання», окремі юридичні знання отримували керівники підприємств в університетах марксизму-ленінізму. Такою була загальна структура юридичної освіти в СРСР.

Відповідно до партійної постанови постанови «Про заходи щодо подальшого розвитку юридичної науки і покращення юридичної освіти в

країні», 1965 року у вищих навчальних закладах на юридичних факультетах додатково було введено викладання низки нових галузей правознавства, зокрема господарчого права, криміналістики та судової психології, обов'язковим стало вивчення іноземної мови. Окремо від основних курсів вводиться вивчення цілої низки спецкурсів, які давали можливість знайомити майбутніх фахівців з результатами новітніх досліджень правової науки, зокрема у зв'язку із запровадженням нових законів.

Ще в середині 70-х років у СРСР було зроблено спробу вдосконалити процес формування висококваліфікованих фахівців в умовах університетів. До методичного забезпечення було включено навчально-методичні комплекси, які мали поєднати фундаментальну, спеціальну та психолого-педагогічну підготовки. Вдалою для вищої школи 70-х рр. можна вважати нову форму організації самостійної роботи студентів — проведення внутрішньосеместрових атестацій. Проте поруч із позитивними змінами відбувався й цілий ряд негативних. Науково-технічний прогрес вимагав мобільної підготовки фахівців, а програми навчання практично роками не змінювалися. Навчальний процес у цілому здійснювався інтенсивними методами. Кількість інформації, яку необхідно було засвоїти протягом навчання, постійно зростала. Збільшилося число аудиторних занять. Організація самостійної діяльності студентів набула формального характеру, суттєво перебільшувалася роль адміністративних методів управління. У студентів формувалася інертність у мисленні та пасивність у навчальній діяльності [3, с.19].

З проголошенням Україною незалежності у 1991 р. почалося формування власної, української системи вищої і середньої освіти. Відмовившись од марксистських ідеологічних забобонів, молода держава тривалий час не могла сформулювати національну ідею і визначити пріоритети світоглядної освіти. Багаторічний вакуум призвів до пасивності й інертності молодого покоління. Протягом останнього десятиріччя було переборено державну монополію в галузі вищої освіти. Відкрито спеціальні вищі та середні навчальні заклади з різними формами власності — комерційні, приватні, спільні, міжнародні, які надають можливість здобуття освіти великій кількості випускників середніх, середніх спеціальних і вищих навчальних закладів. Вузи почали приділяти більше уваги набуттю студентами правових знань, що водночас дало

подальший поштовх для розвитку методики викладання права та правового виховання майбутніх спеціалістів.

Список використаних джерел та літератури

1. Арістотель. Нікомахова етика / В.Ставнюк. Переклад з давньогрецької. - К.: Аквілон-Плюс, 2002. – 480 с.
2. История Древнего Рима. – М., Изд-во «Высшая школа», 1971. – 495 с.
3. Немченко С. С. Особливості розвитку правової освіти в Україні в УСРР-УРСР у 1920–1991 рр. / С. С. Немченко // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки». – 2015. – Вип. 3–2. – Т. 1. – С. 17–21.
4. Чужикова В. Г. Методика викладання права: навч. посіб. / В. Г. Чужикова. — К.: КНЕУ, 2009. — 425 с.

ЕКОНОМІКА ТА МЕНЕДЖМЕНТ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА

Рижакова Галина Михайлівна,

*доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри менеджменту в будівництві,*

Малихіна Оксана Михайлівна,

*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри менеджменту в будівництві,*

Київський національний університет будівництва і архітектури

ІМПЕРАТИВИ ВПРОВАДЖЕННЯ ПЛАНУ ЗАХОДІВ ПРОТИДІЇ РОЗМИВАННЮ ОПОДАТКОВУВАНОЇ БАЗИ ТА ВИВЕДЕННЯ ПРИБУТКУ З-ПІД ОПОДАТКУВАННЯ: НАЦІОНАЛЬНИЙ ТА МІЖНАРОДНИЙ ДИСКУРСИ

Останнім часом аббревіатура BEPS (повна офіційна назва *Action Plan on Base Erosion and Profit Shifting* – План заходів протидії розмиванню оподаткованої бази та виведення прибутку з-під оподаткування) міцно закріпилася в лексиконі світової економіки та міжнародної юрисдикції.

Україна в найближчі роки введе в дію низку європейських стандартів, які спрямовані одночасно й на полегшення життя бізнесу, й на боротьбу з "сірим" капіталом в офшорах. Питання міжнародного оподаткування ще ніколи не мали такого великого значення для політичного порядку денного як зараз. Інтеграція національних економік та ринків в останні роки значно збільшилася, створюючи тиск на правила міжнародного оподаткування, які були розроблені понад сто років тому [1].

Міжнародне «податкове планування» в тому чи іншому вигляді існувало, практично, на протязі всієї історії світових економічних відносин. Багато народів і країн в своєму прагненні отримати якомога більше прибутку від активізації міжнародної торгівлі створювали на своїх територіях сприятливі податкові умови для господарської активності. Так, коли в Афінах (Давня Греція, 415 — 414 рр. до н.е.) був введений 2% -вий податок на експорт і імпорт, хитрі грецькі купці стали обходити свою столицю десятою дорогою і "проводити" свої товари через невеликі

острови поблизу Афін [1]. Фактично з'явилися перші прообрази сучасних офшорів. На ці острівці товари завозилися без усякого мита, після чого контрабандою переправлялися на афінські ринки. Подібна практика застосовувалася і в середні віки - безподатковими офшорами були італійські міста Трієст і Ліворно, а також балканське місто Шибеник. Трохи пізніше вільними від податків територіями стали Гібралтар і Бангкок [2, с.75].

Однак найбільшого розквіту міжнародне податкове планування досягло в 20-му столітті. Вже в 1930-х роках став формуватися офшорний сектор послуг в Люксембурзі, Швейцарії, Панамі, на Багамських Островах і в деяких штатах США. А в другій половині 20-го століття банківська еліта Великобританії пролобіювала створення цілої мережі "британських офшорів". Це невеликі квазі-державні утворення - колишні британські колонії, коронні володіння або залежні території, які за своєю популярністю дуже швидко затьмарили всіх конкурентів з офшорного бізнесу. До початку 21-го століття міжнародне податкове планування прийняло такі величезні масштаби, що за оцінками фахівців з міжнародної Організації економічного співробітництва і розвитку (скор. ОЕСР) загальні втрати країн у вигляді недоотриманих податків становили близько 200-250 млрд. доларів щорічно [2, с.76]. І ці дані стосуються лише втрат від абсолютно законних схем податкового планування, так званої «оптимізації», які формально не порушують жодні правила. Не бажаючи миритися з "відведенням на сторону" таких величезних сум, розвинені країни вирішили все такі схеми обізнати "агресивним податковим плануванням" і стали з ними активно боротися.

Справедливості заради потрібно відзначити, що небезпека від офшорів була усвідомлена даними країнами вже досить давно, і боротьба із ними почалася не вчора. Першою спробою обмежити в засобах агресивних податкових планувальників стала "Модельна конвенція ОЕСР по подвійному оподаткуванню", затверджена ще в 1977 році. На її основі укладено переважна більшість нині діючих міжнародних договорів про усунення подвійного оподаткування, в тому числі більшість українських. Серед іншого, "Модельна конвенція" (і укладені на її основі договори) містить положення, основним призначенням яких є протидія агресивним методам податкового планування: щодо визначення бенефіціара (фактичного) власника доходів, про обмін інформацією між

компетентними органами договірних держав, про асоційовані підприємства та ін [3].

Наступним ударом з боку ОЕСР стала «Ініціатива ОЕСР щодо протидії шкідливій податковій практиці» від 1988 року. Цей політичний документ був направлений на виявлення юрисдикцій, які "некоректно" переманювали бізнесменів з країн з «високим» (значним) податковим навантаженням, створюючи у себе надзвичайно сприятливі податкові режими. Ініціатива стала одним з перших інструментів прямого тиску на офшори. Характерно, що спрацював він досить ефективно - деякі офшори, вже тоді не витримавши такого тиску, відмовилися від своїх преференційних податкових режимів. Інші ж погодилися підписати з членами ОЕСР двосторонні договори про обмін податковою інформацією (англ. Tax Information Exchange Agreements, скор. ТІЕА) - в цих цілях ОЕСР навіть розробила спеціальний "Модельний договір про обмін податковою інформацією". В якості довідки: Україна не входить в ОЕСР (що об'єднує 34 країни світу, більшість з яких є країнами з високим рівнем доходів громадян та ВВП), тому таких договорів з офшорами у неї немає.

Слабкості теперішніх правил міжнародного «податкового планування» створюють можливості для *розмивання оподатковуваної бази та виведення прибутку з-під оподаткування* (BEPS - англ. Base Erosion and Profit Shifting), вимагаючи від тих, хто розробляє політику, сміливих кроків, щоб відновити довіру до системи та забезпечити оподаткування прибутку там, де здійснюється економічна діяльність та створюється вартість. Після випуску звіту "Розгляд розмивання оподатковуваної бази й виведення прибутку з-під оподаткування" у лютому 2013 року, у вересні 2013 року ОЕСР та країни Великої двадцятки (G20) ухвалили План дій для урегулювання питання BEPS [3]. План дій визначено у 15 заходів в рамках трьох основних стовпів: впровадження узгодженості національних правил, що впливають на міжнародну діяльність, посилюючи вимоги існуючих міжнародних стандартів щодо сутності, а також поліпшення прозорості та впевненості:

1. Рішення податкових проблем і особливості оподаткування в епоху «цифрової економіки» **Action 1: Address the Digital Economy**
2. Нейтралізація т. з. «гібридних схем» **Action 2: Hybrids**

3. Підвищення ефективності правил про Контрольовані Іноземні Компанії (правил КІК) **Action 3: Controlled Foreign Companies (CFC) Rules**
4. Боротьба з розмиванням бази оподаткування через виплату відсотків та інших фінансових транзакцій **Action 4: Interest Deductions**
5. Загальна протидія «недобросовісної податкової практики», беручи до уваги питання прозорості та реального економічного змісту **Action 5: Harmful Tax Practices (*minimum standard*)**
6. Запобігання зловживань положеннями договорів про усунення подвійного оподаткування **Action 6: Treaty Abuse (*minimum standard*)**
7. Запобігання застосування схем штучного уникнення статусу «постійного представництва» **Action 7: Permanent Establishment Status**
8. Розробка правил трансфертного ціноутворення в частині нематеріальних активів **Actions 8-10: Transfer Pricing**
9. Розробка правил трансфертного ціноутворення в частині ризиків і капіталу
10. Розробка правил трансфертного ціноутворення в частині інших транзакцій з високим ризиком
11. Розробка методів збору і аналізу інформації щодо розмивання податкової бази і виведення доходів з-під оподаткування. **Action 11: BEPS Data Analysis**
12. Впровадження правил, що вимагають розкривати «прийоми агресивного податкового планування» **Action 12: Disclosure of Aggressive Tax Planning**
13. Оптимізація вимог щодо документування трансфертного ціноутворення та «покраїнній звітності» **Action 13: Transfer Pricing Documentation (*minimum standard*)**
14. Розробка і підвищення ефективності механізмів вирішення спорів між країнами з податкових питань **Action 14: Dispute Resolution (*minimum standard*)**
15. Розробка всеосяжної багатосторонньої конвенції з питань міжнародного оподаткування в цілях модифікації існуючих

податкових договорів між країнами. **Action 15: Multilateral Instrument**

Заходи під номерами 5, 6, 13, 14 є обов'язковим для виконання мінімумом.

У чому суть? Через прогалини та неузгодженості у національному та міжнародному податковому законодавстві міжнародні компанії зменшують або уникають зобов'язань зі сплати податку на прибуток. Таким чином Україна втрачає надходження у бюджет. Аби уникнути цього, 1 січня 2017 року Україна приєдналась до Програми розширеного співробітництва в рамках ініціативи Організації економічного співробітництва і розвитку (ОЕСР) .

Перегляд конвенцій з кожною країною окремо, подальше підписання протоколів і їхня ратифікація в парламенті є дуже складним і тривалим процесом, який може розтягнутися на багато років. Саме з метою надання можливості більш оперативного перегляду міжнародних конвенцій і був розроблений 15-й крок Плану дій BEPS – MLI (англ. Multilateral Convention to Implement Tax Treaty Related Measures to Prevent BEPS, надалі – «Угода MLI» або «MLI Конвенція»).

Підписавши та ратифікувавши Конвенцію MLI, Україна отримує змогу одночасного внесення змін до всіх або деяких чинних Конвенцій про уникнення подвійного оподаткування. Таким чином, підписавши та ратифікувавши Конвенцію MLI, Україна одночасно виконує також крок 6 та крок 14 Плану дій BEPS.

Україна збирається за цим планом слідувати і вже намітила собі перші кроки. 23 липня 2018 року Україна підписала Багатосторонню конвенцію щодо виконання заходів, які стосуються угод про оподаткування, з метою протидії розмиванню бази оподаткування та виведенню прибутку з-під оподаткування [4] Дії уряду спрямовані на підписання MLI Конвенції були цілком передбачуваними, оскільки якщо парламент не ратифікує Угоду MLI до кінця 2018 року, Україні загрожує потраплення до офшорного списку країн ЄС. Підписання це лише коротка частина шляху для впровадження багатостороннього інструменту в дію. Наступним кроком має бути ратифікація MLI Конвенції, яку слід очікувати вже в цьому році.

MLI Конвенція є міжнародним договором, а отже для набрання чинності щодо України має бути ратифікована Верховною Радою України. Крім того, документи про ратифікацію повинні бути передані на зберігання

ОЕСД, і в перший день місяця після спливу трьох місяців з дати такої передачі, Угода MLI набуде чинності для України.

Ще до підписання MLI Конвенції Мінфіном був встановлений дедлайн ратифікації Угоди MLI саме до кінця 2018 р. Це пов'язано з тим, що наприкінці 2018 р. ОЕСР може традиційно опублікувати список країн, які не виконали мінімальний стандарт Плану дій BEPS. Як наслідок, невиконання мінімального стандарту може стати причиною для включення України до Списку юрисдикцій, що не співпрацюють з питань оподаткування, який складається Радою ЄС (тобто, у «чорному списку» офшорів).

Впровадження BEPS – один із критеріїв при формуванні даного списку. Останнього разу більшість країн потрапила до такого списку саме через те, що не долучилися до MLI Конвенції і не задекларувала такого бажання.

Імплементация Плану дій BEPS сприятиме гармонізації міжнародних податкових правил із більш як 70 країнами світу та створить більш прозоре податкове середовище. Підписавши конвенцію MLI, ми зможемо внести необхідні зміни до існуючих міжнародних договорів про подвійне оподаткування між Україною та іншими державами.

Отже, наступне слово за Верховною Радою України, яка повинна буде ратифікувати MLI Конвенції. Але в будь-якому разі, варто стежити за статусом ратифікації та вже зараз оцінити існуючі бізнес-структури на предмет відповідності новим правилам міжнародного оподаткування.

Список використаних джерел

1. Нариси з історії. Фінансова та податкова системи давньої Греції [Електронний ресурс]. URL: <http://www.visnuk.com.ua/ua/pubs/id/2629> (дата звернення: 15.11.2018).

2. Нестерович В.Ф. Стандарти Організації економічного співробітництва та розвитку щодо урегулювання лобіювання/ В.Ф. Нестерович. Історико-правовий часопис. Луцьк: Східноєвроп. ун-т, 2016.- № 1.- С. 75-79.

3. Офіційний сайт ОЕСР. [Електронний ресурс].: www.oecd.org (дата звернення: 15.11.2018).

