

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ



УРБАНІСТИЧНИЙ ФОРУМ 2020
19-21 листопада
November 19-21 URBAN FORUM

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: теорія та практика містопланування та містобудування

Збірник наукових праць



Київ-2020



Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет будівництва і архітектури
Міністерство розвитку громад та територій України
Представництво Польської академії наук в Києві
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 Фонду Ганса Зайделя в Україні (ФРН)
Краківський політехнічний університет ім. Тадеуша Костюшко (Польща)
Караденізський технічний університет (Туреччина)
Ташкентський інститут інженерів іригації та механізації сільського
господарства (Узбекистан)



УРБАНІСТИЧНИЙ ФОРУМ 2020
19-21 листопада
November 19-21
URBAN FORUM 2020

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА МІСТОПЛАНУВАННЯ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ

ВИПУСК IV

КИЇВ 2020

УДК 08 (347.2/.3 +347.4+347.2+346.3+349.4+34(091)+343.98)

Б 90

Рекомендовано до друку Вченою радою КНУБА, протокол №35 від 30 листопада 2020 р.

Редакційна колегія

Куліков П.М. – д.е.н., проф., ректор КНУБА (голова)

Негода В.А. – заступник міністра розвитку громад та територій України

Ключко А.А. – Голова Комітету з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування ВРУ

Копиленко О.Л. – д.ю.н., проф., член-кор. НАН України, академік НАПрН України, Заслужений юрист України, народний депутат України

Бялас М. – в.о. директора Представництва ПАН в Києві

Мьоллер П. – член правління, Директор, Фонд Ебергарда Шьока (Німеччина)

Вайзе Т. – віце-президент Фонду підтримки будівельної галузі

Безклубий І.А. – д.ю.н., проф., Київський національний ун-т 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 Айдін Тюрк – PhD, доц., Караденізський технічний ун-т (Туреччина)

Кобиларчик Ю. – д.арх, проф., Краківська політехніка (Польща)

Кірін Р.С. – д.ю.н., доц., Інститут економіко-правових досліджень НАН України

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

Перегида Є.В. – д.п.н., проф., КНУБА

Похиленко О.А. – к.ю.н., доц., КНУБА

Плоский В.О. – д.т.н., проф., КНУБА

Сердюк Н.А. – д.ю.н., доц., КНУБА

Ткаченко В.В. – д.і.н., проф., КНУБА

Тонкачєв 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

Чернишев Д.О. – д.т.н., проф., КНУБА

Рецензенти:

Майданик Роман Андрійович, д.ю.н., проф., академік НАПрН НАН України, завідувач кафедри цивільного права юридичного ф-ту КНУ імені Тараса Шевченка

Сліпченко Святослав Олександрович, д.ю.н., проф., професор кафедри цивільно-правових дисциплін Харківського національного університету внутрішніх справ

Будівельне право: теорія та практика містопланування та містобудування. Зб. наук. пр. Вип. IV. За матеріалами Четвертої Міжнародної наук.-практ. конф. «Будівельне право», (Київ, 20 листопада 2020 р.)/ Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ–Тернопіль: КНУБА, «Економічна думка», 2020. 192 с.

ISBN 978-966-654-605-3

УДК 08 (347.2/.3+347.4+347.2+346.3+349.4+34(091)+343.98)

© КНУБА

ЗМІСТ

Безклубий І. А.

ВІДПРАВНІ ІДЕЇ У ПРАВОВОМУ РЕГУЛЮВАННІ МІСТОПЛАНУВАННЯ . 6

Халабуденко О.А.

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ДЕЯКІ ТЕОРЕТИЧНІ ПИТАННЯ, ВІДПОВІДІ НА ЯКІ
КОРИСНІ ДЛЯ ПРАКТИКИ 12

Мамонтов І. О.

ПРАВОВА ІДЕОЛОГІЯ КОДИФІКАЦІЇ БУДІВЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА 23

Мартынєнко И.Э.

