



Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет будівництва і архітектури
Міністерство розвитку громад та територій України
Комітет з питань організації державної влади, місцевого
самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Верховної
Ради України
Фонд Ебергарда Шьока (ФРН)
Фонд підтримки будівельної галузі (ФРН)
Представництво Польської академії наук в Києві
ВГО «Асоціація українських правників»
Краківський політехнічний університет ім. Тадеуша Костюшко
(Польща)
Караденізський технічний університет (Туреччина)
Ташкентський інститут інженерів іригації та механізації сільського
господарства (Узбекистан)



УРБАНІСТИЧНИЙ ФОРУМ
9-10 грудня
December 9-10
URBAN FORUM 2021

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА МІСТОПЛАНУВАННЯ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ

ВИПУСК V

КИЇВ 2021

Рекомендовано до друку Вченою радою КНУБА, прот. №46 від 20.12.2021 р.

Редакційна колегія

Куліков П.М. – д.е.н., проф., ректор КНУБА (голова)
Негода В.А. – заступник міністра розвитку громад та територій України
Клочко А.А. – к.н.держ.упр., Голова Комітету з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування ВРУ
Мьоллер П. – член правління, Директор, Фонд Ебергарда Шьока (Німеччина)
Вайзе Т. – віце-президент Фонду підтримки будівельної галузі (Німеччина)
Бялас М. – в.о. директора Представництва ПАН в Києві
Безклубий І.А. – д.ю.н., проф., КНУ імені Тараса Шевченка
Гаран О.В. – д.ю.н., проф., Одеський національний університет ім. І.І. Мечникова
Дьомін М.М. – д.арх., проф., КНУБА
Йелда Айдин Тюрк – PhD, доц., Караденізський технічний ун-т (Туреччина)
Карпунцов В.В. – д.ю.н., проф., КНУБА
Кірін Р.С. – д.ю.н., доц., Інститут економіко-правових досліджень НАН України
Климчук М.М. – д.е.н., проф., КНУБА
Кобиларчик Ю. – д.арх, проф., Краківська політехніка (Польща)
Ковальчук О.Ю. – к.т.н., ст.н.с., КНУБА
Крупа М. – д.арх., проф., Краківська політехніка (Польща)
Кузнієрз-Крупа Д. – д.арх., проф., Краківська політехніка (Польща)
Мамедов А.М. – к.т.н., доц., КНУБА
Мамонтов І.О. – Заслужений юрист України, к.ю.н., доц., КНУБА
Марченко М.В. – к.ю.н., ВГО «Асоціація українських правників»
Перегуда Є.В. – д.п.н., проф., КНУБА
Похиленко І.С. – к.ю.н., доц., КНУБА
Сердюк Н.А. – д.ю.н., доц., КНУБА
Ткаченко В.В. – д.і.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
Чернишев Д.О. – д.т.н., проф., КНУБА

Рецензенти:

Марцеляк Олег Володимирович – доктор юридичних наук, професор, професор кафедри конституційного права Київського національного університету імені Тараса Шевченка

Бисага Юрій Михайлович – доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри конституційного права та порівняльного правознавства Ужгородського національного університету

Будівельне право: теорія та практика містопланування та містобудування.
Зб. наук. пр. Вип. V. За матеріалами П'ятої Міжнародної наук.-практ. конф.
«Будівельне право» (Київ, 10 грудня 2021 р.)/ Мін-во освіти і науки України,
Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ–Тернопіль : КНУБА, «Економічна думка», 2021. 199 с.

ISBN 978-966-457-029-6

УДК 34:711

© КНУБА

ЗМІСТ

ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ДО БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА

Марченко М. В.

Місце будівельного права в системі права України та особливості формування освітніх програм ЗВО, в яких забезпечується викладання будівельного права.....7

Чернега В. М.

Українські приватноправові та публічно-правові комплексні дослідження у будівельній сфері на початку III тисячоліття 13

Ковальчук О.М.

Місце будівельного права в системі права України 19

ПРАВОВІ ІНСТИТУТИ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Гаран О. В.

Нотатки щодо окремих питань прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів22

Харитонов Є. О., Харитонova О. І.

Інститут суперфіцію – використання чужої землі для забудови..... 29

Карпунцов В. В.

Конституційно-правові основи права на житло: зарубіжний досвід і українські перспективи 34

Кірін Р. С.

Стан правового забезпечення розвитку індустріальних парків у межах монофункціональних вугільних міст 37

Бевз О. В.