4. Рекомендації з реалізації Плану дій з BEPS (мінімальні стандарти) Міністерство фінансів України. [Електронний ресурс]. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/MF17026.html (дата звернення: 15.11.2018).

*Бондар Олена Анатоліївна, доктор економічних наук, професор,
Аль-Хавамлі Елеонора Хішамівна, студентка,
кафедра менеджменту в будівництві КНУБА*

НАУКОВО-МЕТОДИЧНИЙ ІНСТРУМЕНТАРІЙ РЕАЛІЗАЦІЇ УПРАВЛІНСЬКОГО МЕХАНІЗМУ ІНФОРМАЦІЙНИМИ ПОТОКАМИ В БУДІВНИЦТВІ

Посилення конкурентної боротьби на внутрішньому ринку України спонукало підприємства-резиденти до все більш активного впровадження маркетингу в їх повсякденну діяльність. Час інтуїтивних рішень вже минув, настала первинна стадія формування і структуризації ринку, і керівництво великих компаній, орієнтованих на стабільність бізнесу, зацікавилася інструментами, які забезпечують високу надійність досягнення кінцевих результатів при прийнятті маркетингових рішень. Одним з таких інструментів є маркетингові дослідження

Система моніторингу відповідає за постійний збір та аналіз зовнішньої та внутрішньої інформації, який проводиться для відстеження змін у маркетинговому середовищі, відбору значущих загроз та можливостей та зіставлення з поточним внутрішньо-фірмовим потенціалом для виявлення симптомів маркетингової управлінської проблеми. Згідно з розробленою поточною методикою, яка включає відбір джерел інформації, періодичність отримання повідомлень, глибину пошуку тощо, здійснюється збір зовнішньої поточної інформації, що стосується всіх можливих впливових факторів макро-, мезо- та мікросередовища. З банку даних отримується внутрішня інформація, яка стосується поточних фінансових, збутових, маркетингових результатів та їх динаміки, а з банку методів та моделей відбираються необхідні інструменти аналізу. З одержаної в результаті аналізу інформації відбирають ту, що підлягає плановому збереженню в банку даних. Поточні результати моніторингу регулярно доводяться до осіб, які є відповідальними за прийняття управлінських рішень, і вміщують повідомлення про відповідність маркетингових заходів реальній ринковій ситуації або, навпаки, необхідність корегування ринково-продуктової стратегії, тактики або оперативних дій.

За допомогою маркетингових досліджень аналізуються різні сторони ринку, з якими підприємство взаємодіє, а також розробляє і втілює тактику поведінки фірми на ринку

Система маркетингових досліджень відповідальна за планування, отримання, збір та аналіз інформації для виявлення та пошуку шляхів вирішення маркетингових управлінських проблем. Залежно від спланованого ходу маркетингового дослідження та вибраних джерел інформації, можуть бути організовані інформаційні потоки з банку даних (внутрішня вторинна інформація), безпосередньо з внутрішніх джерел (внутрішня первинна інформація), із зовнішніх джерел (первинна та вторинна зовнішня інформація) та затребувані необхідні методи та моделі. Отримана в результаті аналізу інформація надходить до осіб, які приймають управлінські рішення, а також зберігається в банку даних.

Підсистема зберігання даних, інформації, методів та моделей отримує результати моніторингу та маркетингових досліджень, а також дані та інформацію із внутрішніх джерел (фінансові, виробничі, збутові, маркетингові планові та фактичні показники). Підсистема виконує такі функції: – підтримка зручного та ефективного в експлуатації банку даних із забезпеченням поповнення та можливістю модифікації; – убезпечення та збереження даних; – реалізація швидкого та зручного доступу; – забезпечення можливості застосування різноманітних методів аналізу. Дані, інформація, методи та моделі у разі виникнення потреби відповідно до отриманих запитів вилучаються та спрямовуються в ту з підсистем, яка ініціювала пошук[75].

Система маркетингової інформації - це постійно діючий комплекс, що складається з технічних засобів, людей та методологічних прийомів, спрямований на систематичне інформаційне забезпечення прийняття управлінських рішень в рамках організації.

По суті, маркетингова інформаційна система (МІС) — це люди, обладнання та методологічні прийоми, призначені для збору, класифікації, аналізу, оцінювання і розповсюдження інформації для прийняття маркетингових рішень. МІС дає змогу підприємству інтегрувати інформацію з різних джерел, а потім передавати її менеджерам у формі, пристосованій для прийняття рішень

*Бондар Олена Анатоліївна, доктор економічних наук, професор,
Коваленко Валерія Валентинівна, студентка
Нагнибіда Вікторія Вадимівна, студентка,
кафедра менеджменту в будівництві КНУБА*

ІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЕКОНОМІЧНОЮ БЕЗПЕКОЮ ПІДПРИЄМСТВ.

Управління забезпеченням економічної безпеки підприємства – це безперервний процес забезпечення на підприємстві, що знаходиться в певному зовнішньому середовищі, стабільності його функціонування, фінансової рівноваги і регулярного отримання прибутку, а також можливості виконання поставлених цілей і завдань, здатності його до подальшого розвитку і вдосконалення на різних стадіях життєвого циклу підприємства і в процесі зміни конкурентних ринкових стратегій.

Від якості інформаційно-аналітичного забезпечення прямо залежить якість управління економічною безпекою підприємства. Інформаційно-аналітичне забезпечення системи управління економічною безпекою підприємства повинне включати такі підсистеми: інформації, систем показників, індикаторів та методів оцінки та аналізу економічної безпеки підприємства.

Найбільш значуща властивість інформації – це здатність викликати зміни. Неодмінною умовою виживання в умовах ринку й збереження конкурентоспроможності є адаптація до мінливих потреб ринку та забезпечення економічної безпеки підприємства. Практично цінність інформації прямо пропорційна тій ролі, яку вона відіграє в прийнятті управлінських рішень. Цінність інформації визначається тим, як суб'єкт зможе розпоряджатися нею. Інформація, покликана забезпечити прийняття рішень, вносить істотний вклад у прийняття управлінського рішення. Вона стає фактором виробництва й подібно праці, матеріалам і капіталу дозволяє створювати додану вартість, тому інформація є критерієм забезпечення економічної безпеки підприємства.

Основними властивостями інформації є: повнота, вірогідність, цінність, актуальність і ясність.

Аналітичну обробку інформації дуже важливо здійснювати на основі

системного підходу, що дозволяє розкрити комплексність об'єкта, багатогранність зв'язків і звести їх у єдину цілісну систему. При системному підході визначаються основні цілі системи, досягненню яких повинні сприяти вихідні дані й одержана результативна інформація. За цілями конструюється система. Під системою в цьому випадку розуміється набір елементів і інформаційні зв'язки, що виникають між ними і які забезпечують оптимальне безпечне управління економікою підприємств.

Система аналітичної інформації для прийняття управлінських рішень відрізняється складністю. Причому спостерігається тенденція ускладнення взаємозв'язків в інформаційному потоці. Одночасно відбувається систематичне зростання обсягів інформації, її надмірності при інформаційній недостатності для прийняття оптимальних управлінських рішень. Інформація щодо забезпечення економічної безпеки підприємства досить неоднорідна. Усе це ускладнює її використання в управлінні економічною безпекою.

На більшості підприємств інформація, яка використовується менеджерами для забезпечення економічної безпеки, забезпечують внутрішні джерела. Створюється спеціалізована аналітична група, або служба економічної безпеки підприємства, до складу функціональних обов'язків якої повністю або частково включається інформаційне забезпечення.

Схему взаємозв'язку та взаємообумовленості складових інформаційно-аналітичного забезпечення економічної безпеки підприємства подано на рис. 1.3.1. Усі складові необхідно враховувати синхронно, комплексно та адекватно обирати. При цьому необхідно враховувати всі вимоги до: конфіденційності інформації, формування системи показників, вибору комплексу методів та індикаторів економічної безпеки підприємства.

Від точної ідентифікації загроз підприємству, від правильного вибору вимірювачів їх прояву, тобто системи індикаторів, залежить ступінь адекватності оцінки економічної безпеки підприємства існуючої у виробництві реальності і комплекс необхідних заходів щодо попередження та нівелювання небезпеки, відповідних масштабів та характеру загроз.

У якості однієї з цілей моніторингу економічної безпеки

підприємства є діагностика його стану за системою показників, що враховують специфічні галузеві особливості, найбільш характерних для даного підприємства і мають для останнього важливе стратегічне значення.

Динамічні зміни економічної безпеки підприємства багато в чому залежать від стадії життєвого циклу, на якому воно знаходиться. На стадії створення підприємства основними загрози щодо забезпечення економічної безпеки виступають загрози від неправильного позиціонування підприємства на ринку і від помилок при створенні продукту. Вони можуть виявитися катастрофічними для підприємства, яке створюється. На цій стадії життєвого циклу підприємства виникає гостра необхідність у дотриманні комерційної таємниці.

Крім урахування життєвої стадії підприємства надзвичайно важливо розробити стратегічне забезпечення системи управління економічною безпекою підприємства, яке б інтегрувало в собі досягнутий рівень економічної безпеки підприємства та його здатності до забезпечення економічної безпеки в майбутньому.

Найвищі рівні стратегічного забезпечення економічної безпеки підприємства пов'язані з інноваціями. Підприємство не може зберегти лідерства та свої конкурентні переваги без оновлення, так як воно є системою вищої структурної організації. Оновлення сьогодні рівнозначно стратегії. У сучасному розумінні, інновації – це основна умова оновлення підприємства.

Під корпоративною інноваційною системою (КІС) розуміється сукупність промислових і фінансових елементів (підсистем, інститутів), що входять до корпорації, видів діяльності, а також ієрархію і зв'язки між ними, які формують і реалізують інноваційні процеси

Зельцер Роберт Якович,
кандидат економічних наук, старший науковий співробітник,
професор кафедри організації та управління будівництвом КНУБА,
Беленкова Ольга Юрївна, *кандидат економічних наук, доцент,*
доцент кафедри економіки будівництва КНУБА,
Жук Костянтин,
магістр кафедри економіки будівництва КНУБА

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДАННЯ ТА ВИКОНАННЯ ДОГОВОРІВ ПІДРЯДУ ЗА УЧАСТІ ІНОЗЕМНИХ СУБ'ЄКТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ

Маючи значний потенціал для економічного зростання, залучення іноземного капіталу, соціального та зовнішньоекономічного розвитку, Україна вже багато років поспіль характеризується законодавчою, політичною і економічною нестабільністю. Тому, при здійсненні господарчої діяльності на території нашої держави, іноземні компанії повинні детально вивчити ряд законодавчих питань, нюансів, способи захисту власних інтересів при виникненні спірних питань, врахувати та прорахувати широкий діапазон правовідносин, у яких можуть виникнути спори (захист права власності, охорони навколишнього середовища тощо).

Договори підряду в капітальному будівництві за участю іноземних суб'єктів господарювання укладаються і виконуються у порядку, передбаченому Цивільним [2] та Господарським [1] кодексами України, Загальними умовами виконання договорів підряду та іншими актами законодавства.

Договори підряду за участі іноземних суб'єктів господарювання (далі – зовнішньоекономічні договори підряду) укладаються між суб'єктами зовнішньоекономічної діяльності України та іноземними суб'єктами господарювання на експорт та імпорт робіт [8, с.9, 9, с.15].

Експорт робіт здійснюється шляхом їх виконання вітчизняними підрядниками за межами і на території України для іноземних замовників, імпорт робіт – шляхом їх виконання іноземними підрядниками за межами або на території України для вітчизняних замовників.

Під час укладання зовнішньоекономічних договорів підряду сторони мають право використовувати міжнародні звичаї та рекомендації міжнародних організацій. Зовнішньоекономічний договір підряду може бути визнаним недійсним у судовому порядку, якщо його укладено за недотримання актів законодавства або правил відповідного міжнародного договору України.

Порядок укладання та виконання і форма зовнішньоекономічного договору підряду, права та обов'язки сторін, вимоги до робіт, матеріалів, конструкцій, устаткування, порядок приймання-передачі робіт та інші договірні умови визначаються правом країни, на території якої виконуються роботи, якщо сторони не домовились про інше.

У разі укладення зовнішньоекономічного договору підряду на виконання робіт, що фінансуються за рахунок державних коштів, оголошення про відкриті торги чи попередню кваліфікацію підрядників розміщується у відповідних національних та міжнародних друкованих засобах масової інформації та міжнародній мережі електронного зв'язку. Текст оголошення, запрошення до участі в торгах, тендерна документація готуються українською та однією з іноземних мов, що використовуються у міжнародній торгівлі.

Зовнішньоекономічний договір підряду готується однією або кількома мовами. Якщо будівництво здійснюється за рахунок державних коштів України, визначальним є текст українською мовою.

Обов'язковою умовою зовнішньоекономічного договору підряду є визначення валюти, в якій визначається ціна робіт та проводиться розрахунок.

Під час визначення сторонами порядку розрахунку встановлюються об'єкти платежу (роботи, матеріали, устаткування, послуги тощо), їх періодичність, валюта (валюти), дата, місце, форма платежів, а також платіжні документи та порядок їх узгодження сторонами, можливість надання авансів та порядок їх використання і повернення, гарантії платіжних зобов'язань, відповідальність за порушення цих зобов'язань тощо. Для різних об'єктів платежу може передбачатися різний порядок розрахунків.

Якщо валюта (валюти) платежів не відповідає валюті, в якій визначено у зовнішньоекономічному договорі підряду ціна робіт, зазначаються дії з її (їх) перерахунку.

Зовнішньоекономічним договором підряду визначається відповідальна сторона за одержання ліцензії на здійснення експортно-імпортних операцій, умови постачання, розмитнення, перевезення, приймання, зберігання, передачі права власності, строку та місця постачання, ризиків втрати і пошкодження матеріалів та устаткування, а також вимоги до їх якості і відповідності стандартам тощо. Зазначені вимоги залежать від особливостей предмета договору, зобов'язань сторін та умов придбання матеріалів.

У разі виконання робіт іноземними підрядниками для вітчизняних замовників останній, якщо це передбачено умовами зовнішньоекономічного договору підряду, надає підряднику допомогу в отриманні дозволів на переміщення робочої сили, створенні відповідних соціальних умов для працівників, ознайомленні з національним законодавством з питань будівництва.

Умови придбання матеріалів, устаткування, шляхи імпорту можуть визначатися сторонами з урахуванням міжнародних правил купівлі-продажу товарів, передбачених правилами тлумачення торговельних термінів Міжнародної торгової палати (Інкотермс) [7]. Якщо будівництво здійснюється на території України, матеріали, устаткування та роботи повинні відповідати вимогам технічних регламентів, процедурам підтвердження відповідності та придатності, прийнятим в Україні. У разі відсутності національних стандартів та вимог застосовуються відповідні міжнародні стандарти та вимоги, а також іноземні стандарти та вимоги, що діють у провідних країнах - експортерах зазначених матеріалів, устаткування та робіт.

Під час здійснення будівництва на території України за рахунок державних коштів умовами зовнішньоекономічного договору підряду передбачаються вимоги використання матеріалів та устаткування вітчизняних виробників.

У разі імпорту будівельних робіт замовник, якщо це передбачено умовами зовнішньоекономічного договору підряду, надає підряднику допомогу в одержанні дозволів на переміщення будівельних машин і механізмів та робочої сили, створенні відповідної виробничої бази, соціальних умов для працівників, ознайомленні з національним законодавством з питань будівництва.

У зовнішньоекономічному договорі підряду сторони визначають умови та порядок передачі спорів до суду, в якому будуть розв'язуватися

спори, а також матеріальне процесуальне право, яке буде застосовуватись під час їх розв'язання.