ЗАЩИТА ОБЪЕКТОВ АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ 26

Плешкановська А.М.

ДО ПИТАННЯ РЕФОРМУВАННЯ ЗАКОНОДАВЧО-НОРМАТИВНОЇ БАЗИ
РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМ І ПРОЕКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ
ЗАСТАРІЛОЇ ЗАБУДОВИ.....35

Сердюк Н. А., Вангородська Г. І.

НАУКОВО-ТЕХНОЛОГІЧНІ ПАРКИ – ЯКІСНА УРБАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ
В УКРАЇНІ..... 40

Кірін Р.С.

ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТТЄДІЯЛЬНОСТІ МІСТ
НА СХОДІ УКРАЇНИ: ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ АСПЕКТ 46

Похиленко І.С.

ДО ПИТАННЯ ПРО СПОСОБИ СУДОВОГО ЗАХИСТУ У СФЕРІ
БУДІВНИЦТВА В ГОСПОДАРСЬКОМУ ПРОЦЕСІ..... 54

Апанасенко К.І.

ЩОДО ЗАХИСТУ ПРАВ ГРОМАДЯН У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ЗА
ПОЗОВАМИ ГРОМАДСЬКИХ ОБ'ЄДНАНЬ 59

Ковтун О.М.

ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: АНАЛІЗ
ЗАКОНОДАВЧИХ НОВЕЛ 63

Лукашевич С. Ю., Бондаренко Б.К., Салаєва К.А., Бондаренко К. Е. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КРИМІНОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ЗАСОБАМИ АРХІТЕКТУРНОГО ПЛАНУВАННЯ УРБАНІЗОВАНИХ ПРОСТОРІВ	68
Ковальчук І.В. МЕХАНІЗМ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОГО ФІНАНСОВОГО ПЛАНУВАННЯ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ.....	73
Пилипенко О.Є. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ	82
Цифра Т.Ю. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКСПЕРТИЗИ ПРОЕКТУ БУДІВНИЦТВА ЯК ГАРАНТІЯ ВІДПОВІДНОСТІ ВИМОГАМ БУДІВЕЛЬНОЇ ТА ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ..	86
Семко В.Л. БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО ЯК КОМПЛЕКСНА ГАЛУЗЬ ПРАВА ТА НАВЧАЛЬНА ДИСЦИПЛІНА	93
Чернега В.М. ПІДГОТОВКА ФАХІВЦІВ У СФЕРІ БУДІВЕЛЬНОГО ТА МІСТОБУДІВНОГО ПРАВА В УКРАЇНІ: ДОСЯГНЕННЯ, ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ	100
Єгоров В.В. М.ВЛАДИМИРСЬКИЙ-БУДАНОВ І ПОЧАТОК УРБАНІСТИЧНИХ СТУДІЙ В УКРАЇНІ.....	103
Дьомкін П.О. ІСТОРИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕГУЛЮВАННЯ МІСЬКОГО САМОВРЯДУВАННЯ УКРАЇНСЬКИХ МІСТ НА ПРИКЛАДІ МІСЬКОЇ РЕФОРМИ 1870 РОКУ	112
Медвідь Ф. М., Кутузов В. А., Давидюк П. М., Токарєв В. Є. УКРАЇНСЬКЕ ПРАВО: ДЕЯКІ ПИТАННЯ ІСТОРІЇ ТА ТЕОРІЇ.....	119
Халабуденко О.А.Шаховець А.С. ПРИВАТНО-ПРАВОВА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА НЕВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ ТА ЗА ЇХ РЕЗУЛЬТАТ	127

Литвинчук М. Ю.

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ МОДЕРНІЗАЦІЇ БУДІВЕЛЬНОГО
ЗАКОНОДАВСТВА 138

Заставна І.Р.

ГОЛОВНІ НАПРЯМИ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ: ПОГЛЯД КРІЗЬ
ПРИЗМУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ..... 146

Горбаченко А.В.

