



**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'єктів .....22

**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

<b>Ярощук І. В.</b> Проблеми сучасного житлового фонду в Україні: правове регулювання .....	54
<b>Литвиненко С.Ю.</b> Конституційно-правові засади екологічної безпеки в умовах постмодерного урбаністичного дискурсу .....	59
<b>Репік С.І.</b> Інститут стейкхолдерів у контексті розвитку будівельної галузі України .....	61
<b>Сидій О.Є.</b> Екологічна безпека — детермінанта модернізації правового регулювання будівельної галузі .....	63
<b>Деревінський І. М.</b> 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**

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

## **МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ БУДІВНИЦТВА**

<b>Апанасенко К. І.</b> 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

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

*Вершина Єлизавета Павлівна,  
студентка ф-ту урбаністики та просторового планування КНУБА,  
Наук. керівник: Халабуденко О.А., к.ю.н., доц.,  
кафедра політичних наук і права КНУБА*

## **ДЕЯКІ ПИТАННЯ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ (ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ)**

У чинному законодавстві договору управління майном присвячений розділ 70 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) (ст. 1029-1045) [1]. Легальне визначення договору управління майна містить ч. 1 ст. 1029 ЦК України що в цілому розкриває зміст договірних відносин, які виникають між установником управління та управителем внаслідок вчинення цього двостороннього правочину.

У практиці Верховного Суду у складі колегії суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду було визнано, що управління майном є специфічною послугою, що полягає в комплексі дій, які здійснює управитель в інтересах вигодонабувача та (або) установника. Повноваження управителя мають зобов'язальну природу: виникають з договору управління майном, мають оплатний характер, їх дія обмежена волею установника управління та законом, вони мають бути реалізовані не у власних інтересах, а в інтересах установника управління чи вигодонабувача. Отже, укладаючи договір, власник не передає свої повноваження управителеві, а лише покладає на останнього обов'язок зі здійснення управління майном, для ефективного виконання якого управитель наділений відповідними повноваженнями, зокрема, й щодо користування майном [2].

Предметом договору управління майном є здійснення управителем фактичних і юридичних дій з управління майном, переданим йому установником, на користь самого установника або вказаної ним особи. Як зазначає В. В. Вітрянський, «за своєю структурою предмет договору управління майном є складним, таким, що складається з двох об'єктів: об'єкт першого роду – фактичні і юридичні дії управителя, необхідні

для управління майном; об'єкт другого роду – майно, передане в управління» [3, с. 816]. Але такий погляд на предмет договору управління майном є доктринальний.

У практиці Вищого господарського суду України (далі – ВГСУ) предмет договору управління майном подекуди розуміється ширше, ніж у наведеному легальному визначенні, що міститься у ст. 1030 ЦК України. Так, по одній зі справ ВГСУ зазначив, що в розумінні глави 70 ЦК України предмет договору управління включає не тільки майно, передане в управління, а й вчинення управителем від свого імені будь-яких припустимих юридичних та фактичних дій, необхідних для управління майном в інтересах установника або визначеної ним третьої особи, з урахуванням обмежень, встановлених у договорі й законі. Управитель повинен виконувати свої обов'язки виключно в інтересах установника (вигодонабувача) і давати звіт про свою діяльність, а за здійснення управління майном має право отримувати винагороду [4]. Отже, предмет договору управління майном розуміється широко: і як передане в управління майно, і як система дій управителя з виконання цього договору.

В порівнянні з іншими цивільно-правовими договорами ст. 1044 ЦК України містить певні підстави припинення договору управління майном, натомість стосовно наслідків припинення договору взагалі відсутня спеціальна норма. Це питання підіймається у ч. 3 ст. 1044 ЦК України та лише відносно обов'язку управителя повернути установникові майно, передане в управління.

В судовій практиці сформовані й деякі обмежувальні підходи, які слід враховувати під час укладання та виконання договорів управління майном (в тому числі й на стадії вибору моделі договірних відносин). Так, згідно з позицією ВГСУ інвестиційний (пайовий) договір про участь в будівництві нерухомого майна не можна кваліфікувати як договір управління майном (в тому числі грошовими коштами, які вносить пайовик) [5]. Не вважається договором управління майном і договір про утримання та обслуговування житлового будинку [6]. Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ в ухвалі по одній зі справ також наголошує, що на



правовідносини сторін за договором управління майном не поширюються положення Закону України «Про захист прав споживачів» [7].

У ЦК України договір управління майном міститься серед договорів про надання послуг (глава 63 ЦК України), для яких надання послуг невідривне від діяльності особи послугонадавача (управителя), оскільки корисний ефект такої діяльності не виступає у вигляді певного осяжного матеріального результату, як це має місце у договорах на виконання робіт, а полягає в самому процесі надання послуги. Цим було зроблено акцент на тих видах послуг, які установник одержує від управителя як вчинення юридичних і фактичних дій з управління майном.

Водночас за договором управління до управителя переходить право довірчої власності або право на чужу річ, близьке до речового, обтяжене зобов'язальними відносинами з надання послуг і передачі майна в чужому інтересі, що наближає цей договір до договорів про встановлення нових абсолютних прав на речі та інше майно (договори оренди, застави, встановлення сервітуту, фрахтування, концесії) і пояснює доцільність його вміщення відразу за договором довічного утримання (глава 57) і перед договором майнового найму (глава 58) [8].