Список використаних джерел

1. *Господарський кодекс України* від 16.01.2003 № 436 – VI (Редакція станом на 20.02.2016 р.).
2. *Цивільний кодекс України* від 16.01.2003 № 435 – IV (Редакція станом на 19.07.2017 р.).
3. *Про валюту і валютні операції*. Закон України від 21.06.2018 р. № 2473 – VIII.
4. *Про затвердження Положення про порядок державної реєстрації договорів (контрактів) про спільну інвестиційну діяльність за участю іноземного інвестора* Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 р. N 112 (Редакція станом на 26.07.2011 р.).
5. *Положення про порядок державної реєстрації договорів (контрактів) про спільну інвестиційну діяльність за участю іноземного інвестора*. Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 р. N 112 (Редакція станом на 26.07.2011 р.).
6. *Загальні умови укладання та виконання договорів підряду в капітальному будівництві*. Затверджено Постановою Кабінета Міністрів України від 01.08.2005 р. № 668. З урахуванням змін, внесених згідно з Постановою № 1390 від 28.12.2011 р. «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України».
7. *Інкотермс 2010*. Правила ІСС для використання торговельних термінів в національній та міжнародній торгівлі. Дата вступу в силу 01.01.2011 р. – [WWW/ull\[.\]cjm/ ua /files/Incoterm](http://www.ull[.]cjm/ua/files/Incoterm).
8. *Основи зовнішньоекономічної діяльності: методичні рекомендації* / Р.Я. Зельцер, В.М. Погорельцев, Є.Р. Зельцер. – К.: КНУБА, 2017. – 47 с.
9. *Організація будівництва за участі іноземних суб'єктів господарювання: конспект лекцій*/ Р.Я. Зельцер, Д.В. Дубінін. – К.: КНУБА, 2017. – 135 с.
10. Беленкова О.Ю. Тенденції розвитку будівельної галузі як чинники формування стратегічної конкурентоспроможності будівельних підприємств Будівельне виробництво. Міжвідомчий науково-технічний збірник – 2014. – Вип. 57. – С.24 - 30.

*Ізмайлова Катерина Василівна,
кандидат економічних наук, професор,
професор кафедри економіки будівництва КНУБА*

ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЛІЗИНГУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Правове регулювання лізингу житлової нерухомості визначається Законом «Про фінансовий лізинг» [1]. Лізинг житла не відрізняється за процедурами від придбання в лізинг машин або обладнання. Клієнт обирає об'єкт нерухомості, звертається до лізингової компанії із заявкою на фінансування. Якщо компанія прийме рішення фінансувати операцію, з клієнтом укладається договір лізингу. Клієнт регулярно має сплачувати лізингові платежі. По закінченні строку лізингу власність на предмет лізингу переходить до клієнта [2]. Право надання лізингових послуг має бути зазначено у статуті лізингодавця. Так, нещодавно Державна іпотечна установа отримала право впроваджувати програми забезпечення громадян України житлом на умовах фінлізингу, зробивши зміни у своєму статуті відповідно до постанови КМУ № 616 від 18 серпня 2018 р.

Завдяки впровадженню лізингових програм обсяги житлового будівництва в країні мають суттєво зрости. Є сталий попит на житло. У країнах Євросоюзу на одну особу припадає в середньому 60–70 кв. м житлової площі, а на одного українця – 23 кв. м, причому більше половини цього житла – старе [3].

До укладання лізингових угод лізингодавець має зробити економічну експертизу проекту, переконатися у прийнятності терміну окупності своїх витрат на придбання житлового будинку, в прийнятності очікуваної ефективності використання свого капіталу.

Розглянемо приклад економічної експертизи житлового будинку, квартири якого планують реалізовувати на умовах лізингу під 15% річних на термін до 20 років за ануїтетом (щорічний платіж). У власність квартири будуть передаватися лише після повного погашення їхньої вартості. У нашому прикладі йдеться про квартири у двосекційному, п'ятиповерховому житловому будинку з мансардою у м. Києві. За Зведеним кошторисним розрахунком вартість будинку – 63270 тис. грн.

Для лізингодавця – це вартість основних засобів, що відображується у формі № 1 Фінансової звітності «Баланс. Звіт про фінансовий стан» У цьому будинку по 16 1- кімнатних, 2 – кімнатних та 3 – кімнатних квартир, а також по 6 двоповерхових: 3 – кімнатних та 5 - кімнатних. Загальна кількість квартир – 30.

Балансоутримувач залишає за собою функції обслуговування будинку та прибудинкової території, а також функції всебічної охорони. Йдеться про підкачку води на верхні поверхи, вивіз сміття та прибирання снігу, зовнішнє освітлення, дератизація, поливання двору, обслуговування вентиляційних шахт, тощо. Забезпечується: фізична охорона, охоронна сигналізація, пультова охорона, система відеоспостереження, пожежна сигналізація, контроль доступу, Gps-моніторинг автотранспорту.

Кошти балансоутримувачу впродовж життєвого циклу інвестиційного проекту повертаються у двох економічних формах, а саме: 1) амортизаційні відрахування та 2) чистий прибуток.

Амортизація визначаються у відповідності з чинним законодавством [4, ст.145]. Вони поступово накопичуються та капіталізуються на спеціальному депозитному рахунку у комерційному банку під 14% річних.

Чистий прибуток визначається з дотриманням складників форми фінансової звітності № 2 «Звіт про фінансові результати» - таблиця 1.

Таблиця 1.

**Формування чистого прибутку від здачі квартир у лізинг,
тис. грн (фрагмент)**

№№	Показники	Роки						
		1	2	3	12	13	14
11	Чистий дохід від реалізації лізингових послуг	11208	11208	11208		11208	11208	11208
22	Інші фінансові доходи (депозитні проценти)	538	995	1420		4246	4479	4700
33	Витрати балансоутримувача, разом	4618	4041	3813		2537	2444	2356
4	у тому числі:							
54	1. Утримання будинку та території	441,6	441,6	441,6		441,6	441,6	441,6
65	2. Охорона (пожежна, відео, тощо)	336	336	336		336	336	336

76	3.Амортвідрахування	3840	3264	3035		1760	1666	1579
77	Фінансовий результат: прибуток (+) або збиток (-)	7128	8161	8814		12917	13244	13552
98	Податок на прибуток (18%)	1283	1469	1587		2325	2384	2439
109	Чистий прибуток (збиток)	5845	6692	7228		10592	10860	11113

Коментар до табл.1. «Чистий дохід від реалізації лізингових послуг» – це лізингові платежі, які має отримати лізингодавець за всі типи квартир впродовж року.

Оцінка економічної доцільності надання квартир у лізинг виконується за методикою, що використовується у міжнародній та вітчизняній практиці при економічній експертизі інвестпроектів [5, с.124-146].

Нами зроблені розрахунки вихідних, а також критеріальних показників для економічної експертизи лізингу житлової нерухомості на перші 14 років (таблиця 2).

Таблиця 2.

Показники економічної доцільності лізингу (тис. грн.)

Роки	Інвестиції	Чистий дохід - разом	У тому числі		Баланс (чисті грошові потоки)	NPV
			Чистий прибуток	Амортизація		
1	63270	9685	5845	3840	53585	-45411
2		9956	6692	3264	43629	-38261
3		10263	7228	3035	33366	-32014
4		10552	7719	2833	22813	-26571
5		10825	8172	2653	11989	-21840
6		11081	8591	2490	908	-17735
7		11323	8981	2342	-10414	-14181
8		11552	9346	2206	-21966	-11108
9		11769	9687	2082	-33734	-8454
10		11973	10007	1966	-45708	-6167
11		12167	10308	1859	-57875	-4197
12		12352	10592	1760	-70227	-2502
13		12526	10860	1666	-82753	-1045
14		12692	11113	1579	-95444	206
Разом	63270	158714	115028	43686		

Станом на кінець 6-ого року надходження коштів лізингодавцю (сума чистого прибутку та амортизаційних відрахувань) перевищує його витрати з придбання житлового будинку.

Показники, що визначаються за так званими *простими методами* [5, с.124 - 146], які не враховують притаманну капіталу здатність змінювати свій розмір у залежності від часу його оцінки.

Термін окупності ($T_{ок}$) – період часу, впродовж якого до лізингодавця має повернутися вкладений капітал у формах чистого прибутку та амортизаційних відрахувань (чистого доходу). Визначається за формулою:

$$T_{ок} = K / ЧД = 63270 / (158714 : 14) = 5,6 \text{ років,}$$

де: К – інвестиції (капітал); ЧД – середньорічний розмір чистого доходу (сума чистого прибутку та амортизаційних відрахувань).

Середня ставка доходу (ССД) – середньорічна рентабельність інвестицій. Визначається за формулою:

$$ССД = (NP / t) / (K / 2) = (115028 : 14) / (63270 : 2) = 26 \%$$

де NP / t – середньорічний чистий прибуток (net profit).

Методи дисконтування (diskounting) – це методи з приведення майбутньої вартості коштів до їх вартості у поточному періоді. Методи дисконтування базуються на понятті і формулах складного відсотка. Суть цих методів полягає у приведенні економічних показників різних періодів часу до зіставного у часі виду за допомогою коефіцієнтів дисконтування.

Розмір прийнятної для інвестора дисконтної ставки - 18% річних.

Метод NPV (Net Present Value) – це метод чистої теперішньої вартості. Сутність методу полягає у співставленні дисконтованої суми чистих доходів (ND) з дисконтованою сумою інвестицій (K). Станом на 14-ий рік NPV має вже додатне значення. Тобто впродовж перших 14 років лізингу вкладений у житловий будинок капітал використовується з ефективністю, що перевищує дисконтну ставку, тобто прийнятний для лізингодавця рівень ефективності.

$$NPV = \sum_t \frac{ND_t}{(1+i)^t} - \sum_t \frac{K_t}{(1+i)^t} = + 226 \text{ тис. грн.}$$

Метод IRR (Internal Rate of Return) – метод внутрішньої норми прибутку. Цей метод похідний від NPV. Пошуковим є розмір дисконтної ставки, за якою NPV=0. Саме така дисконтна ставка означає

ефективність використання капіталу за даним проектом. У нашому проекті $IRR = 18,51\%$ річних, тобто на 0,51 пункти перевищує прийнятний для інвестора рівень ефективності проекту.

Загальний висновок. За всіма критеріальними показниками (чисті грошові потоки, термін окупності, середня ставка доходу, NPV, IRR) проект лізингу 5-поверхового житлового будинку економічно доцільний.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про фінансовий лізинг». 16.01.2004. Проект Закону України від 19.04.2017 № 63951 «Про фінансовий лізинг». [Електронний ресурс]. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JH4XN00A.html (дата звернення 19.11. 2018).

2. Квартира в лізинг: як працює нова схема купівлі нерухомості. [Електронний ресурс]. URL: <https://mind.ua/publications/20176135-kvartira-v-lizing-yak-pracyue-nova-shema-kupivli-neruhomosti> (дата звернення 19.11. 2018).

3. Податковий кодекс України. Стаття 145. Класифікація груп основних засобів та інших необоротних активів. Методи нарахування амортизації. [Електронний ресурс]. URL: <https://i.factor.ua/ukr/law-24/section-121/article-10453/> (дата звернення 19.11. 2018).

4. Гойко А.Ф., Ізмайлова К.В., Куліков П.М. (за заг. ред.Кулікова П.) Економіка будівництва. Навч. посіб. К.: КНУБА, 2014. – 168 с.

*Рижаків Дмитро Андрійович,
кандидат економічних наук, доцент,
Локтіонова Яна Федорівна, асистент,
кафедра економіки будівництва КНУБА*

ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНО-МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДОВГОСТРОКОВИХ КОНТРАКТІВ У БУДІВНИЦТВІ

Довгостроковий договір (контракт) - це будь-який договір на виготовлення товарів, виконання робіт, надання послуг з довготривалим (більше одного року) технологічним циклом виробництва та якщо договорами, які укладені на виробництво таких товарів, виконання робіт, надання послуг, не передбачено поетапного їх здавання (п. 187.9 ПКУ – Податкового кодексу України) [1].

Однак дане визначення не є універсальним, адже воно використовується тільки для цілей визначення податкових зобов'язань і податкового кредиту із ПДВ – це застережено в п. 187.9 і 198.2 ПКУ. Для цілей бухгалтерського обліку доходів і витрат є інше розуміння довгострокового контракту. Про нього говорять у випадку, якщо виконання завдання за договором не обмежується одним звітним періодом. Звичайно, якщо умовами завдання передбачене його поетапне виконання і здача, то такий договір не можна вважати довгостроковим. Якщо ж подібного застереження немає, то оцінювати дохід і визначати витрати за договором доведеться в особливому порядку – з урахуванням нюансів, установлених п. 10–14 П(С)БО 15 «Дохід» [2] або §20–28 МСФЗ 18 «Дохід» [3]. Зазначимо, що принципівих відмінностей зазначені норми не містять (П(С)БО є національною проекцією МСФЗ). Тому ми будемо звертатися до положень МСФЗ 18 тільки в разі необхідності, якщо вони допоможуть роз'яснити якийсь не зовсім зрозумілий момент. Тільки послуги? Чи послуги та роботи? У П(С)БО 15 ідеться про визначення доходу від продажу товарів, робіт і послуг. У п. 10, 12–14 цього стандарту говориться про дохід, пов'язаний із наданням послуг, а в п. 11 можна знайти згадку і про роботи. У МСФЗ 18 визначено, що цей стандарт застосовується для обліку доходу, який, зокрема, виникає при продажу

товарів і наданні послуг. Про роботи в ньому нічого не сказано. Тут же є розділи «Продаж товарів» і «Продаж послуг», у яких описуються нюанси визначення доходу за операціями продажу товарів і послуг. У п. 8 П(С)БО 15 розкриваються особливості визнання доходу від реалізації готової продукції (товарів та інших активів), а п. 10–15 – від реалізації послуг. Як бачимо, аналогія в наявності. Крім того, згідно із МСФЗ 18 надання послуг звичайно передбачає виконання підприємством погодженого в договорі завдання протягом визначеного періоду часу. Тому послуги можуть надаватися протягом одного або декількох звітних періодів. Таким чином, підсумовуючи викладене, можемо зазначити, що для цілей бухгалтерського обліку суть завдання (виконання робіт чи надання послуг) не має значення – підхід до оцінки доходу від реалізації робіт і послуг повинен бути однаковим. Наприклад, підприємство-довгостроковик може надавати послуги з навчання водіїв (бухгалтерів, закрійників та ін.), медичні, готельні, туристичні послуги, які не завершуються до закінчення звітного періоду. А може виконувати довгострокові конструкторські або ремонтні роботи. Тому якщо завдання за договором буде виконуватися протягом декількох періодів, то доходи повинні визначатися з урахуванням особливостей, передбачених п. 10–14 П(С)БО 15. До речі, для платників ПДВ немає нічого незвичайного в тому, що поняття «послуги» містить у собі і поняття «роботи». Адже для цілей обкладення ПДВ продаж товарів, виконання робіт, надання послуг умістилося у дві операції: поставка товарів і поставка послуг (пп. 14.1.185, 14.1.191 ПК). Зазначимо, що наведені норми П(С)БО 15 працюють і для недовгострокових договорів, які закриваються протягом одного звітного періоду. Просто деякі положення п. 10–14 П(С)БО 15 для оцінки доходів за такими контрактами підприємству не знадобляться. Що стосується операцій із продажу товарів, то вони не можуть розтягтися на декілька періодів і не можуть уважатися довгостроковими. Дохід і витрати: загальні принципи визнання та оцінки Основним питанням для обліку доходу є визначення моменту його визнання. Як впливає з 5 П(С)БО 15, дохід визнається при збільшенні активу або зменшенні зобов'язань, які обумовлюють зростання власного капіталу (за винятком зростання капіталу за рахунок внесків учасників підприємства), за умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена. Іншими словами, у загальному випадку дохід можна визнати, якщо: підприємство одержить майбутні