ПРОБЛЕМИ ПОВНОТИ ДАНИХ В ПУБЛІЧНІЙ КАДАСТРОВІЙ КАРТІ
УКРАЇНИ ПРИ ВИКУПІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ
НЕОБХІДНОСТІ 151

Фасоля Ю.В.

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ РЕФОРМУВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ
ДІЯЛЬНОСТІ... 157

Zuban S.A.

LEGAL REGULATION OF ARCHITECTURAL ACTIVITY: DOMESTIC AND
FOREIGN EXPERIENCE.....163

Низовий Є.О.

РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ ТА ЇЇ ПРАВОВІ
НАСЛІДКИ..... 171

Кравченко А.В.

ЗВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА ЯК СПОСІБ ПРИДБАННЯ ПРАВА
ВЛАСНОСТІ: ПИТАННЯ ЩОДО ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО
БУДІВНИЦТВА 179

Вершина Є.П.

СУСІДСЬКІ ПРАВА: СТАНОВЛЕННЯ ТА СУЧАСНИЙ СТАН
ПРАВОВОЇ КОНСТРУКЦІЇ В УКРАЇНІ185

Белєнков А.Ю., Боліла Н.В., Стеценко С.П.

РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВОВІДНОСИН У СФЕРІ ЦИФРОВОЇ
ТРАНСФОРМАЦІЇ БУДІВНИЦТВА 190

*Вершина Єлизавета Павлівна,
студентка факультету урбаністики та просторового планування,
Наук. керівник: к.ю.н., доц. Халабуденко Олег Анатолійович,
Київський національний університет будівництва і архітектури*

СУСІДСЬКІ ПРАВА: СТАНОВЛЕННЯ ТА СУЧАСНИЙ СТАН ПРАВОВОЇ КОНСТРУКЦІЇ В УКРАЇНІ

Вступ. Сусідське право має тривалу історію, яка сягає із доби римського приватного права, де воно визначалося як *ius vicinitatis*. Сусідські відносини нині регулюються цивільними кодексами більшості держав Європи, у відповідних розділах під назвою «добросусідство», «право сусідства», «сусідське право».

Вивчення вітчизняного, так і європейського досвіду правового регулювання дозволяє затвердити, що, навіть запровадивши норми щодо регламентації сусідських відносин, законодавець зазвичай не закріплює загальних положень із цього питання, зокрема щодо самого поняття та змісту сусідських відносин. Втім, розв'язання цього питання покладається на правову науку.

Поняття сусідських прав. Сусідські права виникають коли є сусідніми земельні ділянки чи інші об'єкти нерухомості, в тому числі й житлової, які надають взаємний вплив, і за умови, що законний інтерес власника одного об'єкта нерухомості може бути здійснений з урахуванням прав власника сусіднього об'єкта нерухомості. Сусідські права містять в собі норми, які спрямовані на регулювання відносин між володільцями (власниками або користувачами) об'єктів нерухомого майна, здійснення прав щодо яких є взаємозалежним. Сусідські права дають спробу на законодавчому рівні врівноважити інтереси власників (інших добросовісних володільців), з урахуванням того, що кожен з них зберігає належне їм абсолютне право власності. Тому сусідські права розглядаються як речово-правові вимоги, що обмежують право власності на об'єкт нерухомості [1, с. 137].

Сусідські правовідносини полягають в тому, що сусіди повинні дотримуватися певних правил використання земельних та ізольованих

ділянок, щоб власники суміжних ділянок зазнавали як найменше незручностей. Такими незручностями можуть бути: затінення від будинків або інших споруд, дерев та чагарників; задимлення внаслідок спалювання відходів; неприємні запахи, які виникають внаслідок господарської або іншої діяльності; шумове забруднення тощо.

Історико-правовий нарис. Наукова думка розібрала добросусідство, як один із видів обмежень права власності на землю на користь сусідів. Відповідно склалася певна традиція законодавчого закріплення норм сусідського права як положень про обмеження права власності, за якої вони розглядаються як «логічне продовження» інституту права власності.