Новели українського законодавства щодо правового режиму земель, на яких розташовані об'єкти культурної спадщини 44

Дженджебір О.М.

Портал «Дія» як інструмент забезпечення електронних послуг у галузі будівельного права 50

Ярощук І. В. Проблеми сучасного житлового фонду в Україні: правове регулювання	54
Литвиненко С.Ю. Конституційно-правові засади екологічної безпеки в умовах постмодерного урбаністичного дискурсу	59
Репік С.І. Інститут стейкхолдерів у контексті розвитку будівельної галузі України	61
Сидій О.Є. Екологічна безпека — детермінанта модернізації правового регулювання будівельної галузі	63
Деревінський І. М. Особливості оформлення права власності та права постійного користування на земельні ділянки під будівлями пам'яток архітектури	65

ФОРМУВАННЯ ПРАВОВОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Клочко А. А., Климчук М. М. Нормативно-правове забезпечення цифровізації будівельної сфери: сучасні тренди та імперативи реалізації	71
Тетерук А.А. До питання кодифікації будівельного законодавства України	78
Пилипенко О. Є. Імплементация норм міжнародного права в галузі прав людини у законодавство України	80
Сердюк Н. А., Вангородська Г. І. Формування транспортної політики та ефективного державного управління: економіко-правові аспекти	86

МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ БУДІВНИЦТВА

Апанасенко К. І. Щодо практики ЄСПЛ у справах, пов'язаних із знесенням об'єктів містобудування та самовільним зайняттям земельних ділянок	90
--	----

Мамонтов І. О., Машков К.Є.
Особливості кодифікації будівельного законодавства Канади 96

Халява В. М.
Організаційно-правовий механізм житлового забезпечення ветеранів війни у США..... 99

ТЕНДЕНЦІ РОЗВИТКУ ПРАВОВОЇ ОСВІТИ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА

Безклубий І. А.
Деякі методологічні аспекти викладання дисципліни «Право інтелектуальної власності» у ЗВО будівництва та архітектури 103

Кулеба О.М.
Практикоорієнтований підхід до підготовки юристів у сфері будівництва..... 109

СОЦІАЛЬНО-ПРАВОВІ, КУЛЬТУРНО-ПРАВОВІ ТА ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ БУДІВНИЦТВА ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Похиленко І. С.
Урбаністика від витоків до сучасності 112

Медвідь Ф. М., Твердохліб А.І., Суярко О.М., Шаповалова О.В.
Правова культура як базова характеристика правової системи України: питання теорії 117

Мотузенко Б. І., Яхно О. О.
Соціологічно-правовий аспект поняття сервітут в соціальному просторі міста 124

Семко В. Л.
Міська агломерація: соціально-правовий аспект формування та функціонування..... 130

Ісламова А.В.
Правові аспекти підтримки благодійницької діяльності органами місцевого самоврядування..... 135

Фомічова І. Г., Бурда І. О.
Історія становлення містобудівної діяльності в Україні 137

СТУДЕНТСЬКІ ЧИТАННЯ

Андросенко Я. Екологічна соціальна відповідальність (правовий аспект)	143
Вершина Є. П. Деякі питання управління нерухомим майном (цивільно-правовий аспект).....	151
Кравченко А. В. Деякі проблемні питання найму житлових приміщень (правові аспекти).....	157
Лаба І. С. Публічна політика у сфері будівництва	161
Литвинчук М. Ю. Судова практика в сфері містобудування: тенденції Києва у спорах щодо містобудівної документації	164
Мегесь І. В. Кредитування в сфері будівництва: деякі правові питання	179
Низовий Є. О. Вибір будівельного підрядника шляхом публічних закупівель.....	185
Романенко К. Будівельний правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.....	191
Фасоля Ю. В. Правові питання з приводу комплексної реконструкції житлового фонду.....	195

Мегесь Ірина Вікторівна
студентка факультету урбаністики та просторового планування,
Наук. керівник: *к.ю.н., доц. Халабудентко О.А.,*
кафедра політичних наук і права КНУБА

КРЕДИТУВАННЯ В СФЕРІ БУДІВНИЦТВА: ДЕЯКІ ПРАВОВІ ПИТАННЯ

Будівельна галузь є однією з найважливіших галузей народного господарства, від якої залежить ефективність функціонування всієї економіки країни та повноцінного життя кожної людини.