економічні вигоди; ці вигоди можна достовірно оцінити. Різні умови дотримання цих критеріїв, а отже, і визнання доходу від виконання робіт (надання послуг) визначені П(С)БО 15. Важливо зазначити, що п. 13, 14 П(С)БО 15 передбачено, що робити у випадках, коли дохід від надання послуг не може бути достовірно визначений. Якщо при цьому: існує ймовірність, що підприємство відшкодує затрати, понесені при виконанні операції, то виручка визнається тільки в тій мірі, у якій очікується таке відшкодування. Оскільки результат операції не може бути точно розрахований, прибуток не визнається (дохід дорівнює витратам). Як пояснюється в § 25 МСФЗ 18, саме на початкових стадіях виконання договору часто буває неможливо здійснити розрахункову оцінку результату операції; не існує ймовірності відшкодування понесених витрат (наприклад, замовник збанкрутував), то дохід не визнається, а понесені витрати визнаються витратами звітного періоду. Якщо в подальшому сума доходу буде достовірна оцінена, дохід визнається за такою оцінкою. Витрати відображаються в бухгалтерському обліку одночасно зі зменшенням активів або збільшенням зобов'язань. Витратами звітного періоду визнаються або зменшення активів, або збільшення зобов'язань, які призводять до зменшення власного капіталу підприємства (за винятком зменшення капіталу в результаті його вилучення або розподілу власниками), за умови, що ці витрати можуть бути достовірно оцінені. Витрати визнаються витратами певного періоду одночасно з визнанням доходу, для одержання якого вони здійснені (п. 5–7 П(С)БО 16) [4]. «Довгострокові» особливості визнання та оцінки доходу Якщо результат операції із надання послуг (виконання робіт) (далі – послуги) може бути достовірно оцінений, то на кінець звітного періоду виручка від такої операції повинна визнаватися відповідно до ступеня завершеності операції. Результат операції можна достовірно оцінити, якщо виконуються всі такі умови: можлива достовірна оцінка доходу; імовірне одержання економічних вигід від надання послуг; можлива достовірна оцінка ступеня завершеності надання послуг на дату балансу; можлива достовірна оцінка витрат, здійснених для надання послуг і необхідних для їх завершення. Таким чином, для довгострокових контрактів крім двох загальних умов визнання доходу (перші дві), необхідне дотримання ще двох умов (останні дві). Звичайно, відобразити всі доходи можна і після завершення контракту – тоді інформація буде достовірною, але не буде своєчасною.

Тобто принцип повного висвітлення на дату складання фінзвітності (ст. 5 Закону № 996) дотримуватися не буде [5]. Тому П(С)БО пропонує особливі методи визначення доходу за довгостроковими договорами, які дозволяють виконавцям показувати прибуток поступово. У п. 12 П(С)БО 15 зазначається, що якщо послуги полягають у виконанні невизначеної кількості дій (операцій) за певний період часу, то дохід визнається шляхом його рівномірного нарахування за цей період (крім випадків, коли інший метод краще визначає ступінь завершеності надання послуг). Зазначимо, що будь-які особливості визначення витрат за довгостроковими договорами П(С)БО 16 не передбачені. Розглянемо, за допомогою яких методів можна оцінити ступінь завершеності операції. Методи визначення ступеня завершеності правочину

Оцінити ступінь завершеності операції з надання послуг можна такими методами (п. 11 П(С)БО 15): перший метод – вивчення виконаної роботи; другий метод – визначення питомої ваги обсягу послуг, наданих на певну дату, у загальному обсязі послуг, які повинні бути надані; третій метод – визначення питомої ваги витрат, понесених підприємством у зв'язку з наданням послуг, у загальній очікуваній сумі таких витрат. Ці методи дозволяють підприємству визнати на дату балансу суму доходу за незавершеними послугами на підставі наявних даних і не вимагають оформлення акта наданих послуг (виконаних робіт), який підписує контрагент (замовник). Усі дані, необхідні для розрахунку суми, що підлягає відображенню за кредитом субрахунка 703 «Дохід від реалізації робіт і послуг», є в розпорядженні виконавця і можуть бути підтверджені внутрішньою первинною документацією. Розглянемо детальніше кожний із методів. Вивчення виконаної роботи Цей метод вимагає експертної оцінки обсягу наданих послуг (виконаних робіт), завершених на дату балансу. Уважаємо, що він більше підійде для незавершених робіт, а не послуг. Адже особливістю договорів про надання послуг є те, що послуги споживаються в процесі здійснення певної дії або певної діяльності (ст. 901 Цивільного кодексу). Значить, їх обсяг неможливо пред'явити експертам, їх неможливо побачити і помацати, на відміну від обсягу виконаних робіт. Підприємства, які використовують даний метод для оцінки ступеня завершеності робіт за контрактом, повинні мати документи, що підтверджують обсяги виконаних робіт (наприклад, журнал операцій). Первинним документом при застосуванні даного

методу може бути звіт (довідка) про виконану роботу, а одиницею виміру є грошові показники. Визначення питомої ваги обсягу послуг Другий метод полягає в тому, що виконавець на звітну дату розраховує співвідношення витрачених за контрактом ресурсів (у негрошовому вимірнику) і загального обсягу ресурсів, які очікується витратити на виконання всього контракту. Вимірником ступеня завершеності за цим методом можуть бути людино-години (для освітніх, медичних послуг, конструкторських робіт та ін.), машино-години (для транспортних послуг). Тобто потрібно вибрати ті показники, які найбільше адекватно характеризують види виконуваних робіт (послуг). Очевидно, що в цьому випадку виконавцю знадобиться кошторис, калькуляція або інший документ, у якому були б подані заплановані обсяги робіт (послуг), а також відомість обліку матеріалів, відомість нарахування заробітної плати, подорожні листи та інші документи, що дозволяють визначити фактичний показник, вибраний як вимірник. Визначення питомої ваги витрат Суть цього методу в тому, що виконавець на звітну дату розраховує співвідношення понесених витрат і загальної суми запланованих за контрактом витрат. Сума витрат, здійснених на певну дату, включає тільки ті, які відображають обсяг послуг, наданих на цю ж дату. До очікуваних загальних витрат за контрактом включаються затрати, що відображають послуги, що надані або підлягають наданню. У цілому третій метод схожий на другий. Різниця в тому, що співвідносяться не натуральні, а вартісні показники. Цей метод найбільш комфортний для бухгалтера, оскільки всі дані, необхідні для розрахунку доходу, є в розпорядженні бухгалтерії: показник фактичних затрат на звітну дату підтверджується внутрішньою первинною документацією, бухгалтерськими реєстрами, а показник очікуваних витрат за контрактом визначається за даними планування (калькуляції, кошторису та ін.). У наказі про облікову політику підприємство повинне зафіксувати, який метод оцінки ступеня завершеності операції з надання послуг воно збирається застосовувати (один або декілька), а також первинний документ, у якому розраховується і фіксується ступінь завершеності робіт за контрактом. Замовник будівництва здійснює організацію будівництва із залученням генеральної підрядної організації. За договором підряду фінансування будівництва здійснюється щомісячно, а генеральна підрядна організація щомісячно надає замовнику акти виконаних робіт.

Список використаних джерел

1. Податковий кодекс України. [Електронний ресурс]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17> (дата звернення : 15.11.2018).
2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 "Дохід". [Електронний ресурс]. URL: [https:// zakon.rada.gov.ua/go/z0860-99](https://zakon.rada.gov.ua/go/z0860-99) (дата звернення: 15.11.2018).
3. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 18 "Будівельні контракти". [Електронний ресурс]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0433-01>(дата звернення: 15.11.2018).
4. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 16 "Витрати" (П(С)БО 16. Електронний ресурс. URL: <https://zakon.help/article/polozhennya-standart-buhgalterskogo-obliku-16>
5. Закон “Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні”. [Електронний ресурс]. URL: zakon.rada.gov.ua/go/996-14 (дата звернення: 15.11.2018).

*Чернишев Денис Олегович,
кандидат технічних наук, доцент, перший проректор КНУБА,
Дружинін Максим Андрійович,
кандидат технічних наук, доцент кафедри міського будівництва КНУБА*

ВДОСКОНАЛЕННЯ СТРУКТУРНО-ТЕХНОЛОГІЧНОГО КОНТЕНТУ В ПРОЕКТАХ БІОСФЕРОСУМІСНОГО БУДІВНИЦТВА

Реалізація перспектив біосферосумісного будівництва в контексті його організації гальмується відсутністю належних методологічних, науково-теоретичних та прикладних розробок. Тому, створення інструментарію організації будівництва для методологічного обґрунтування та прикладного супровіду «проектів будівництва на засадах біосферного сумісництва» у форматі вітчизняного будівельного девелопменту є актуальною проблемою, що потребує вирішення.

В країнах Євросоюзу набуває поступового розвитку інноваційні будівельні програми та проекти забудови міських районів на засадах т.зв. «біосферного сумісництва». Ключовими стратегічними детермінантами таких програм та проектів визначено:

- організація будівництва на принципово інноваційних засадах, що в пріоритеті спрямовані на формування безпечної (та сприятливої до саморозвитку) життєдіяльності людини;
- забезпечення балансу біо-, техно-, соціо- сфер урбанізованих територій;
- успішне залучення влади, інституційних учасників, будівельних організацій та цільових споживачів до організації циклу «започаткування-інвестування-будівництва-експлуатації» об'єктів будівництва, що комфортно імплементуються до існуючої екосистеми територій забудови (параметри якої в умовах Євросоюзу є об'єктом підвищеної уваги) [1-3].

В нашій країні відсутні дієві механізми посилення мотивації учасників будівництва до залучення принципів біосферної сумісності при розробці архітектурно-будівельних рішень. Дана тенденція формує суперечливі вимоги і критерії оцінки проектів щодо створення нових

продуктів та сервісів. У таких умовах особливої актуальності набувають інноваційні механізми управління будівельними проектами та програмами, які базуються на модернізації інвестиційно-будівельного циклу та системи організації будівництва на принципах біосферної сумісності. Реалізація цих принципів в умовах триваючого спаду будівельного виробництва стає важливим чинником залучення інвестицій у вітчизняне будівництво від іноземних партнерів, що дотримуються базису біосферного будівництва і декларують стратегічні наміри вкладати кошти в українське будівництво на вищезазначених засадах [4].

Більш комплексний розвиток теорія захисту планети і людства отримала в 80-е і 90-е роки у вигляді концепції сталого розвитку, яка полягає в забезпеченні при здійсненні містобудівної діяльності безпеки і сприятливих умов життєдіяльності людини, обмеження негативного впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє середовище та забезпеченні охорони і раціонального використання природних ресурсів в інтересах нинішнього і майбутнього поколінь. Це поняття - на даний момент єдине з прийнятих в українському законодавстві в галузі екологічного будівництва та «зелених» стандартів. Концепція сталого розвитку має три складові: економічна, соціальна та екологічна або 3P по-англійськи - Profit, People, Planet.

Теорію 3P в літературі також називають «принципом триєдності» (від англ. *Triple bottom line*, або 3BL, або TBL). Даний принцип, який часто використовується як стандарт при складанні корпоративної соціальної звітності, має на увазі необхідність включення до корпоративного соціального звіту компанії економічних, екологічних і соціальних питань. Необхідність корпоративної соціальної відповідальності проявляється в наявності потреби компаній забезпечувати ресурсну основу для своєї життєдіяльності як соціально-економічної системи, причому як в даний момент, так і в перспективі.

Дотримання принципів корпоративної соціальної відповідальності в міжнародному бізнесі - це усвідомлена стратегія, яка використовується компаніями для досягнення конкурентної переваги. Дана перевага досягається за рахунок підвищення лояльності співробітників, управління репутацією і нефінансовими ризиками компанії. Окремі кроки по впровадженню КСВ допомагають знижувати витрати, більш того, багато інвесторів вважають, що соціально-відповідальні компанії є більш

безпечними для інвестування. Існують дослідження, згідно з якими у компаній, що реалізують концепцію соціальної відповідальності, протягом 10 років фінансові показники були вищими, ніж у компаній, які не наступних принципам КСВ, а саме: дохід на інвестований капітал - вище на 9,8%, дохід з активів - на 3,55%, дохід з продажів - на 2,79%, прибуток - на 63,5% [5, с. 157].

Крім того, впроваджуючи принципи КСВ, компанія отримує так звані «ліцензію на діяльність» і «ліцензію на співпрацю». Під «ліцензією на діяльність» мається на увазі те, що компанії беруть на себе добровільні соціальні зобов'язання, домагаючись тим самим позитивного ставлення з боку місцевої громади та органів управління та отримання певного «дозволу» на здійснення своєї діяльності. Іншими словами, КСВ є своєрідним індикатором того, що компанія є «відповідальним громадянином» і серйозно ставиться до питань охорони праці, захисту навколишнього середовища, підтримки біорізноманіття та ін. І навпаки, відсутність такої неформальної ліцензії нерідко істотно ускладнює ведення бізнесу. «Ліцензія на співпрацю» є розширеним розумінням терміна «ліцензії на діяльність». В даному випадку компанія не просто має можливість здійснювати свою діяльність, але також здатна вибудовувати плідні партнерські взаємини з усіма своїми стейкхолдерами. Це особливо важливо в епоху поглиблення глобалізації, яка провокує швидкі і великі структурні зміни на ринках.

У різні роки пропонувалося багато визначень соціальної відповідальності, однак після виходу в 2010 р Міжнародного стандарту ISO 26000 «Керівництво з соціальної відповідальності» більшість експертів зійшлися на думці, що визначення, яке дає саме цей стандарт, є на сьогодні найбільш точним і повним:

Соціальна відповідальність - відповідальність організації за вплив своїх рішень та діяльності на суспільство і навколишнє середовище через прозору та етичну поведінку, яка:

- сприяє сталому розвитку, включаючи здоров'я і добробут суспільства;
- враховує очікування зацікавлених сторін;

- відповідає законам і узгоджується із міжнародними нормами поведінки;
- введено в усій організації.

Будівництво є одним з потужних антропогенних факторів впливу на навколишнє середовище. У світлі рекомендацій ООН в європейських країнах широке застосування отримали рейтингові системи оцінки якості проектних і будівельних рішень будівель за критеріями енергоефективності, екології, комфортності, ресурсозбереження, економічності. При тому, що даний процес є закономірним продовженням практики саморегулювання ринкових відносин суб'єктів інвестиційно-будівельної діяльності в напрямку орієнтації їх зусиль на тенденції, обумовлені в програмному документі ООН, в якому міститься оцінка економічного і соціального становища світової економіки [6]. У цьому огляді підкреслюється актуальна необхідність пошуку шляхів розвитку, які гарантують екологічну стійкість довкілля в світлі реалізації концепції стійкого розвитку світового господарства: «Скорочення енергоспоживання і викидів парникових газів, обумовлених зростанням і все більшою урбанізацією населення, зажадає радикальної зміни моделей споживання, транспортних систем, житлової будівельної інфраструктури, систем водопостачання та санітарії».

Перетворення міст в біосферосумісне поселення неможливо без будівництва енергоефективних та екологічних будівель, яке повинно відповідати концепції, що розглядає його як складний об'єкт, нерозривно пов'язаний з природою, часом і економічними можливостями. Подальшого дослідження вимагають завдання математичного моделювання, як окремих складових концепції, так і їх сукупного розгляду. Також істотного поліпшення вимагають будівельні норми. Вони повинні бути спрямовані на комплексне вирішення всіх аспектів проектування енергоефективних будівель.