В римському приватному праві були імперативні норми як «прообраз» сучасних містобудівних правил. Зокрема, Законами XII таблиць приписувалося у разі зведення огорожі не виходити за межу; у разі будівлі стіни відступати від сусідньої ділянки на один фут, а під час зведення будинку – на два фути; могила, рівчак чи яма повинні були знаходитися на відстані своєї глибини від сусідньої земельної ділянки та ін. У системі норм сусідського права Стародавнього Риму був розвинений інститут захисту інтересів власника землі від потенційно можливого шкідливого впливу на його ділянку. Власник земельної ділянки мав право звернутися до суду, якщо вважав, що дощовий потік із сусідньої земельної ділянки може зашкодити йому, тобто до настання такої шкоди [2, с. 132-133].

Отже, у римському приватному праві було дуже структурно та змістовно започатковано і сформовано окремий інститут права, що забезпечував певний баланс інтересів власників сусідніх земельних ділянок. За часів радянської доби діяли три основні кодифіковані акти земельного законодавства: 1) ст. 23 Земельного кодексу УРСР від листопада 1922 р. містила загальне обмеження реалізації прав землекористувачів з метою недопущення порушення інтересів сусідніх землекористувачів; 2) у ст. 23 Земельного кодексу УРСР від 8 липня 1970 р. на землекористувачів покладался обов'язок не чинити на наданих їм земельних ділянках дій, які порушували б інтереси сусідів; 3) аналогічна норма яка містилась у статтях 40 і 42 Земельного кодексу 1990 р. (введений у дію 15 березня 1991 р.) [3].

Тож можна побачити, що в радянський період і до набуття Україною незалежності відносини добросусідства регулювалися через покладення на

власників і користувачів земельних ділянок загального обов'язку не чинити будь-які дії, які порушували б права чи інтереси сусідніх землекористувачів.

У зв'язку з проголошенням незалежності України й поглибленням земельної реформи Верховна Рада України 13 березня 1992 р. затвердила нову редакцію Земельного кодексу України, згідно з якою в державі дозволялося надання земельних ділянок також у приватну власність громадян. У земельному законодавстві добросусідство трактувалося виключно як обов'язок землевласника чи землекористувача. При цьому зміст правил добросусідства наповнявся нормами як правовідносин суто добросусідських, так і сервітутних, тобто таких, які породжують права на чужу річ. Виникнення й розвиток права приватної власності на землю в Україні зумовило об'єктивну потребу в запровадженні правових засобів забезпечення справедливого балансу прав і законних інтересів власників та користувачів сусідніх земельних та ізольованих ділянок.

Стан сусідських прав в законодавстві України за Цивільним Кодексом і Земельним Кодексом. Для регулювання сусідських відносин важливе значення мають загальні положення ст. 13 Цивільного кодексу України [4] щодо меж здійснення цивільних прав.

Відповідно до ст. 13 ЦК при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або культурній спадщині, не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. При здійсненні своїх прав особа повинна також додержуватися моральних засад суспільства.

Таким чином, зловживання правом є неприпустимим з боку власників земельних ділянок чи землекористувачів, якщо таке здійснення права може порушувати права інших осіб. Чинний Земельний кодекс України [5] зобов'язує землевласників і землекористувачів не порушувати прав власників і користувачів суміжних земельних ділянок (п. г ч. 1 ст. 91, п. г ч. 1 ст. 96), а також дотримуватися правил добросусідства (п. е ч. 1 ст. 91, п. е ч. 1 ст. 96).