Слід також враховувати фідучіарний характер договору управління майном, що дає підстави відносити його до типу договорів з ведення чужих справ (комісія, факторинг, консультування в фінансовій сфері, маклерський договір тощо), яким притаманні однорідні правила здійснення такого типу правочинів, зокрема особа, яка веде чужі справи, несе обов'язок діяти з довіреним їй майном добросовісно і з необхідною для цього турботою, дотримуватись майнових інтересів клієнта (довірителя, вигодонабувача) тощо.

В спеціальній літературі існує точка зору згідно з якою договір довірчого управління опосередкує встановлення так званої довірчої власності або трасту. Підставою такого бачення моделі відносин довірчого управління вважається зв'язок з іншим трастам, як виокремлений спеціальним правовим режимом майно та управління таким майном. Зокрема, на думку Р.А. Майданик: «Під правом довірчої

власності слід розуміти сукупність майнових відносин довірчого характеру, які виникають з підстав, передбачених законодавством, і реалізуються виключно в інтересах вигодонабувача(ів) трасту, за яким установник трасту передає довірчому власнику для формування трасту-фонду майно, яке належить установнику в силу права власності, з метою інвестиційного управління об'єктом трасту шляхом реалізації повноважень управління-відособлення в порядку та на умовах, визначених у декларації про трасти» [9, с. 55].

Визначення трасту при поясненні зв'язку між «довірчими правовідносинами» та «управлінням майном» також запропонував Г.В. Буяджи. Авторка визначає траст як довірчі правовідносини, які виникають між установником, довірчим власником (трасті) і бенефіціаром внаслідок передачі установником майна у власність довірчому власнику для управління ним в інтересах наперед визначених осіб (бенефіціаріїв) та/або досягнення суспільно корисної мети на засадах добросовісності, розумності, чесності та розсудливості [10, с. 51].

Але в дійсності договір довірчого управління не опосередкує встановлення трасту. Траст, на думку О.А. Халабуденка є юридичною конструкцією, відокремленою для окремих цілей майна. Його характеризують наступні ознаки: 1) відособленість майнової маси від майнової маси інших осіб, в першу чергу самого довірчого управляючого; 2) наділення довірчого управляючого правомочностями щодо управління та розповсюдження правами в складі певної майнової маси через реалізацію його обов'язків; 3) здійснення правочинів з управління та розпорядження правами та іншими прерогативами, що входять до складу майнової маси, в певних цілях [11].

Виходячи з цього при довірчому управлінні на основі відповідного договору відсутня ключова ознака трасту, а саме – спеціальний правовий режим відособленої майнової маси, яка раніше належала засновнику управління.

Слід зазначити, що договір довірчого управління та відносини з довірчого управління характеризуються фідучіарністю. Проте, така

ознака притаманна й деяким іншим формам відносин для яких принципове значення мають особисті якості однієї або всіх сторін.

Виходячи з позначеного, робимо наступні висновки: договір довірчого управління є спеціальною конструкцією договірному типу, що розрахована на участь довірчого управителя з управління та розпорядження майном (певними речами), власником яких був і залишається засновник управління. Відносини з управління таким майном припускають їх особистісний довірчий характер, що зближує цей договір з моделями інших договорів, у яких особистість сторін відносин має важливе, принципове значення (зокрема, з дорученням), і навіть з конструкцією трасту. Проте наявність спільних ознак юридичних конструкцій, у нашому випадку разі - фидуціарності, не дає підстави стверджувати, що такі конструкції тотожні.

#### **Список використаних джерел:**

1. Цивільний кодекс України. Прийнятий Верховною Радою України від 16 січня 2003 р. № 435-4 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40 – 44. – 356 с.

2. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 13.12.2019 у справі №916/15/18 [Електронний ресурс] // Система аналізу судових рішень VERDICTUM, версія 1.0.

3. Витрянский В. В. Договорное право. Договор доверительного управления имуществом / В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2001.

4. Постанова ВГСУ від 03.12.2008 у справі № 29/31 [Електронний ресурс] // Система аналізу судових рішень VERDICTUM, версія 1.0.

5. Постанова ВГСУ від 03.12.2008 у справі № 29/31 [Електронний ресурс] // Система аналізу судових рішень VERDICTUM, версія 1.0.

6. Постанова ВГСУ від 25.04.2007 у справі № 39/183 [Електронний ресурс] // Система аналізу судових рішень VERDICTUM, версія 1.0.

7. Постанова ВГСУ від 12.10.2011 у справі № 5005/4054/2011 [Електронний ресурс] // Система аналізу судових рішень VERDICTUM, версія 1.0.

8. Егоров А. В. Управление имуществом, зарубежный опыт: Германия / А. В. Егоров // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. — 2001. — № 9.

9. Майданик Р.А. Траст: собственность управление капиталами (природа прав, рецепция право Украины). Киев : Наук. Думка, 1995. — 176 с.

10. Буяджи Г.В. Траст: історія, сучасність, перспективи : монографія / Г.В. Буяджи. Київ : Алерта, 2018. — 552 с.

11. Халабуденко О. А. Конструкції майна, відокремленого з певною правовою метою // Шерешевські читання. Оновлення цивільного кодексу України: концептуальні засади : матер. Всеукр. наук.-практ. конфер. 11 грудня 2020 р. / за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонов. Одеса : Фенікс, 2020. 232 с. С. 151.