З точки зору економістів, значність цієї галузі пояснюється наступним чином: капітальне будівництво, напевне, як ніяка інша галузь економіки, створює велику кількість робочих місць і споживає продукцію багатьох галузей народного господарства. Економічний ефект від розвитку цієї галузі полягає у мультиплікаційному ефекті коштів, вкладених у будівництво. І як ніяка інша галузь економіки, будівництво сприяє розвитку підприємств малого бізнесу, особливо того, який спеціалізується на оздоблювальних і ремонтних роботах, на виробництві та встановленні вбудованих меблів і т. ін.

Відомо, що забезпечення населення житлом залишається однією з найгостріших соціально-економічних проблем. На ринку завжди був і залишається дуже високий відкладений попит на кредити на купівлю житла. Величезний розрив між середніми доходами українців і вартістю житла не залишає жодних шансів на купівлю житла без довготривалих накопичень або без кредитування.

Отже, ріст будівельної галузі неминуче викликає економічний ріст у країні і виникнення необхідних умов для розв'язання багатьох соціальних проблем. Але на сучасному соціально-економічному етапі її розвитку стверджувати про конкурентоспроможність цієї сфери проблематично.

Практичний досвід та теоретичні дослідження дозволяють стверджувати про актуальність модернізації правових підходів щодо

правового регулювання, що підтверджуються практикою юрисдикційних органів кредитування, про такий стан справ, що одним із значних чинників будівельної сфери є кредитування, що порушують багато проблем пов'язаних з ефективними моделями кредитних відносин, перш за все договорів які є формою таких відносин.

Наразі закріпилася судова практика Верховного Суду України в частині формування правових позицій щодо застосування ст. 1048, ст. 1050, ст. 625 ЦК України у кредитних спорах. Припис ч.1 статті 1048 ЦК України про щомісячну виплату процентів до дня повернення позики у разі відсутності іншої домовленості сторін може бути застосований лише у межах погодженого сторонами договору строку надання позики(тобто за період правомірного користування нею). Після спливу такого строку чи у разі пред'явлення до позичальника вимоги згідно з частиною другою статті 1050 ЦК України право позикодавця нараховувати проценти за позикою припиняється. Права та інтереси позикодавця в охоронних правовідносинах (тобто за період прострочення виконання грошового зобов'язання)забезпечує частина друга статті 625 ЦК України, яка регламентує наслідки прострочення виконання грошового зобов'язання - а така не передбачає стягнення процентів у розмірі облікової ставки Національного банку України [5].

Здебільшого в питанні щодо нарахування процентів Верховний Суд України підтримує правовий висновок, сформований Великою Палатою ще у постанові від 28.03.2018 р. у справі №444/9519/12 [1]. Цей правовий висновок має тенденцію до застосування судами першої та апеляційної інстанції в будь-яких кредитних спорах.

Якщо в кредитному договорі сторони мають домовленість, що передбачає закінчення строку кредитування поверненням позичальником кредитних коштів і кредитор не направляє у порядку ч. 2 ст. 1050 ЦК України вимогу, а вживав інші заходи досудового врегулювання, то за таких обставин слід дійти висновку про правомірність нарахування банком процентів за користування кредитними коштами боржником. Інакше кажучи, якщо немає вимоги, оформленої відповідно до ч. 2 ст. 1050 ЦК, та немає строку закінчення

кредитного договору, то нарахування процентів банком можливе до повернення позичених коштів.

Також варто звернути увагу на цікавий правовий висновок Верховного Суду, сформований у спорі між двома банками за договором міжбанківського вкладу. Предметом розгляду господарської справи №910/1238/17 було стягнення процентів за користування чужими грошовими коштами за договором міжбанківського вкладу, укладеним між двома банками. Оскаржуючи рішення суду першої та апеляційної інстанцій, звертаючись до Верховного Суду з касаційною скаргою, скаржник просив суд застосувати аналогію закону до правовідносин щодо стягнення процентів за користування чужими грошовими коштами за договором міжбанківського вкладу.

У Постанові Великої Палати Верховного Суду від 23.05.2018 р. у справі №910/1238/17 касаційний суд, формуючи практику, дійшов такого висновку:

«Проценти за користуванням кредитом – проценти, які нараховуються в межах строку кредиту (позики), визначені у договорі. Такі проценти розуміються як проценти за правомірне користування чужими грошовими коштами, розмір яких визначається договором або законом, які сплачує позичальник. Порядок їх виплати врегульований ч. 1 ст. 1048 ЦК України.