Антропогенний вплив будівництва різноманітний за своїм характером і відбувається на всіх етапах будівельної діяльності – від видобутку та виробництва будівельних матеріалів, будівництва об'єктів, їх експлуатації і закінчуючи демонтажем відпрацьованих будівель. Розроблення методики оцінювання біосферної сумісності архітектурних

об'єктів пропонується побудувати на ідеях, закладених для розрахунку показника рівня реалізації функцій біосферосумісного поселення. Показник біосферної сумісності архітектурного об'єкта **Zbs** пропонується розраховувати за формулою:

$$Zbs = \Sigma(Zi * mi) = ZM * mM + ZB * mB + ZЖ * mЖ + ZД * mД$$

де

ZM – показник біосферної сумісності матеріалів та виробів заводського виготовлення, з яких побудована будівля;

ZB – показник біосферної сумісності етапу будівництва будівлі;

ZЖ – показник біосферної сумісності етапу життя (експлуатації) будівлі;

ZД – показник біосферної сумісності етапу демонтажу та утилізації матеріалів та конструкцій, з яких була збудована будівля;

mi = { **mM**; **mB**; **mД** } – вагові коефіцієнти відповідних показників.

Місто являє собою конгломерат історично сформованих селищ або мікрорайонів поблизу містоформуєчих підприємств. У результаті містобудівної реабілітації промислових територій в довгостроковій перспективі можна чекати досягнення наступних показників:

- скорочення території виробничого призначення;
- використання вивільнених територій як внутриміські резерви для житлового будівництва, для розвитку й реабілітації територій природного комплексу;
- зниження класу шкідливості територій виробничого використання;
- скорочення міських територій, що підпадають під вплив санітарно-захисних зон;
- поліпшення стану навколишнього середовища й санітарно-гігієнічних умов проживання за рахунок ліквідації екологічно небезпечних об'єктів реорганізованих промислових зон;
- технологічне переоснащення виробничих об'єктів промислових зон, що зберігаються в межах забезпечення скорочення допустимого розміру санітарно-захисних зон підприємств до границь ділянки.

В якості критерію оцінки збалансованого стану біосферосумісних урбанізованих територій виступає кількісне співвідношення між показниками стану її складових, а саме:

- рівнем задоволення потреб у природних ресурсах (так звані первинні потреби – вода, кисень, повітря, мінеральна сировина тощо);

- рівнем інноваційної розвиненості інфраструктурної складової у містах і поселеннях;
- рівнем розвитку людського потенціалу.

Отже, перехід до біосферосумісного будівництва в Україні слід оцінити як важливу стратегічну перспективу, яка вплине на реформацію змісту та архітектурно-конструктивних, технічних та організаційно-технологічних стандартів будівництва.

Список використаних джерел

1. European Commission – Environment. – Sustainable Buildings [Electronic resource].- Mode of access: <http://ec.europa.eu/environment/eussd/buildings.htm>.
2. Чернишев Д.О. Методологія, аналітичний інструментарій та практика організації біосферосумісного будівництва [Текст] / Д.О. Чернишев // монографія - К. : КНУБА, 2017. – 294 с.
3. Marchuk T. Identification of the basic elements of the innovation-analytical platform for energy efficiency in project financing / Marchuk T., Ryzhakova G., Ryzhakov D., Stetsenko S. // Investment Management and Financial Innovations, open access journal, Publisher LLC “Consulting Publishing Company “Business Perspectives”, Sumy, 2017 (4), С. 112-123.
4. Chernyshev D. The organization of biosphere compatibility construction : justification of the predictors of building development and the implementation prospects/ D. Chernyshev, I. Ivakhnenko, M. Klymchuk // International Journal of Engineering & Technology – UAE: Science Publishing Corporation, 2018- Vol 7, No 3.2: Special Issue 2 – pp. 584-586.
5. Рижакова Г.М. Моделі цільового вибору репрезентативних індикаторів діяльності будівельних підприємств: етимологія та типологія систем діагностики [Текст] / Г.М. Рижакова, Д.О. Приходько, К.М. Предун, Т.С. Лугіна, Т.С. Коваль // Управління розвитком складних систем. – 2017. – № 32. – С. 159 – 165.
6. World Conservation Strategy: Living Resource Conservation for Sustainable Development (PDF). International Union for Conservation of Nature and Natural Resources. 1980. - Електронний ресурс: <http://www.a21italy.it/medias/31C2D26FD81B0D40.pdf>.

*Чуприна Юрій Анатольович,
кандидат технічних наук, доцент,
кафедра менеджменту в будівництві КНУБА*

БЮДЖЕТНО-ПОДАТКОВИЙ КОНТРОЛЬ БУДІВЕЛЬНИХ КОНТРАКТІВ В РАМКАХ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

Розвиток механізму державно-приватного партнерства (ДПП) дає можливість залучити кошти приватного сектора для обслуговування інтересів суспільства. Нормативно-правова база регулювання розвитку ДПП в Україні є дуже складною, багаторівневою і забюрократизованою, що створює ризики для ефективного використання цього механізму для активізації інвестиційної діяльності.

Досягнення високого рівня ефективності у роботі будівельного комплексу повинне здійснюватися на основі створення державою економічних, організаційних і наукових передумов для якісного будівництва, зростання продуктивності праці, скорочення термінів будівництва, зниження матеріаломісткості і вартості будівництва, розвитку і вдосконалення державою системи нормативних документів і стандартів у сфері будівництва, гармонізації з міжнародними стандартами і нормами тощо. Тому пріоритетними завданнями бюджетно-податкової реформи надалі залишаються: удосконалення бюджетного планування на основі програмно-цільового методу; підвищення ефективності урядових цільових програм; модернізація державного управління бюджетною сферою; підвищення ефективності адміністрування податків; зменшення обсягу податкової звітності; активізація процесу стягнення податкового боргу; своєчасне бюджетне відшкодування податку на додану вартість; запровадження інструментарію оцінки ефективності отримання податкових пільг; забезпечення цільового їх використання та відповідальності за порушення умов їх надання.

Для забезпечення ефективного бюджетно-податкового контролю та одночасно стабільної діяльності будівельних організацій необхідно забезпечити функціонування такої системи контролю, яка б ефективно запобігала всім можливим порушенням і зловживанням, а також указувала

на ті недоліки, які існують на об'єктах контролю, та можливості їх усунення в майбутньому. Таким чином, необхідно забезпечити контроль, з одного боку, за повною і своєчасною сплатою податків і зборів, а з іншого, за цільовим та ефективним використанням бюджетних коштів виділених на будівництво за умови здійснення контролю за діяльністю суб'єктів господарювання, без прямого втручання в їх господарську діяльність та дотримання прав усіх суб'єктів бюджетно-податкових відносин в рамках державно-приватного партнерства.

Бюджетно-податковий контроль витрат за будівельними контрактами в умовах кризового сьогодення набуває особливого значення, адже його направленість на зменшення витрат і, відповідно, збільшення фінансових результатів сприяє оптимізації фінансового становища будівельних організацій, нинішнє функціонування яких характеризується надзвичайно непростими економічними умовами. З нашої точки зору, внутрішньогосподарський контроль являє собою систему постійного спостереження і перевірки функціонування певного об'єкту контролю з метою встановлення правильності, законності, обґрунтованості й економічної доцільності управлінських рішень та виявлення результатів управлінського впливу на керований об'єкт шляхом дослідження причин існування відхилень від запланованих показників та встановлених критеріїв для усунення і попередження їх виникнення у майбутньому.

Бюджетно-податковому контролю в площині будівельної організації, що є виконавцем будівельного контракту, притаманні наступні особливості:

1) виконання функцій контролю особами, які представляють інтереси власників і є членами колективу;

2) здійснення контролю та самоконтролю безпосередньо виконавцями певних управлінських рішень та господарських операцій;

3) забезпечення прямого й зворотного зв'язків між структурними підрозділами суб'єкта господарювання, між підсистемою, яка керує, та контрольованою підсистемою;

4) охоплення усіх без виключення напрямків господарської діяльності.

Бюджетно-податковий контроль витрат займає чільне місце у системі проведення внутрішньогосподарського контролю підприємств, адже спрямований на мінімізацію витрат, що є одним із найбільш пріоритетних завдань будь-якого підприємства.

Об'єктом контролю витрат за будівельними контактами є понесені підприємством витрати під час виконання будівельного контракту. Відповідно до п.12 П(С)БО 18 «Будівельні контракти» витрати за будівельним контрактом включають: загальновиробничі витрати та витрати безпосередньо пов'язані із виконанням даного контракту, до складу яких належать прямі матеріальні витрати, прямі витрати на оплату праці та інші прямі витрати [1].

Контроль *правильності визнання витрат* передбачає перевірку використання обраного методу, за яким визначається ступінь завершеності робіт за будівельним контрактом: вимірювання та оцінка виконаної роботи; співвідношення обсягу заведеної частини робіт та їх загального обсягу за будівельним контрактом у натуральному вимірі; співвідношення фактичних витрат з початку виконання будівельного контракту до дати балансу та очікуваної (кошторисної) суми загальних витрат за контрактом, застосування яких регламентовано нормами п. 4 П(С)БО 18 «Будівельні контракти».

Контроль *обґрунтованості включення до витрат за будівельним контрактом відповідних складових* передбачає ретельну перевірку переліку складових витрат, що віднесені до витрат за будівельним контрактом, зокрема, слід звернути увагу на те, чи включено до їх складу витрати, безпосередньо пов'язані із виконанням даного контракту (прямі матеріальні витрати, прямі витрати на оплату праці, інші прямі витрати, включаючи вартість виконаних субпідрядниками робіт) та загальновиробничі витрати.

Об'єктом дослідження контролера має стати достовірність інформації про витрати, що подана у фінансовій звітності. Так, у формі № 2 «Звіт про фінансові результати» загальна сума витрат за будівельними контрактами узагальнюється за рядком 040 «Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)».

У розділі II «Звіту про фінансові результати», який називається «Елементи операційних витрат», подається інформація щодо матеріальних витрат, витрат на оплату праці, відрахувань на соціальні заходи, амортизації, інших операційних витрат, окрім тих, що увійшли до собівартості продукції (робіт, послуг), виробленої та вжитої самим підприємством [2, с. 126].

Відповідно до п. 20 П(С)БО 18 у Примітках до річної фінансової звітності наводиться інформація про вартість виконаних субпідрядниками робіт за незавершеними будівельними контрактами (ряд. 1160). Особлива

увага контролера повинна бути звернена на те, чи достовірними є такі дані, чи правильно на підприємстві проаналізовано дебет рахунку 23 і вибрано суми, які стосуються незавершених контрактів та являють собою вартість робіт, виконаних субпідрядником.

До предметної області дослідження контролера доцільно також віднести форми статистичної звітності. Особливої уваги потребує форма №1- підприємництво «Звіт про основні показники діяльності підприємства»), де у розділі 2. 3. «Операційні витрати з реалізованої продукції» та у розділі 3 «Окремі види витрат з реалізованої продукції (робіт, послуг)» наявна інформація про витрати підприємства.

Детальному вивченню контролера обов'язково підлягають форми податкової звітності, а саме: «Декларація з податку на прибуток підприємства», адже до складових валових витрат (ряд. 04) включаються витрати за будівельними контрактами в розрізі цілої низки статей валових витрат.

Проведення контролю витрат за будівельними контрактами вимагає злагодженої роботи усіх працівників, які володіють необхідною інформацією і може мати ефективні результати лише за умови використання усіх видів контролю: попереднього, поточного (оперативного) і ретроспективного (завершального).

Подальші дослідження будуть направлені на вивчення методики контролю доходів, адже саме доходи співставляються із понесеними витратами при визначенні фінансового результату від виконання будівельних контрактів.

Список використаних джерел

1. П(С)БО 18 «Будівельні контракти», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 28.04.2001 р. [Електронний ресурс]. URL: <https://zakon.help/article/polozhennya-standart-buhgalterskogo-obliku-18> (дата звернення: 15.11.2018).

2. Лінник В. Г., Михайлова Т. П. Основні напрями вдосконалення внутрішньогосподарського контролю / В. Г. Лінник, Т. П. Михайлова // Вчені записки: Зб. наук. праць / ред. А.Ф. Павленко. - К.: КНЕУ ім. В.Гетьмана. - Вип. 8, 2016. - С. 124-131.

*Ярошук Інна Володимирівна,
кандидат історичних наук, доцент,
кафедра політичних наук, КНУБА*

МОДЕЛЮВАННЯ ЖИТТЄВОГО ЦИКЛУ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА

В розвитку економіки сфера будівництва є однією з провідних та найважливіших видів діяльності в Україні. Це пов'язано з тим, що будівельна галузь створює велику кількість робочих місць і використовує продукцію всіх галузей господарства. Аналіз досліджень і публікацій свідчить про те, що вагомий науково - практичний внесок у вирішення окремих проблемних питань діяльності та розвитку підприємств будівельної сфери зробили такі науковці: Л.О. Богінська, В.Ю. Божанова, С.В. Глухова, І.В. Гужавіна, М.М. Климчук, Л.Г. Ліпич, К.А. Мамонов, С.Є. Масюк, Т.П. Норкіна, Ю.В. Пинда, Б.Г. Сенів, З.О. Скарбун, Г.Л. Ступнікер, М.С. Татар, І.О. Цимбалюк, М.В. Чорна, І.В. Чорнуха, О.В. Якименко, Л.А. Янковська, В.В. Юрчишин та ін. [8, с.125].

Варто зазначити, що на рівень розвитку підприємств будівельної сфери в Україні також впливають процеси фінансування виробничої бази будівництва, рівень якості кадрового потенціалу, рівень поставок будівельної техніки, матеріалів та конструкцій [6, с. 86].

Розвинуті країни вимірюють ефективність не тільки вартістю, а і якістю об'єктів, енергетичними витратами та впливом на навколишнє середовище. Тому ЄС ставить за мету до 2050 року знизити енергоспоживання в будівництві на 30%, а обсяг викидів – на 80%. Щоб реалізувати ці плани, для оцінки життєвого циклу придумали систему інформаційного моделювання будівель – ІМБ. Вона передбачає збирання всієї інформації про майбутній об'єкт і надання доступу до неї всім спеціалістам, які з ним працюватимуть. В такій моделі всі рішення приймають з точки зору користі для майбутнього власника.

Інформаційне моделювання будівель з 2016 року використовується в усіх проектах з державною участю в Великобританії, Нідерландах, Данії, Фінляндії та Норвегії. Європарламент стимулює встановлення таких правил і для інших членів ЄС. Зростають темпи впровадження ІМБ в

Північній Америці та Південно-Східній Азії, Китаї. Навіть у Білорусі реалізували Галузеву програму з розробки та впровадження інформаційних технологій комплексної автоматизації проектування і підтримки життєвого циклу будівлі [7, с. 116]. Органи державного регулювання в галузі будівництва мають бути не просто переатестовані, їх необхідно реформувати на нових засадах, які б регулювали процес будівництва від інвестування до експлуатації та ставили б за мету максимальну ефективність як конкретних об'єктів будівництва, так і капітальних інвестицій загалом. Для цього необхідно змінити порядок розробки проектної документації. Він має бути орієнтований на моделювання всього життєвого циклу об'єкта та його оцінку. Україна має відмовитися від радянських стандартів, які сприяють корупції та шкодять ефективності будівництва, та сприйняти систему розвинених країн.

Одним із пріоритетних способів організації бізнесу підприємствами сфери будівництва в Україні є спільне підприємництво на основі об'єднання зусиль з закордонними (при можливості) і місцевими інвесторами з метою створення спільного комерційного підприємства [1, с. 221].

