



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

*Низовий Євген Олександрович,
студент ф-ту урбаністики та просторового планування КНУБА,
Наук. керівник: к.ю.н., доц. Халабуденко О.А.,
кафедра політичних наук і права КНУБА,
ORCID iD 0000-0001-9478-0164*

ВИБІР БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДНИКА ШЛЯХОМ ПУБЛІЧНИХ ЗАКУПІВЕЛЬ

Вступ. Проаналізувавши Закон України «Про публічні закупівлі» [1] (далі – Закон) та доступні джерела ми виокремили загальне поняття підрядних торгів, в тому числі, процесу обрання будівельних підрядників. Звідси, підрядні торги в сфері будівництва – це процедура закупівель будівельних та пов’язаних з ними робіт або надання послуг в інвестиційно-будівельній сфері діяльності. Така процедура застосовується на всіх стадіях будівельного проекту, котрий є документом та являє собою комплект матеріалів у графічному і текстовому вигляді. У ньому відбиваються і технічно обґрунтовуються всі прийняті архітектурні, будівельні, інженерні та художні рішення. Проект є обов’язковим, виконується з урахуванням всіх законодавчих стандартів і норм, і необхідний для зведення зручного, безпечного і довговічного житла [2]. В свою чергу, створення проекту регламентується Законами України «Про регулювання містобудівної діяльності» [3], «Про архітектурну діяльність», іншими законодавчими актами, а також технічними будівельними нормами [4].

Розпочнемо з того, що вибір підрядника відбувається шляхом публічних торгів (аукціонів), згідно з Законом, в ході яких замовник обирає організацію, яка виконає в рамках обумовленої суми та в обумовлені строки, будівельні роботи і, зокрема, такі послуги: проектування, доставку, монтаж, пусканалагоджувальні роботи, інші інженерно-будівельні послуги. Метою аукціону є вибір підрядника з найвигіднішою або кращою пропозицією, котрий відповідає вимогам тендерного договору [5]. Такі процеси відбуваються на онлайн-платформах.

Процедура проведення підрядних онлайн-торгів. По-перше, перед організацією торгів замовник повинен отримати відповідні інвестиційні ресурси або ж право розпоряджатися такими ресурсами на період виконання робіт і послуг. Далі відбувається розрахунок всіх можливих витрат в ході закупівлі. При потребі, на даному етапі може залучатися стороння інженерно-консультаційна компанія, котра проводить аналіз доцільності закупівлі тих чи інших послуг або робіт (згодом вона може брати участь в ході тендеру, даючи відповіді на вимоги й питання учасників). Після цих двох етапів налагоджується взаємодія і виокремлюється сфера відповідальності між замовником і потенційним підрядником.

Надалі оголошується тендер, в нашому випадку - публічна закупівля, оскільки замовником виступає держава. Варто зауважити, що в тендерній документації має детально зазначатись інформація про обсяги робіт та їх види, а також умови будівництва, з метою оцінки потенційними підрядниками власних можливостей.

Державний тендер проводиться відповідно до Закону «Про публічні закупівлі» на одному з електронних торговельних майданчиків. Варто розуміти, що авторизований електронний майданчик, згідно 1-ого пункту, 1-ої частини, статті 1-ої вищезгаданого Закону - це авторизована Уповноваженим органом інформаційно-телекомунікаційна система, яка має комплексну систему захисту інформації з підтвердженою відповідністю згідно із Законом України "Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах", є частиною електронної системи закупівель та онлайн-сервісом, що забезпечує реєстрацію осіб, автоматичне розміщення, отримання і передання інформації та документів під час проведення закупівель, користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до якого здійснюється за допомогою мережі Інтернет [6].

За підсумками торгів обирається переможець, з яким підписується контракт.

Пороги та етапи проведення відкритих торгів. Загальнопроцедуру відкритих торгів можна поділити на нижченаведені етапи.

1. *Період подання пропозицій мінімально триває 15 днів.* З першого дня і протягом всього періоду подання пропозицій замовник може вносити зміни до оголошення та тендерної документації, а підрядники - подавати свої пропозиції та звертатися до замовника (крім останніх 10 днів) із запитаннями про уточнення певної інформації або ж вимогами усунути порушення, які, на думку зареєстрованого користувача Системи (підрядника), виникли в процесі закупівлі. Без внесення замовником в систему відповіді на запитання або ігнорування вимоги підрядника, на момент завершення періоду подання пропозицій, закупівля може не перейти в стадію аукціону.

Також, починаючи з дати початку приймання пропозицій і закінчуючи за 4 дні до закінчення терміну приймання пропозицій, будь-які зареєстровані користувачі системи (окрім замовників) можуть подавати скарги (офіційні звернення до органу оскарження, а саме до АМКУ – Антимонопольний комітет України) на умови тендерної документації замовника.

Варто знати, що у випадку внесення замовником зміни до оголошення чи тендерної документації, терміни закупівлі необхідно продовжити таким чином, щоб до дати завершення приймання пропозицій залишилося не менше, ніж 7 календарних днів, а нову версію тендерної документації та окремий файл із переліком змін потрібно оприлюднити через електронну платформу, на якій було опубліковано закупівлю.

2. *Аукціон.* Після завершення періоду подання пропозицій системою автоматично визначається дата та час аукціону (в робочий день і робочий час).

У особистому кабінеті відобразатиметься посилання на аукціон. Замовник може перейти за посиланням і спостерігати за перебігом аукціону. Також посилання на аукціон буде загальнодоступним на веб-порталі prozorro.gov.ua [7].