Що до специфіки правовідносин добросусідства, їх актуальності для забезпечення справедливого балансу прав і законних інтересів власників (користувачів) суміжних і сусідніх земельних ділянок можна виділити

декілька окремих точок зору науковців. Л.В. Лейба, досліджуючи проблеми правового регулювання вирішення земельних спорів, віднесла ті, що виникають внаслідок порушень приписів гл. 17 Земельного кодексу України, до суто земельних [6, с. 71]. Аналізуючи норми цієї ж глави, П.Ф. Кулинич зробив висновок, що інститут добросусідства в земельному праві України «не є сформованим у такій мірі, як, наприклад, інститут права власності на землю чи інститут права користування землею» [7, с. 33]. Загальні положення щодо добросусідства, викладені у гл. 17 цього Кодексу, їх системний зв'язок з нормами інших галузей права дають підстави розглядати добросусідство в сучасній системі права як: а) комплексний міжгалузевий інститут земельного права; б) суб'єктивне право; в) обов'язок землекористувачів; г) основоположний принцип земельного права.

Сусідські права які регулюються як дійсно «забороняючі», тобто такі, що містять у своєму тексті прямі заборони певної поведінки чи визнають її протиправною можна розглядати положення ст. 106, 107 ЗК України. Інші ж положення швидше регламентують сусідське співіснування, вказуючи, зокрема, шляхи безконфліктного вирішення межових спорів (ст. 107 ЗК України) чи порядок використання межових споруд або рослин (ст. 108–109 ЗК України). Виходячи з цього, у найбільш загальному вигляді зміст сусідських відносин визначається через право кожного володільця вільно використовувати своє нерухоме майно в тих межах і тими способами, що не чинять неправомірного впливу на сусідні володіння, а також вимагати від інших володільців такого ж використання сусідніх об'єктів нерухомості земельних ділянок і водночас через обов'язок кожного володільця не перешкоджати (терпіти) правомірний вплив на своє володіння з боку сусідніх об'єктів.

О.А. Лобов вважає, що, виходячи з положень законодавства, за змістом можна виділити такі групи сусідських відносин, які пов'язані: а) з опосередкованими впливами між сусідніми або суміжними земельними ділянками (ч. 1 і 2 ст. 103 і ст. 104 ЗК); б) із прямими впливами між суміжними земельними ділянками (ст. 105 ЗК); в) із визначенням і поновленням меж між суміжними земельними ділянками (ст. 106 і 107 ЗК); г) із використанням, утриманням об'єктів, які утворюють межу або розташовані на межі між суміжними земельними ділянками (ст. 108 і 109

ЗК) [8, с. 261–262].

Висновок. Сьогодні сусідське право є доволі складним явищем, яке має приватну правову природу, охоплюючи як майнові, так і особисто немайнові відносини. За своїм складом сусідське право містить в собі широкий комплекс відносин, правова регламентація яких необхідна для забезпечення балансу інтересів володільців сусідських об'єктів нерухомого майна, а саме: здійснення опосередкованих впливів на сусідні володіння; перетворення та забудову земельної ділянки, що впливає на сусідні володіння; право власності та порядок користування рослинами, які ростуть на межі чи поблизу неї, а також розподіл їх плодів; регулювання стоку вод на сусідні володіння; облаштування огорож і їх правовий режим; встановлення меж і вирішення межових спорів.

Список використаної літератури:

1. Халабуденко, О.А. Имущественные права. Книга 1. Вещное право. К.: 2011. 305 с.
2. Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. – СПб.: Тип. А.И. Мамонтова, 1883. XXXV – 697 с.
3. Земельний кодекс Української РСР від 08.07.1970 // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1970, N 29, ст. 205 (Кодекс втратив чинність на підставі Постанови ВР УРСР N 562-ХІІ (562-12) від 18.12.90, ВВР, 1991, N 10, ст.99).
4. Цивільний кодекс України //Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст. 356.
5. Земельний кодекс України //Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.
6. Лейба Л.В. Правове регулювання вирішення земельних спорів: Дис....канд. юрид. наук: 12.00.06. – Х., 2005. – 189 с.
7. Кулинич П.Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України // Зем. право України – 2006. – №1. – С. 25-33.
8. Лобов О.А. Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. Проблеми законності. 2012. Вип. 119. с. 255–264.