Інноваційний розвиток будівельних підприємств передбачає:

- 1) організацію ефективних та результативних форм взаємодії бізнесу, держави і науки;
- 2) формування, використання і розвиток системи заходів, які збільшують різноманітність в інноваційній політиці;
- 3) створення відповідних комунікаційних зв'язків, які виступають суб'єктами процесу розвитку [4, с. 60].

Інноваційний розвиток будівельних підприємств виступає умовою формування інноваційної політики, яка базується на таких аспектах: підвищення рівня ефективності процесу прийняття управлінських рішень, покращення процесу управління документообігом і діловодством, підвищення рівня підготовки до виробничого процесу.

Ключовими напрямками інноваційної політики підприємств будівельної сфери в Україні є:

- 1) формування та ефективне впровадження заходів щодо активізації вищих навчальних закладів (ВНЗ), що спеціалізуються на розробленні інноваційної продукції будівельної сфери;

2) дослідження основних засад діяльності та проблем інноваційного розвитку підприємств будівельної сфери;

3) мотивування і стимулювання працівників до процесу формування та реалізації інноваційних програм та проектів;

4) наближення принципів інноваційного розвитку вітчизняних підприємств будівельної сфери до європейських та міжнародних принципів інноваційного розвитку;

5) формування та підтримка функціонування бази даних щодо науково-дослідних розробок тощо [11, с. 84–85].

Високий рівень забезпеченості будівельного підприємства власними економічними ресурсами дає усі підстави для реалізації інноваційної стратегії, при цьому не залучаючи кошти із зовнішніх джерел.

Основними проблемами, які гальмують інноваційну активність будівельних підприємств, є: недостатня кількість власних ресурсів, низький рівень державної підтримки інноваційних процесів, недосконале нормативно-правове забезпечення інноваційних процесів, значний період окупності інновацій, високий рівень ризикованості впровадження інновацій [10, с. 319]. Значними проблемами будівельної діяльності також є, зокрема, неузгодженість окремих положень нормативно-правових актів, недостатня визначеність загальнодержавної стратегії, відсутність єдиної злагодженої та ефективної системи. Під правовим регулюванням розуміється сукупність різноманітних форм і засобів юридичного впливу держави на поведінку учасників суспільних відносин, що здійснюється з метою підкорення цієї поведінки встановленому в суспільстві правопорядку. За його допомогою досягаються встановлення й організація процесу реалізації прав та юридичних обов'язків різними суб'єктами суспільних відносин. 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. Забезпечення врахування публічних інтересів (суспільства в цілому, держави, територіальних громад, економічної конкуренції) та типових приватних інтересів учасників цих відносин (якщо ці інтереси є законними) здійснюється державою як організатором господарського життя в країні. Держава при цьому використовує різні форми і засоби. Як і в інших сферах економіки держава використовує такі форми управління у сфері капітального будівництва: нормативне регулювання; планування (насамперед щодо: 1) діяльності суб'єктів господарських відносин, які функціонують за державною формою власності або контролюються державою в особі уповноважених органів, та/або 2) фінансування інвестиційних проектів будівництва за рахунок державних коштів, кредитів, отриманих під гарантію Уряду України); управління поточними справами у сфері капітального будівництва (ліцензування; надання дозволів, пов'язаних з будівництвом об'єктів; забезпечення державної експертизи інвестиційних проектів будівництва та ін.); контроль за дотриманням учасниками інвестиційної діяльності встановлених державою вимог у сфері капітального будівництва [6, с. 219]. З точки зору системного підходу, правове регулювання будівництва варто розглядати як комплекс заходів державних органів законодавчого, виконавчого і контрольного характеру, спрямованих на стабілізацію та адаптацію чинної економічної системи до мінливих умов розвитку країни. Таке його розуміння дає можливість розкрити зміст державного регулювання галузі з позиції системного підходу до організаційно-господарських повноважень, що включає такі положення: формулювання цілей та завдань розвитку будівельного комплексу; визначення об'єктів регулювання; організація організаційно-господарської системи; виділення суб'єктів організаційно-господарських повноважень і формування їх структури; розмежування функцій і вибір необхідних методів регулювання; оцінювання результатів правового регулювання. Вирішення значних проблем підприємств будівельного комплексу, поставлених сучасним етапом економічного розвитку країни, вимагає від кожного регіону обґрунтованого вибору найбільш доцільних і перспективних напрямів наукових досліджень та створення умов для широкого практичного використання їх результатів. Будівельні правовідносини, можна характеризувати як 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 із капітальним будівництвом. Комплексність правовідносин з капітального будівництва передбачає наявність у них основної діяльності, що регулюється правом. Це проектна та будівельна діяльність (проектні та будівельні підряди). Матеріальний зміст цих правовідносин полягає у виконанні і здачі організацією-підрядником замовленої роботи, а також прийнятті та оплаті її замовником [2, с. 534]. 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 [9, с. 15].

Сьогодні існує гостра необхідність вжиття дієвих заходів для забезпечення неухильного виконання загальнообов'язкових приписів, які діють у будівельній галузі. Так як, відбувається стихійна забудова населених пунктів без урахування їх історичних та географічних особливостей. Спостерігається загрозна тенденція зростання кількості правопорушень у сфері будівельної діяльності, що пояснюється багатьма факторами, насамперед, відсутністю належного контролю, бездіяльністю органів державної влади при порушенні вимог будівельного законодавства.

Список використаних джерел

1. Божанова В.Ю. Методичні підходи до формування антикризової стратегії розвитку будівельних підприємств в сучасних умовах / В.Ю. Божанова, Г.Л. Ступнікер, С.Є. Масюк // Економічний простір. — 2013. — № 78. — С. 214–223

2. Вінник О. М. Господарське право : навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. — 2-ге вид., змін. та допов. / О. М. Вінник. — К. : Правова єдність, 2009. — 766 с.

3. Засоби та механізми господарсько-правового регулювання: кол. монографія / за наук. ред. Д. В. Задихайла. – Х. : Юрайт, 2013. – 416 с.

4. Ліпич Л.Г. Формування стратегії розвитку будівельного підприємства в умовах інвестиційної конкуренції: [монографія] / Л.Г. Ліпич, І.В. Чорнуха, І.О. Цимбалюк. – Луцьк: Вежа-Друк, 2015. – 212 с.

5. Норкіна Т.П. Удосконалення управління інноваційним розвитком підприємств будівельної галузі / Т.П. Норкіна, З.О. Скарбун // Економіка будівництва і міського господарства. – 2013. – Т. 9, № 1. – С. 55–62. 6.

6. Ступнікер Г.Л. Щодо перспектив розвитку діяльності будівельних підприємств України / Г.Л. Ступнікер // Східна Європа: економіка, бізнес та управління. – 2016. – Вип. 1 (01). – С. 86–90.

7. Статистичний збірник «Наукова та інноваційна діяльність України» / ред. О.О. Кармазіна. – Київ: Державна служба статистики України, 2016. – 257 с

8. Павловські Г. Щодо проблем розвитку діяльності будівельної сфери в Україні. // Міжнародний науковий журнал «Інтернаука» // № 3 (25), 2 т., 2017

9. Шовкопляс Г. М. Регулювання господарських правовідносин при фінансуванні будівництва житла: монографія / Г. М. Шовкопляс. – Х. : ТОВ «Оберіг», 2011. – 152 с.

10. Якименко О.В. Вплив інноваційного потенціалу на розвиток будівельних підприємств / О.В. Якименко // Збірник наукових праць ВНАУ. Серія: Економічні науки. – 2013. – № 4 (81). – С. 316–325.

11. Якименко О.В. Напрями інноваційної політики розвитку підприємств будівельного комплексу України / О.В. Якименко // Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі: проблеми теорії та практики. – № 5 (29). – С. 77–87.

*Якимчук І.М., кандидат економічних наук, доцент,
Демочані О.Є., аспірант,
Комарова Є.О., студентка,
кафедра економічних наук КНУБА*

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ СТРАТЕГІЧНОГО КАДРОВОГО МЕНЕДЖМЕНТУ ТА КАДРОВОЇ СТРАТЕГІЇ ПІДПРИЄМСТВА.

У навчальній літературі під управлінням кадрами розуміють процес планування, підбору, підготовки, оцінки і безперервного навчання кадрів, спрямований на раціональне використання, підвищення ефективності виробництва і, в кінцевому підсумку, на поліпшення якості життя.

Для теперішнього часу характерні підвищені темпи оновлення виробництва, посилення невизначеності зовнішнього середовища, еволюція систем управління. Чим складнішим і непередбачуванішим ставав стан в сфері виробництва товарів і послуг, тим складніше було управляти цими процесами. У розвитку систем управління можна відзначити наступні етапи :

- управління на основі контролю (бюджетний контроль) і припущення про незмінність основних умов конкуренції на ринку;
- управління шляхом екстраполяції (довгострокове планування), коли майбутній стан визначався попередніми тенденціями;
- управління на основі прогнозування змін і визначення позицій (стратегічне планування за періодами, вибір стратегічних позицій);
- управління на основі гнучких екстрених рішень, своєчасної реакції на зміни станів системи (на основі ранжування стратегічних завдань і управління по слабких сигналах).

Підвищена увага сучасного бізнесу до стратегічного управління визначається його природою, що базується на конкуренції, боротьбі, і можливостями цього виду управління вирішувати сучасні завдання. У цьому плані стає необхідним вивчення факторів, що обумовлюють конкуренцію в бізнесі, і відповідно облік їх дії при розробці та реалізації стратегії компанії.

При цьому, говорячи про соціальне управління системою підготовки кадрів, слід враховувати необхідність підготовки фахівців в трьох сферах управління: державної, матеріальної і духовної. Розробки теорії і практики, отримані в стратегічному менеджменті, не завжди можна використовувати в сфері духовного виробництва і державного управління. Більш того, маючи специфічні соціальні цілі (під цілі загальної соціальної мети), управління у державній, матеріальній і духовній сферах повинно мати також певні стратегії їх реалізації.

Слід зазначити подвійність підходу до управління людиною, що становить особливу увагу в рамках СКМ. З одного боку, розуміється необхідність розвитку людини, підвищення її ролі в соціумі, а з іншого - бажання експлуатувати її в чийсь інтересах. Тут проявляється конфлікт між управлінням з боку держави, що переслідує, перш за все, інтереси правлячого класу (верстви населення), і людиною як окремою системою, що переслідує свої індивідуальні цілі. Це соціальний конфлікт сучасної епохи.

Сьогодні не припиняється боротьба двох різноспрямованих тенденцій - прагнення людини до необмеженої свободи і необхідності організації у колективному житті.

Будь-яке підприємство, прагне успішно розвиватися та існувати, планує свою роботу як на майбутнє, так і на віддалену перспективу. Важливу роль у цих планах грає кадрова політика і кадрова стратегія. Практика функціонування багатьох організацій свідчить про чіткий взаємозв'язок стратегічних рішень, щодо керування системою управління персоналом. Тому планування роботи з персоналом дозволяє домогтися поставленої мети з мінімальними витратами матеріальних й людських ресурсів.

Сутність стратегії організації полягає у забезпеченні скоординованої розробки й реалізації стратегічних планів структурних підрозділів організації у цілому і системи управління персоналом. Тому, на думку Виханського О.С. і Наумова А.І., під час виконання стратегії вирішуються основні завдання:

- встановлюється пріоритетність серед адміністративних завдань, тобто завдань загального керівництва, про те, щоб їх відносна значимість відповідала стратегії управління персоналом, яку реалізовує організація та система стратегічного управління персоналом. Передусім це ж стосується

завдань, як розподіляти ресурси , встановлювати організаційні зв'язки і стосунки, створення інформаційних, правових і соціальних інших підсистем;

- встановлюється відповідність між обраною кадровою стратегією і внутрішньо-організаційними процесами, процесами всередині системи управління персоналом, про те, щоб діяльність організації була зорієнтована за проведення обраної стратегії. Така відповідність має місце за деякими характеристикам організації, наприклад: її структура , система мотивації і стимулювання, норми і правила поведінки, переконання і цінності, кваліфікації працівників та керівників тощо.;

- вибирається необхідний і відповідний даній кадровій стратегії стиль керівництва організацією загалом й окремими підрозділами.

У залежності від масштабів, специфіки діяльності, ринків, на яких функціонує підприємство, кадрова стратегія може бути представлена у двох формах : концентрованої; диверсифікованої.

Так, диверсифіковану стратегію варто використовувати великим підприємствам, що здійснюють різні напрямки діяльності, підрозділи яких функціонують у різних природнокліматичних зонах, з різною демографічною ситуацією, станом ринку праці, культурними традиціями і т.п. При цьому основною задачею даної стратегії є забезпечення незалежного розвитку об'єктів на основі взаємної підтримки і взаємодопомоги.

У невеликих, вузькоспеціалізованих підприємствах, які функціонують на одному ринку, які мають однорідний склад персоналу, доцільно використовувати концентровану кадрову стратегію.

Вибираючи певну стратегію та політику менеджменту персоналу, роботодавець має враховувати чинники зовнішнього та внутрішнього середовища, які впливають також і на зміст програм і заходів з кадрової роботи. Кадрова стратегія має враховувати необхідність безумовного виконання передбачених Конституцією прав і обов'язків громадян у сфері праці, дотримання роботодавцями та кожним працівником положень законів про працю, типових правил внутрішнього трудового розпорядку та інших документів, які регулюють соціально-трудові відносини.

*Моголівець Антон Анатолійович,
Бєленков Артем Юрійович,
аспіранти кафедри економіки будівництва КНУБА*

**ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ПІДРЯДУ,
ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОБІТ ТА ПРОВЕДЕННЯ
ВЗАЄМОРОЗРАХУНКІВ ПО ОБ'ЄКТАХ БУДІВНИЦТВА,
ФІНАНСУВАННЯ ЯКИХ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ЗА РАХУНОК
МІЖНАРОДНИХ ФІНАНСОВИХ ОРГАНІЗАЦІЙ**

Зовнішні умови, у яких будівельні підприємства здійснюють свою діяльність, в останні роки постійно змінюються, що висуває серйозні вимоги до системи юридичного супроводу, збільшення безпеки управління бізнесом, зумовлює формування нових цілей, механізмів, інструментарію не тільки в поточній діяльності, але і в довгостроковій перспективі. Основними передумови успіху підприємства та факторами ризику наразі є не стільки внутрішні чинники, скільки зовнішні, при цьому успіх пов'язується з тим, наскільки вдало будівельне підприємство вписується у постійно змінюване, динамічне зовнішнє середовище та пристосовується до виявлення нових тенденцій, однією з яких є перехід на нові форми розрахунків та складання договірних цін на основі міжнародних форм.

При цьому слід враховувати, що у будівництві основними тенденціями розвитку галузі, без врахування яких досягнення конкурентних переваг будівельним підприємствами у стратегічній перспективі буде суттєво ускладненим [6, с.24-25] є: входження України в Європейський економічний простір, реалізація проектів з приведення української національної системи стандартизації у відповідність до вимог і правил, згідно з якими функціонують системи національної стандартизації держав – членів Європейського Союзу; впровадження програми енергозбереження, енергоефективних технологій та ощадливого споживання ресурсів, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива, безвідходних технологій, вторинних ресурсів, виробництва нетрадиційних та відновлюваних джерел енергії; реалізація проектів екологічного спрямування, застосування екологічно чистих матеріалів та сировини, зменшити викиди парникових газів в атмосферу, виробництво

удосконалених матеріалів; дерегуляція у будівництві; дія фінансово-економічної та політичної криз, воєнних дій на сході; збільшення кількості об'єктів будівництва, фінансування яких здійснюється за рахунок міжнародних фінансових організацій. Тому підприємства повинні бути готовими до участі в конкурсах для отримання замовлень на виконання робіт на таких об'єктах, але їх особливістю є те, що існують відповідні вимоги до таких укладення, виконання, здійснення взаєморозрахунків по таким договорам, які дещо відрізняються від договорів в Україні (і за формою і за змістом). Тому визначення особливостей таких договорів є нагальною потребою для українських підприємств, що і обумовлює актуальність їх розгляду.