3. *Розкриття та розгляд пропозицій.* На даному етапі замовник розглядає подані пропозиції, але не одразу всі, а починає з мінімальної пропозиції за результатом аукціону. У випадку, якщо пропозиція першого в черзі Постачальника Замовникові підходить, інші пропозиції

він вже не розглядає. Що стосується терміну, то він не повинен перевищувати 5 робочих днів. За аргументації, такий термін може бути продовженим до 20 робочих днів, що публікується в системі.

4. *Укладання договору.* В день, коли замовник визначив переможця приймається рішення (наприклад рішення тендерного комітету) про намір укласти договір і протягом одного дня після прийняття такого рішення оприлюднює його на веб-порталі Уповноваженого органу (через який оголошували закупівлю) повідомлення про намір укласти договір. Після цього, не раніше, ніж через 10 днів з дня оприлюднення повідомлення про намір укласти договір, але не пізніше, ніж через 20 днів з дня прийняття рішення про намір укласти договір, замовник повинен укласти договір і прикріпити його в систему (у випадку обґрунтованої необхідності строк для укладання договору може бути продовжений до 60 днів).

Процедура відмінюється або визнається такою, що не відбулася, якщо на якомусь із етапів була наявна одна або декілька причин, що перераховані в ст. 32 Закону України "Про публічні закупівлі".

Проблематика у сфері проведення публічних торгів та методи удосконалення. Ґрунтовний аналіз структурних етапів проведення публічних торгів, послідовність дій їхніх учасників сприяє визначенню головної мети публічних закупівель, котра розкривається в протидії зловживанням при розпорядженні публічними коштами, в тому числі, з ознаками корупції. При утворенні тендерного комітету, призначенні уповноваженої особи або створенні централізованої закупівельної організації (всі три поняття є способами організації здійснення закупівельної діяльності) варто чітко прослідковувати взаємозв'язки сторін та їх інтересів, унеможливити допуск заінтересованих осіб, які діють виключно на власну користь, до організації процесу публічних торгів, оскільки потім кінцевим бенефіціаром, засновником або керівником компанії – переможця тендеру може бути службова чи посадова особа замовника, яка має відповідні повноваження щодо надання вказівок членам тендерного комітету. Такі випадки можуть свідчити про корупційну складову у закупівлях та мати наслідком адміністративну чи кримінальну відповідальність [8].

Гострим проблемним аспектом в Україні також є те, що у нас немає можливості відхилити учасника, якщо у нього погана ділова репутація, пов'язана з попередніми невиконаннями подібних контрактів чи вчиненням професійних порушень. З цього приводу виникає дискусія потреби наявності загальнодержавного переліку ненадійних контрагентів, а також можливості виключення із майбутніх закупівель не лише самої юридичної особи, але і її акціонерів та субпідрядників по проблемним контрактам, що зумовило б очищення списку, в якому залишалися б лише надійні старі та чесні нові підрядники [9].

Варто зазначити й позитивні аспекти публічних закупівель, котрі сприяють формуванню рівноправного, конкурентного середовища. Цього вдається досягти завдяки публічності та прозорості закупівельних етапів. Ще однією перевагою таких закупівель є закріплення поняття аномально низької ціни тендерної пропозиції - це ціна або приведена ціна найбільш економічно вигідної пропозиції за результатами аукціону [10]. Це нівелювало поняття демпінгу цін, коли замовнику терміново потрібні були послуги, а ціни були занадто високими.

Висновок. Сфера публічних закупівель в Україні характеризується: прозорими процесами надання інформації стосовно закупівель; встановленням нової архітектури правовідносин, де ціноутворення змінюється в бік зменшення вартості послуг; боротьбою не тільки з корупцією, а й з монополізованим становищем деяких підрядників. Це все стало можливим завдяки застосуванню електронних платформ, що змусило сторони діяти добросовісно та в рамках закону.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про публічні закупівлі» //Відомості Верховної Ради. – 2016.- № 9.- Ст. 89.
2. Архітектурно-будівельний проект і його складові частини. Електронний ресурс. – Режим доступу: <https://geospektr-7.com.ua/services/arhitekturno-stroitelnuy-proekt/>
3. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» //Відомості Верховної Ради. – 2011. -№ 34.- Ст.343.

4. Закон України «Про архітектурну діяльність» //Відомості Верховної Ради. –1999.- № 31.- ст.246.
5. Що таке підрядні торги. Електронний ресурс. – Режим доступу: <https://smarttender.biz/terminy/view/pidryadni-torgi/>
6. Закон України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» //Відомості Верховної Ради. – 1994.- № 31.- ст.286.
7. Відкриті торги: пороги та види відкритих торгів. Електронний ресурс. – Режим доступу: <https://infobox.prozorro.org/articles/procedura-vidkriti-torgi>
8. Корупція під час публічних закупівель. Електронний ресурс. – Режим доступу: <https://acwalks.com.ua/knowledgebase/publiczni-zakupivli/>
9. Актуальні проблеми сфери публічних закупівель у світі, 2017. Електронний ресурс. – Режим доступу: [https://kyivaudit.gov.ua/vr/ka/index.nsf/\(documents\)/71268A8731BEF02EC2258148003FB176?OpenDocument&year=2017&month=06&](https://kyivaudit.gov.ua/vr/ka/index.nsf/(documents)/71268A8731BEF02EC2258148003FB176?OpenDocument&year=2017&month=06&)
10. Інструкція. Аномально низька ціна на prozorro. Електронний ресурс. – Режим доступу: <https://e-tender.ua/training-tenders/postachalnikom-prozorro-1/instrukciya-anomalno-nizka-cina-na-prozorro-119>.