Проценти за неправомірне користування чужими грошовими коштами – проценти, які нараховуються внаслідок прострочення боржником виконання грошового зобов'язання, порядок виплати якого врегульований ч. 2 ст. 625 ЦК України, у зв'язку з чим такі проценти можуть бути стягнуті після спливу визначеного кредитним договором строку кредитування»[2].

Зауважимо що, будівництво становить одну з основних капіталотворчих галузей економіки. Тому однією з головних проблем будівельної галузі України є формування позабюджетних інвестицій. На сьогоднішній день існує кілька можливих способів залучення ресурсів для кредитування будівництва і придбання житла. Джерелами цих ресурсів зокрема можуть виступати:

- заощадження населення, яке потребує поліпшення житлових умов;
- кошти підприємств, що вважають за необхідне вирішити житлові проблеми своїх співробітників;
- фонди що акумулюють державні органи і місцеві адміністрації;
- цільові фінансові інвестори.

Одним із видів фінансового забезпечення житлового будівництва може стати довгострокове кредитування, яке забезпечується іпотекою. Іпотека – це застава нерухомого майна, що забезпечує виконання зобов'язання за довгостроковим кредитом. Сьогодні іпотечне кредитування є найпоширенішим видом фінансових операцій у розвинутих країнах. Вкладання коштів в іпотечне кредитування будівництва житла можна віднести до найбільш ліквідних банківських активів[4, с.3].

Нині в світі існує кілька моделей іпотечного кредитування житлового будівництва.

Наприклад американська схема іпотечного кредитування будується на основі банківського кредиту. Вона не пов'язана з конкретним об'єктом будівництва. Найпоширенішим видом позички є "позичка-вартість" – 50% з терміном 5 років.

Німецька іпотечна модель менш гнучка, вона заснована не на залученні банківського капіталу, а на використанні коштів самих учасників іпотеки. Для цього утворюються товариства колективних вкладів у нерухомість[3].

У всякому разі іпотечне кредитування тісно пов'язане з фондовим ринком і в першу чергу з емісією іпотечних облігацій що має позитивний вплив на стимулювання ринку житлового будівництва. В цьому випадку виникає додаткове джерело для кредитів на житлове будівництво. Фондовий ринок здатний через систему вкладник – банк – фондовий ринок (іпотечні облігації) – банк – позичальник – будівництво зібрати й спрямувати на житлове будівництво значну частину грошових засобів, які перебувають поза банківською системою. Крім того ринок іпотечних облігацій стимулює функціонування фондового ринку з одного боку

Висновок

Не зважаючи на наявність різних моделей іпотечного кредитування, обрання більшої ефективної з них може бути встановлена тільки в разі аналізу конкретних результатів їх впровадження. У всякому разі, не залежно від певної моделі, на ринок іпотечного кредитування суцільний вплив мають функціонування правової системи в цілому і законодавчої бази зокрема та, безумовно, фінансово-економічна стабільність в країні.

Про це свідчить практика застосування діючого закону «Про іпотеку», яка впливає з неї, в тому числі судових спорів, про його недосконалість. Крім того існує певна суперечність норм цього закону та цивільного і житлового кодексів. Такий стан справ не задовольняє інтересів іпотечних кредиторів, гальмує інвестування в сфері будівництва.

З іншого боку розраховувати виключно на кредитні ресурси з метою задоволення потреб в житлі, на нашу думку, не можливо. Позначена проблема передбачає також створення умов для системи житлових заощаджень громадян.

Список використаних джерел:

1. Постанова від 28 березня 2018 року. Справа № 444/9519/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/74838904>.
2. Ухвала від 05.08.2021 р. Справа № 910/18943/20 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://verdictum.ligazakon.net/document/98788291>.
3. Ісаєнко Д.В. Державна політика у сфері забезпечення стійкого функціонування будівельної галузі/ Д.В.Ісаєнко // Актуальні проблеми державного управління – 2010. – № 1(37). – С.115-121.
4. Житлове будівництво в Україні: Причини поточної кризи та висновки для економічної політики: / Роберт Кірхнер, Рікардо Джуччі, Роман Возняк. – К.: Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, 2008. – 16 с.

5. Цивільний кодекс України. Прийнятий Верховною Радою України від 16 січня 2003 р. № 435-4 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – Ст. 1048 Ст. 1050; Ст. 625.

6. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>.