Якщо по об'єктах будівництва, фінансування яких здійснюється за рахунок коштів міжнародних фінансових організацій, коштів донорів, які не мають статус міжнародних фінансових організацій за угодами, які ратифіковані Верховною Радою України тощо, цими установами встановлені відповідні вимоги до визначення вартості будівництва, кладення та виконання договорів підряд тощо, відповідно до Господарського кодексу України [1], Закону України «Про міжнародні договори України» [2] та Загальних умов укладення та виконання договорів підряду у капітальному будівництві, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 1.08.2005 р. №668 [3]. При укладенні договорів підряду по таких об'єктах будівництва сторони мають право використовувати міжнародні звичаї, форми договорів та рекомендації міжнародних організацій тощо. Взаєморозрахунки за обсяги виконаних робіт за такими договорами здійснюються відповідно до умов, передбачених цими договорами.

При розрахунках за виконані будівельні роботи за контрактами, фінансування яких здійснюється за рахунок коштів міжнародних фінансових установ за міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, застосовуються примірні форми первинних облікових документів «Звіт про виконання робіт за контрактом на об'єкті будівництва за період» (примірна форма № 1), «Підсумковий звіт про вартість виконаних робіт за контрактом на об'єкті будівництва за період» (примірна форма № 2), «Акт здавання-приймання виконаних будівельних робіт» (примірна форма № 3), що наведені у додатках Ф, Х та Ц ДСТУ Б Д.1.1-1-2013.

У загальному випадку договірна ціна визначається за формулою:

$$\text{ДЦ} = \text{ПВ} + \text{ЗВ} + \text{АВ} + \text{ІВ} + \text{П} + \text{Р}$$

ПВ - кошторисна вартість прямих витрат, визначають шляхом множення вартості одиниці згідно з контрактом на обсяг робіт (кількість);

ЗВ – кошторисна вартість загальновиробничих витрат ;

АВ - кошторисна вартість адміністративних витрат;

ІВ - кошторисна вартість інших робіт і витрат за договором;

П – кошторисний прибуток;

Р - ризики.

Звіт про виконання робіт за контрактом на об'єкті будівництва (примірна форма №1) за період (місяць/рік) для визначення обсягів виконаних будівельних, ремонтних та інших підрядних робіт, а також проведення розрахунків, підприємством, яке виконує зазначені роботи, у випадку, якщо джерелом фінансування виступають кошти міжнародних фінансових організацій, донорів, які не мають статус міжнародних фінансових організацій за угодами, які ратифіковані Верховною Радою України тощо, складається за міжнародними формами договорів. У ньому зазначаються:

- перелік виконаних робіт, витрат (з обґрунтуванням);

- обсяг і вартість виконаних робіт та підсумовується загальна вартість виконаних робіт (прямі витрати), зазначається обсяг (вартість) виконаних робіт від дати укладання контракту до кінця та за звітний період та обсяг (вартість) залишок робіт, які необхідно виконати згідно з контрактом

- загальновиробничі витрати, додаткові та інші витрати, прибуток, адміністративні витрати, вартість будівництва (без ПДВ));

- загальна вартість виконаних робіт (включаючи ПДВ);

- валюта, що прийнята для розрахунку документа та її курс до 1 грн станом на дату подання документу.

Вартісні показники форми відображаються за рівнем цін, визначених у договірній ціні, підтверджених підрядником та узгоджених з замовником, якщо інше не передбачене контрактом (договором) на виконання робіт.

Звіт складається підрядником (субпідрядником для генпідрядника) та представляється замовнику (забудовнику) і є основою для складання на основі Підсумкового звіту про вартість виконаних робіт за контрактом на

об'єкті будівництва (примірна форма 2) та Акту здавання-приймання виконаних будівельних робіт (примірна форма № 3).

Складання "Звіту про виконання робіт за контрактом на об'єкті будівництва (примірна форма №1)" здійснюється у наступній послідовності:

1. Назву підприємства (організації), ідентифікаційний код за ЄДРПОУ, а також решту рядків адресної частини заповнює виконавець робіт (підрядник, субпідрядник) у відповідності до контракту (договору) на виконання робіт. При цьому рядки "Найменування будови та її адреса", "Найменування об'єкта" повинні відповідати затвердженій в установленому порядку проектно-кошторисній документації.

2. Заповнення граф 2, 3, 5 здійснюється у відповідності з даними договірної ціни, а графі 4 - на підставі фізичних обсягів виконаних робіт. У кожному з рядків наводяться дані про види, обсяги та вартість виконаних у звітному періоді робіт.

3. Вартість окремих видів робіт визначається на підставі Договірної ціни і включає прямі витрати, згідно договору (контракту).

4. Вартість робіт за окремою позицією (виконаної роботи) зазначається в графі 6 шляхом множення фактичного обсягу виконаних робіт на вартість одиниці.

5. При заповненні Звіту у статтях, витрати по яких відсутні, проставляється "-".

6. Прямі витрати по кожній з робіт сумують, після них визначають загальновиробничі витрати, кошторисний прибуток, кошти на покриття адміністративних витрат та загальну суму витрат.

7. У разі наявності матеріалів постачання замовника, непередбачених витрат (будівельних ризиків) та зворотніх сум – їх вартість у Звіті виділяється окремою строчкою.

8. На загальну вартість виконаних робіт нараховується податок на додану вартість. У випадку звільнення від оподаткування частини вартості виконаних робіт, за загальним підсумком зазначається сума податку на додану вартість, що підлягає сплаті або була сплачена.

9. Звіт підписують відповідальні особи з боку підрядника, замовника та інженера.

Підсумковий звіт про вартість виконаних робіт за контрактом на об'єкті будівництва за період (примірна форма № 2). Складають за

підсумками та на основі даних Звіту про виконання робіт за контрактом на об'єкті будівництва для визначення загального обсягу виконаних будівельних, ремонтних та інших підрядних робіт за будівельним контрактом, а також проведення розрахунків, підприємством, яке виконує зазначені роботи, у випадку, якщо джерелом фінансування виступають кошти міжнародних фінансових організацій, донорів, які не мають статус міжнародних фінансових організацій за угодами, які ратифіковані Верховною Радою України тощо. Звіт складається за міжнародними формами договорів, у ньому зазначаються:

- загальний обсяг виконаних робіт та витрат від дати укладання контракту до кінця поточного місяця, а саме: загальна вартість витрат (строчка загальні витрати Звіту про виконання робіт за контрактом на об'єкті будівництва), непередбачені витрати (будівельні ризики), матеріальні ресурси поставки замовника, зворотні суми;

- загальний обсяг виконаних робіт та витрат від дати укладання контракту до кінця попереднього місяця, а саме: загальна вартість витрат (строчка загальні витрати Звіту про виконання робіт за контрактом на об'єкті будівництва), непередбачені витрати (будівельні ризики), матеріальні ресурси поставки замовника, зворотні суми;

- погашення отриманих платежів (аванси та інш.), ставка утримання;

- загальна сума до сплати (без ПДВ);

- загальна сума до сплати (включаючи ПДВ);

- несплачена сума;

- сума виставленого рахунку.

4. Звіт складається підрядником (субпідрядником для генпідрядника) та представляється замовнику (забудовнику) і є основою для складання Акту здавання-приймання виконаних будівельних робіт (примірна форма № 3)

3. Складання Звіту про виконання робіт за контрактом на об'єкті будівництва (примірна форма №2)" здійснюється у наступній послідовності: 3.1. Назву підприємства (організації), ідентифікаційний код за ЄДРПОУ, а також решту рядків адресної частини заповнює виконавець робіт (підрядник, субпідрядник) у відповідності до контракту (договору) на виконання робіт. Рядки "Найменування будови та її адреса", "Найменування об'єкта" повинні відповідати затвердженій в

установленому порядку проектно-кошторисній документації. 3.2 Кожний з рядків форми заповнюється за даними Звіту про виконання робіт за контрактом на об'єкті будівництва (примірна форма №1) .4. Звіт підписують відповідальні особи з боку підрядника, замовника та інженера.

Акт здавання-приймання виконаних будівельних робіт (примірна форма №3) є підставою для розрахунків між замовником і підрядником за виконані роботи підприємством, яке виконує зазначені роботи, у випадку, якщо джерелом фінансування виступають кошти міжнародних фінансових організацій, донорів, які не мають статус міжнародних фінансових організацій за угодами, які ратифіковані Верховною Радою України тощо.

Список використаних джерел

1. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436 – VI (Редакція станом на 20.02.2016 р.).

2. Про міжнародні договори України Закон України від 05.06.2014 р. 1906-IV (Редакція станом на 20.07.2014).

3. Про публічні закупівлі. Закон України від 21.12.2017 р. 922-VIII (Редакція станом на 27.01.2018р.).

4. Загальні умови укладання та виконання договорів підряду в капітальному будівництві. Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 р. № 668. З урахуванням змін, внесених згідно з Постановою № 1390 від 28.12.2011 р. «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України».

5. Про особливості здійснення закупівель товарів, робіт і послуг для гарантованого забезпечення потреб оборони Закон України від 21.12.2017 р. 922-VIII (Редакція станом на 27.01.2018р.).

6. Беленкова О.Ю. Тенденції розвитку будівельної галузі як чинники формування стратегічної конкурентоспроможності будівельних підприємств Будівельне виробництво. Міжвідомчий науково-технічний збірник – 2014. – Вип. 57. – С.24 - 30.

7. Методичні з використання міжнародних форм первинних документів для стандартної форми угоди з твердими по-позиційними цінами, з урахуванням етапів підготовки, проведення тендерів, укладання договорів підряду та розрахунків з підрядниками за виконані роботи, що проводяться Українським фондом соціальних інвестицій (Проект), К.: НДІБВ – 46с.

*Бурлака Дарина Миколаївна,
Гаскевич Анна Сергіївна,
Ільченко Тетяна Анатоліївна,
студентки будівельного факультету КНУБА*

РОЛЬ ІНЖЕНЕРА-КОНСУЛЬТАНТА В БУДІВЕЛЬНІЙ СФЕРІ

Незалежний інженер-консультант є ключовою фігурою в стратегії розвитку будівельного бізнесу. Інженер-консультант виступає в ролі експерта, який консультиє замовника з питань реалізації проекту, займається підбором постачальників і підрядників, керує будівництвом на майданчику і повністю супроводжує проект на всіх стадіях будівництва і до його прийняття замовником.

У числі вимог до інженера-консультанта — об'єктивність і незалежність, прозорість усієї інформації, неможливість будь-яких «закулісних» дій, що ведуть до подорожчання проектів та невиправданих витрат замовника.

Інженер-консультант безпосередньо працює із замовником і підрядником. Його завдання — контролювати виконання усіх пунктів договору, а саме дотримання термінів, контроль за будівництвом того об'єкту, який зазначений в контракті. У разі необхідності його залучають до участі у вирішенні спорів, особливо на етапах досудового (позасудового) врегулювання спорів через такі механізми як управління претензіями, медіація, ад'юдикація через Раду з врегулювання спорів (ДАВ), арбітраж тощо.

Одне з основних завдань інженера-консультанта, — зниження вартості проекту. Чим нижче підсумкова вартість робіт, тим більший бонус за це може отримати інженер-консультант.

Інтеграція будівельного ринку України у європейський простір технічного регулювання потребує нових підходів до розвитку консультаційних та інжинірингових послуг у будівництві.

Вже сьогодні при реалізації проектів, які фінансуються за кошти міжнародних фінансових організацій, визначаються спеціальні вимоги до персоналу, у тому числі щодо наявності в інжинірингових компаніях інженерів-консультантів. З подібними проблемами стикаються також

організації, що прагнуть отримати можливість виходу на європейський ринок праці відповідно до міжнародних принципів і правил ведення бізнесу.

Тривалий час для позначення інженерного забезпечення будівництва, що включає виробничу, наукову і навчальну складові, використовувався просто термін «будівництво».

Законодавчо поняття інжинірингу у будівельній сфері закріплено з 2006 року. Законом України № 58-V від 01.08.2006 «Про внесення змін до Закону України «Про архітектурну діяльність» інжинірингова діяльність у сфері будівництва (інжиніринг) визначається як діяльність з надання послуг інженерного та технічного характеру, до яких належать проведення попередніх техніко-економічних обґрунтувань і досліджень, експертизи проекту, розробка програм фінансування будівництва, організація виготовлення проектної документації, проведення конкурсів і торгів, укладання договорів підряду, координація діяльності всіх учасників будівництва, а також здійснення технічного нагляду за будівництвом об'єкта архітектури та консультації економічного, фінансового або іншого характеру.

Водночас відповідно до ст. 14 Податкового кодексу України інжиніринг – надання послуг (виконання робіт) із складення технічних завдань, проектних пропозицій, проведення наукових досліджень і техніко-економічних обстежень, виконання інженерно-розвідувальних робіт з будівництва об'єктів, розроблення технічної документації, проектування та конструкторського опрацювання об'єктів техніки і технології, надання консультації та авторського нагляду під час монтажних та пусконаладжувальних робіт, а також надання консультацій, пов'язаних із такими послугами (роботами).

Певний час (до березня 2012 року) інжинірингова діяльність у сфері будівництва підлягала ліцензуванню (постанова Кабінету Міністрів України від 05.12.2007 № 1396 «Про ліцензування господарської діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури», наказ Мінрегіону України від 27.01.2009 № 47 у редакції наказу від 06.10.2010 № 392). При цьому ще з 2006 року статтею 23 Закону України «Про архітектурну діяльність» визначено право замовника залучати до виконання функцій інжинірингу сертифікованих фахівців.

Хоча інжинірингова діяльність у сфері будівництва в частині координації дій всіх учасників будівництва постановою Уряду від 23.05.2011 № 554 і віднесена до Переліку видів робіт (послуг), відповідальні виконавці яких проходять професійну атестацію, на сьогодні сертифікація таких фахівців в Україні не налагоджена. Більш того, інженер-консультант як ключова особа у сфері інжинірингу не визначений у якості окремої професії, не затверджені кваліфікаційні вимоги до таких фахівців, не забезпечена їх підготовка.

Таким чином як саме поняття «інжиніринг», так і загальні підходи до регулювання діяльності інженерів-консультантів потребують серйозного науково-практичного обґрунтування та законодавчого врегулювання.

Громадська спілка «Міждержавна гільдія інженерів-консультантів» вважає запровадження інституту інженерів – консультантів важливим кроком, що сприятиме мобільності працівників в рамках Угоди про асоціацію між Україною та Європейським Союзом. Наші фахівці готові долучитися до гармонізації існуючої в Україні моделі ринку інжинірингових та консалтингових послуг до загальновизнаних міжнародних галузевих стандартів.

Наказом від 29.12.2017 № 350 Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України внесло зміни до кваліфікаційної характеристики професії «Інженер-консультант (будівництво)», затвердженої наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.08.2017 № 192 «Про внесення змін до Довідника кваліфікаційних характеристик професій працівників Випуск 64 «Будівельні, монтажні та ремонтно-будівельні роботи».

Метою внесення змін є удосконалення положень кваліфікаційної характеристики професії в частині чіткого визначення повноважень та підпорядкованості інженера-консультанта (будівництво) під час виконання покладених на нього обов'язків.

