



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

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

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ НАЙМУ ЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ (ПРАВОВІ АСПЕКТИ)

Реалії нашого життя такі, що далеко не кожен громадянин України забезпечений власним житлом. Можливість накопичити достатню суму для купівлі квартири (будинку) є не у всіх, а взяти іпотечний кредит не кожен зважиться. Саме для таких випадків Конституція України в ст. 47 закріплює право на оренду житла [1]. Його реалізація здійснюється на підставі договору оренди, який є одним з видів цивільно-правових угод, спрямованих на тимчасову передачу майна орендодавця в користування наймачеві (на певний термін і за конкретну плату).

Відповідним інтересом в розпоряджанні без втрати права власності мають орендодавці, тому що в здачі житлових приміщень є додатковий прибуток орендодавця. Орендодавці не завжди зацікавлені в транспарентності відносин найму житла перш за все у зв'язку з бажанням ухилення від оподаткування доволі в великих розмірах.

Термін дії, конкретні умови, а також додаткові нюанси орендних зобов'язань є договірною умовою і визначається сторонами самостійно в тому вигляді, в якому забезпечить виконання та охорону прав кожної зі сторін.

На даний час існує законопроект «Про орендне житло» який знаходиться в цьому стані ще з 2015 року [2]. Проект закону можна з легкістю знайти на просторах інтернету, але питання в тому, чому його не переводять в офіційний статус закону залишається відкритим, що в свою чергу призводить до перебування орендного житла в великому відсотку, а саме 90% станом на 2019 рік, в «тіні» [3]. В зазначеному раніше законопроекті закріплюються правові, економічні та організаційні засади створення та використання орендного житла. На думку деяких адміністраторів сфери житлово-комунального

господарства мета закону закладається в виведенні орендного житла з тіні, створити прозорі взаємини між орендарем та орендодавцем, сприятливі умови для інвестицій в орендне житло, можливості наповнення цього ринку якіснішою пропозицією, знижуючи вартість такого житла. Дана думка підштовхує на те, що конкретне законодавче рішення призвело б до ефективного регулювання даних відносин.

Проблема в законодавстві полягає також в тому, що чинний Житловий кодекс Української РСР (далі – ЖК Української РСР) скоріше можна вважати історичним надбанням ніж діючим кодексом незалежної України. Питання щодо обов'язкового закону або удосконалення вже існуючого кодексу залишається доволі спірним, через те що, вже існуючий Цивільний кодекс (далі – ЦК) та прописані в ньому нормі регулюють значну частину проблемних питань щодо оренди житла [4][5].

Звертаючись до судової практики, можна знайти доволі немало справ пов'язаних з урегулюванням спорів в більшій частині за допомогою ЦК.

Можна навести вагомий приклад до пріоритетності цивільного кодексу в питаннях проблем пов'язаних з орендою житла в справі № 182/7347/18 від 16.12.2020 року в якій Верховний суд прийшов до висновку, що у випадку виникнення протиріч між нормами ЖК Української РСР та ЦК які регулюють одні ті самі правовідносини, застосуванню підлягають норми останнього з вказаних.

Суть даного спору полягав в усунення перешкод у користуванні житловим приміщенням шляхом виселення без надання іншого житлового приміщення, з цього Верховний Суд сформував позицію, згідно з якою у таких справах підлягають застосуванню положення ст. 391, та глави 32 «Право користування чужим майном» ЦК, оскільки застосування до регулювання житлових відносин положень ЖК Української РСР, не відповідає реаліям сьогодення та змісту нинішніх суспільних відносин.

Ось на прикладі справи № 755/2437/19 можна побачити, що в рішенні, про визнання договору оренди житла дійсним та стягнення матеріальної та моральної шкоди, в якій орендодавець посилався до

суду з позовом стосовно орендаря який не сплачував за комунальні послуги та є заборгованість по сплаті оренди, а також позивач зазначає на моральній шкоді яку також потребує оплатити, жодним чином не зазначено ЖК Української РСР. Суд прийшов до висновку, за укладеним договором оренди в якому зазначені всі істотні умови позивач (орендодавець) довів свою правоту та отримав від відповідача (орендаря) стягнення моральної шкоди (не у повному обсязі як зазначав в позові) та оплачений судовий збір. А також суд визнав договір оренди житла дійсним – посилаючись на ЦК [6].

Також прикладом судової практики можна зазначити постанову Верховного Суду, справа № 759/16502/18 в якій йдеться про стягнення заборгованості за договором оренди, неустойки та відшкодування моральної шкоди. В даній справі розглядалось правильність провадження стосовно позову власниці квартири до відповідача який не сплачував орендну плату і наведений приклад за аналогією яких постанов Верховного Суду можливий розгляд даної ситуації, що саме і спонукало до касаційної скарги. Дані постанови стосуються стягнення коштів за договором найму житла від 23.01.2019 № 760/10248/16-ц, та стягнення коштів відповідно до еквіваленту курсу валюти від 08.02.2017 № 6-1905цс16 [7]. В даних справах жодним чином не позначений ЖК Української РСР, що вкотре підштовхує на думку про те, на скільки він є саме регулюючим актом.

Розгляд деяких питань правового регулювання найму житлових приміщень дозволяє дійти висновку про доцільність спеціального нормативно-правового акту, що регулює передачу в користування та володіння на оплатній та строковій основі житлові приміщення. Саме відмінна особливість предмета такого договору – житлове приміщення, житло зумовлює особливий характер відносин та специфіку їхніх правових моделей, що в свою чергу дає підстави стверджувати про неможливість вважати цілком придатними для цього договору загальні норми ЦК, які розраховані на правове регулювання відносин переважно ринкового характеру.

Список використаних джерел:

1. Конституція України. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. №30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 02.12.2021).
2. Проект Закону України «Про орендне житло». URL: <https://www.minregion.gov.ua/base-law/reg-politics/proekti-regulyatornih-aktiv-dlya-obgovorennya-ta-analizi-regulyatornogo-vplivu/proekt-zakonu-ukrayini-pro-orendne-zhitlo-3/> (дата звернення: 02.12.2021).
3. Парцхаладзе: Зараз близько 90% ринку орендного житла в Україні знаходяться в тіні. Офіційний веб-сайт Міністерства розвитку громад та територій України. URL: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/partshaladze-zaraz-blizko-90-rinku-orendnogo-zhitla-v-ukrayini-znahoditsya-v-tini/> (дата звернення: 02.12.2021).
4. Житловий кодекс Української РСР. *Відомості Верховної Ради*. 1983. Додаток до №28. Ст. 573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 02.12.2021).
5. Цивільний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№40-44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 02.12.2021).
6. Судова справа від 11.07.2019 року № 755/2437/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83282000> (дата звернення: 02.12.2021).
7. Постанова Верховного Суду від 27.05.2019 року № 759/16502/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97285822> (дата звернення: 02.12.2021).