Слід зазначити, що кваліфікаційна характеристика професії «Інженер-консультант (будівництво)» розроблена за активної участі МГІК з метою розвитку в Україні ринку інжинірингово-консалтингових послуг європейського рівня, які інженер-консультант (суб'єкт господарювання) може надавати клієнту.

До розроблення названої кваліфікаційної характеристики професії Гільдією були залучені представники інжинірингово-консалтингової спільноти України, а також проведено значну кількість консультацій з іноземними колегами-фахівцями: національними асоціаціями – членами FIDIC та EFCA, а також безпосередньо з членами керівних органів, науковцями, методологами FIDIC.

Список використаних джерел

1. Інженер-консультант [Електронний ресурс] – URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Інженер-консультант> (дата звернення: 15.11.2018).
2. Інженер-консультант – професія майбутнього [Електронний ресурс] – URL: <https://iceg.com.ua/inzhener-konsultant-profesiya-majbutnogo/> (дата звернення: 15.11.2018).
3. Зміни до кваліфікаційної характеристики професії «Інженер-консультант (будівництво)» [Електронний ресурс] – URL: <https://iceg.com.ua/minregionom-vneseno-zmini-do-kvalifikatsijnoyi-harakteristiki-profesiyi-inzhener-konsultant-budivnitstvo/> (дата звернення: 15.11.2018).
4. Зміна № 11 до розділу 1 «Керівники, професіонали, фахівці» Довідника кваліфікаційних характеристик професій працівників Випуск 64 «Будівельні, монтажні та ремонтно-будівельні роботи» [Електронний ресурс] URL: http://iceg.com.ua/wp-content/uploads/2018/01/ZMINA_11.pdf (дата звернення: 15.11.2018).

*Литвиненко Ірина Валеріївна,
студентка будівельного факультету КНУБА*

ВІДМІННОСТІ ДОГОВОРУ ПІДРЯДУ ВІД ТРУДОВОГО ДОГОВОРУ

Іноді досить важко в'яснити чи працює людина за трудовим договором чи договором підряду. Але все ж в них є свої відмінності (за КЗпПУ[1] і ЦКУ[3]):

1. Предмет договору:

- Предметом *трудоного договору* є процес праці, а саме: виконання роботи за певною спеціальністю, кваліфікацією, посадою, тобто виконання працівником певної трудової функції. При цьому трудова функція працівника, як правило, не передбачає будь-якого кінцевого результату, за винятком строкових трудових договорів.
- За *договором підряду* предметом договору є кінцевий результат, тобто виконання підрядником/виконавцем обумовленої роботи, спрямованої на досягнення кінцевого результату. Тобто важливим є результат роботи, а не спосіб його досягнення.

2. Умови (зміст) договору:

- У *трудоному договорі* включається такі умови: основні (місце роботи; трудові функції, оплата праці) та додаткові (випробування, встановлення індивідуального режиму роботи; укладення договору про повну матеріальну відповідальність тощо).
- У *договорі підряду* замовник і підрядник повинні визначити конкретний вид роботи (характер послуги), яка підлягає виконанню; передбачити точні ціни (розмір оплати наданої послуги) або обумовити порядок їх (його) визначення; встановити строк виконання роботи або послуги.

3. Умови виконання договору:

- У *трудоному договорі* працівник повинен виконувати доручену йому роботу особисто і не має права передоручати її виконання іншій особі, за винятком випадків, передбачених законодавством.

- У *договорі підряду* підрядник має право, якщо інше не встановлено договором, залучати до виконання роботи інших осіб (субпідрядників), залишаючись відповідальним перед замовником за результат їхньої роботи. Для виконання договору на надання послуг – навпаки. Послуга повинна бути надана особисто, якщо інше не передбачено договором.

4. Статус працівника:

- За *трудовим договором* громадянин перебуває в такому статусі, як «працівник», а трудові відносини регулюються законодавством про працю. Він має право на відпочинок (за законами про обмеження трудового дня та робочого тижня), щорічні оплачувані відпустки; право на безпечні умови праці; на матеріальне забезпечення у разі хвороби, повної або часткової втрати працездатності; на право звернення до суду для вирішення трудового спору незалежно від характеру виконуваної роботи або посади, крім випадків, передбачених законодавством тощо.
- Згідно з *договором підряду* громадянин перебуває у статусі «підрядник». Він є учасником цивільних відносин, заснованих на юридичній рівності, вільному волевиявленні, які регульовано цивільним законодавством, а також в окремих випадках договорами, які не суперечать положенням актів цивільного законодавства.

5. Оплата праці (роботи):

- Оплату праці за *трудовим договором* здійснюють на підставі чинного положення про оплату праці. Оплата праці гарантована. Заробітну плату виплачують регулярно в робочі дні у строки, встановлені колективним договором, але не рідше двох разів на місяць через проміжок часу, що не перевищує шістнадцяти календарних днів.
- У *договорі підряду* визначають ціну роботи або способи її з'ясування. За договором про надання послуг, якщо він передбачає надання послуг за плату, замовник зобов'язаний оплатити надану йому послугу в розмірі, у строки та в порядку, встановлені договором.

6. Охорона праці:

- За *трудовим договором* на підприємствах / установах / організаціях повинні бути створені безпечні і нешкідливі умови праці.
- За *договором підряду* сторони рівноправні і замовник не зобов'язаний забезпечувати підрядникові належні та безпечні умови праці.

7. Звільнення:

- За *трудовим договором* при звільненні роблять запис у трудовій книжці, який посвідчують підписом посадової особи і печаткою підприємства.
- За *договором підряду* запис про розірвання (припинення) договору підряду у трудовій книжці не роблять

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. [3]

За трудовим договором одна сторона (працівник) зобов'язується виконувати роботу, визначену угодою, з підляганням внутрішньому трудовому розпорядку, а інша сторона (власник підприємства, установи, організації або уповноважений ним орган чи фізична особа) зобов'язується виплачувати працівникові заробітну плату і забезпечувати умови праці, необхідні для виконання роботи, передбачені законодавством про працю, колективним договором і угодою сторін. [1]

З точки зору оподаткування укладення *договору підряду* має сенс лише в тому випадку, якщо виконавець зареєстрований як фізична особа-підприємець на загальній системі оподаткування або є платником єдиного податку. В такому випадку замовник не має сплачувати за виконавця військовий збір, єдиний соціальний внесок та податок з доходів фізичних осіб.

При укладення *договору підряду* із фізичною особою, яка не є фізичною особою-підприємцем замовник утримує із винагороди виконавця податок на доходи фізичних осіб, за ставкою 18% (при цьому податкова соціальна пільга у такому разі не застосовується), військовий збір за ставкою 1,5% та нараховується на суму винагороди єдиний соціальний внесок у розмірі 22% .

Тобто роботодавцям не вигідно укладати договори підряду із фізичними особами, які не є підприємцями.

Основний ризик для підприємця, що укладає договір підряду відповідно до статті 265 КЗпПУ [1]: за фактичний допуск до роботи найманого працівника без оформлення трудового договору встановлено штраф у тридцятикратному

розмірі мінімальної заробітної плати за кожного працівника, щодо якого скоєно порушення.

Для фізособи, яка не має статусу підприємця і регулярно виконує роботи за договором підяду, є ризик визнання такої діяльності підприємницькою і застосування адміністративної відповідальності на підставі ст. 164 КУпАП [2]. За ведення господарської діяльності без державної реєстрації ця стаття КУпАП передбачає штраф у розмірі від 1 000 до 2 000 неоподатковуваних мінімумів доходів з конфіскацією виготовленої продукції, знарядь виробництва, сировини, грошей, отриманих у результаті неправомірних дій [2].

Список використаних джерел та літератури

1. Кодекс законів про працю України (КЗпПУ) // Редакція від 11.10.2018. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/322-08>.
2. Кодекс України про адміністративні правопорушення (КУпАП)//Редакція від 16.11.2018. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10>
3. Цивільний кодекс України (ЦКУ) // Редакція від 04.11.2018. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/main/435-15>.

*Семенцова Анастасія Олександрівна,
студентка архітектурного факультету КНУБА,
Наук. керівник: проф. Деревінський В.Ф., каф. політичних наук КНУБА*

АКТУАЛЬНІСТЬ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ В СУЧАСНОМУ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ

Віднедавна перед працівниками будівельної галузі постала проблема нерационального споживання ресурсів. Це спричинено погіршенням екологічної ситуації у світі. Європейський досвід дає змогу оцінити важливість використання екологічно вигідних будівельних матеріалів і технологій. Так за даними на 2016 рік Фінляндія, Ісландія та Швеція посідають чільні позиції у рейтингу екологічно ефективних країн, тоді як Україна лише 44. [1]

22.06.2017 р. в Україні прийнято Закон України «Про енергетичну ефективність будівель і споруд» [2], у якому зазначені такі основні заходи її забезпечення, як: використання відновлюваних та/або альтернативних джерел енергії та/або видів палива (з використанням інженерних систем будівлі), застосування систем акумуляційного електронагріву в години мінімального навантаження електричної мережі, встановлення засобів обліку (в тому числі засобів диференційного (погодинного) обліку споживання електричної енергії) та регулювання споживання енергетичних ресурсів, впровадження автоматизованих систем моніторингу і управління інженерними системами та ін.

З 90-х років ХХ ст. в історичній долі України починається новий етап, пов'язаний з розбудовою незалежної демократичної держави. На початку періоду становлення незалежної України відбувається занепад економіки, який відобразився на падінні ВВП, росту інфляції та фінансової кризи, що негативно позначилося на реформах у будівельній галузі, які потребували впровадженню Європейських вимог та стандартів будівництва.

Разом з тим, у цей період значно збільшується кількість імпортних будівельних матеріалів та виробів, розширюється асортимент та підвищується якість вітчизняної будівельної продукції, вимоги до яких повністю або частково відсутні в національних стандартах України.

Для сучасного архітектора всесвітньовідомий афоризм Вітрувія про те, що «Архітектура – це міцність, користь і краса» набуває ще більшого значення, позаяк екологічна ситуація сьогодення вимагає якісного індивідуального планування та чіткого врахування максимальної кількості критеріїв для майбутньої будівлі чи споруди, а саме: кліматичних умов, форми рельєфу, матеріалів та технологій, що сприятимуть комфортному існуванню будівлі чи споруди.

Наразі застосування енергозберігаючих технологій не набуло широкого розповсюдження в сфері будівництва України через недостатню ініціативність держави у його конкретній реалізації. Хоча, варто зазначити, що на сьогодні завдяки популярній урядовій програмі «теплих кредитів», яка діє з жовтня 2014 року за розробкою Державного агентства з енергоефективності та енергозбереження України, вдвічі збільшилась кількість ОСББ в Україні – до майже 30 тисяч будинків. І ключовим фактором у їх формуванні стало прийняття необхідної законодавчої бази та надання ОСББ можливості скористатися програмами підтримки з впровадження енергоефективних заходів. Така позитивна динаміка не лише породжує попит на енергоефективні товари та послуги, а й все більше стимулює до впровадження та використання енергоефективних заходів та проектів, що є чудовою можливістю розвитку для малих та середніх підприємств.

Вітчизняний ринок поступово поповнюється будівельними компаніями, які керуються стандартами енергоефективного будівництва. Серед таких варто зазначити:

- LifeHouseBuilding, що зародилася як ініціатива еко-активістів з Дніпра, основним технічним рішенням яких є технологія виготовлення стінових панелей з доступного органічного матеріалу — соломи;

- «Екопан» — одна з найстарших компаній на українському ринку екологічного будівництва, що займається проектуванням енергоефективних будівель вже більше, ніж 8 років;

- Neoacre – харківська компанія, що пропонує не просто енергоефективне житло, а так званий пасивний будинок. Ідея "пасивного" помешкання народилася у Німеччині в 1990-х роках і набирає неабиякої популярності у світі.

Суть у тому, що будинки мають високоякісну теплоізоляцію та герметичну оболонку, а енергія для їх утримання виробляється з

альтернативних джерел. Це дозволяє досягти повної незалежності від постачальників енергоносіїв.

Неоасре працює за німецьким стандартом Passivhaus. Якість підтверджується фінальною перевіркою на герметичність та повітропроникність новобудови. Уже реалізовано один проект, ще один втілюється. Компанія також працювала з кількома об'єктами, в яких частково застосовані енергозберігаючі технології.

У них були використані сонячні панелі для виробництва електроенергії, сонячні колектори для підігріву води, теплові насоси. Будинок не потребує підключення до систем опалення, електроенергії та газу. Це дозволяє скоротити на 70-90% витрати на обслуговування і навіть домогтися повної незалежності.

Правда, коштує така німецька якість немало — 1 тис дол за кв м з внутрішнім оздобленням, сантехнікою та інженерними комунікаціями.

Серед проектів слід згадати PassiveDom – стартап, що з'явився у березні 2016 року і вже встиг сколихнути український ринок. Ця компанія теж орієнтується на стандарт "пасивного" будинку, але розробники вирішили піти далі і створити повністю автономне помешкання. Це дозволяє власнику розташуватися будь-де, навіть на території, де цілковито відсутні комунікації. PassiveDom спроектований за модульним принципом. Клієнт може придбати один модуль площею 36 кв м або зібрати помешкання з кількох модулів, як конструктор. Максимальна кількість об'єднаних блоків — чотири, 144 кв м.

Помешкання забезпечується енергією завдяки сонячній енергії — панелі вмонтовані у дах. Високий показник теплоізоляції частково обумовлений самою конструкцією: каркас друкується на 3D-принтері, тому відсутні стики.

Розробники запевняють, що стіни PassiveDom такі ж теплі, як цегляна стіна товщиною 7,33 метра. Саме тому винахідники подалися на фіксацію рекорду Гіннеса в номінації "Найтепліше помешкання та найбільш енергоефективні вікна масового виробництва". Проект також може похизуватися системою очищення так званої сірої води — не дуже забрудненої води, наприклад, з душу. Вона потрапляє у спеціальний резервуар і очищається для повторного використання. При купівлі модуля з максимальною комплектацією там вже є тонна води. На скільки часу цього вистачить — питання культури споживання. Надалі резервуар

можна поповнювати із свердловини, колодязя або будь-якої прісної водойми. Щоправда, це потребує частішої заміни фільтрів.

Керування системами будинку — температурою, освітленням, сигналізацією — відбувається через додаток на смартфоні. Будинок підключено до диспетчерської онлайн-системи, щоб стежити за справністю модуля. PassivDom постачається готовим для життя: з меблями, побутовою технікою, подушками [3].

Таким чином, стає зрозуміло, що важливою ланкою у процесі розвитку енергоефективності в Україні є не лише кваліфіковані працівники, а й готові до впровадження новітніх технологій власники житла, інвестори та держава.

Список використаних джерел

1. Список країн за індексом екологічної ефективності. [Електронний ресурс].URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Список_країн_за_індексом_екологічної_ефективності (дата звернення: 15.11.2018).
2. Закон України «Про енергетичну ефективність будівель» //Відомості Верховної Ради (ВВР), 2017, № 33, ст.359.
3. Аббасова С. Будинки майбутнього: хто і як створює енергоефективне житло в Україні. [Електронний ресурс]. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2017/02/24/621932/> (дата звернення: 15.11.2018).

Наукове видання

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ І ПРАКТИКИ

ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ ЗА МАТЕРІАЛАМИ КОНФЕРЕНЦІЇ

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 25.11.2018 р.
Формат 60x84 ¹/₁₆. Гарнітура Times.
Папір офсетний. Друк на дублюванні.
Умов. друк. арк. 11,3 Облік.-вид. арк. 15.4
Зам. № У2557-27. 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