



**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

*Фасоля Юлія Володимирівна,*

*студентка ф-ту урбаністики та просторового планування КНУБА*

*Наук. керівник: к.ю.н., доц. Халабуденко О.А.,*

*кафедра політичних наук і права КНУБА*

## **ПРАВОВІ ПИТАННЯ З ПРИВОДУ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

Питання реконструкції застарілого житлового фонду постало ще на початку цього століття наслідком чого стало прийняття Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (далі - Закон) [1], який набув чинності 22 грудня 2006 року. На жаль, він виявився не дієвим, оскільки містить низку вимог, які на практиці неможливо реалізувати. У зв'язку з чим 10 березня 2021 року Міністерство розвитку громад та території України опублікувало Проєкт Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (далі – Законопроєкт) [2], який призначений в певній мірі заповнити прогалини діючого Закону.

Зокрема, Законопроєкт вніс зміни щодо кількості голосів якими приймається рішення про реконструкцію багатоквартирного будинку в межах кварталу. Тепер, згідно ст. 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (посилання) рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. Раніше рішення вважалось прийнятим за умов голосування за нього 100 відсотків співвласників.

Незважаючи на те, що такий формат вирішення питання щодо долі багатоквартирного будинку очевидно конфліктує з концептом права власності, перш за все на ізольовані приміщення, такий підхід є певною мірою оперативного реагування на ситуацію, коли такий будинок потребує реконструкції. Саме тому діючий Закон та Законопроект в цілому надає перевагу інтересам мешканців будинків, навіть тоді, коли існує інвестиційний інтерес в реалізації проєктів реконструкції.

Для інвесторів-забудовників, натомість, у якості заохочень доречно запровадити спрощену процедуру затвердження проектної документації щодо об'єктів реконструкції. Також, значним фактором стимулювання інвесторів можна визнати можливість продавати не тільки квартири, а й ізольовані приміщення на добудованих поверхах, оскільки ч. 5 ст. 14 Законопроекту передбачає, що у разі знесення багатоквартирних будинків з подальшим новим будівництвом допускається підвищення поверховості нової забудови в межах, визначених детальним планом територій. При цьому залишається відкритим питання щодо оренди земельної ділянки на якій знаходиться будинок під реконструкцією.

Значною проблемою залишається акумуляція заощаджень з метою використання їх для реновації. За діючим законодавством та практикою, що склалася, кошти на реконструкцію акумулюють об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, проте важко сказати чи дійсно кошти витрачаються за цільовим призначенням. Крім того, після масової приватизації квартир мешканці не завжди створювали об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як управляючу організацію, не укладали договорів з керуючими компаніями і не відкладали резервних коштів для ремонту приміщень. Що позбавляє їх



можливості самостійно контролювати стан ізольованих приміщень і усувати проблеми, які виникають під час їх експлуатації.

З метою модернізації законодавства у сфері, яка розглядається, вважаємо за необхідне звертатися до практики, яка склалася в європейських юрисдикціях з цього приводу.

Наприклад, в Естонії, розповсюджена практика реновація будинків мешканцями самостійно за рахунок власних зібраних коштів або кредитів в банку, які надаються об'єднанню мешканців багатоквартирного будинку як юридичній особі.

У вітчизняному законодавстві відсутнє легальне визначення терміна «реновації» саме у контексті будівельної діяльності, проте, можна дійти висновку, що в даному контексті мова йде про адаптацію об'єкта без зміни його площі та конструкції.

У Східній Німеччині реконструкція та модернізація застарілого житла (санація) проходила до процесу масової приватизації квартир. Відтак, держава мала на порядок більше механізмів для односторонньої організації і впливу на процес оздоровлення житлового фонду. Лише після проведення основної частини санаційних заходів у Німеччині дозволили приватизацію квартир [3, с. 24].

В Україні ж ситуація з модернізацією житла не була своєчасно врегульована, проблема суттєво загострилась і те житло, яке потребувало модернізації, зараз потребує реконструкції.

Кількість ветхих житлових будівель по Україні (станом на 01 січня 2017 року) становить 44 859, а аварійних – 16 505 [4, с. 83, 86]. Трапляються не поодинокі ситуації, коли навіть в аварійних будинках мешкають люди. Питання реновації старих будинків давнє. Загальна площа такого житла становить понад 4,33 мільйона кв. м по всій країні.

Майже 5 тисяч будинків України звели ще до 1919 року, 10 тисяч — до 1953-го, ще 7 тисяч — до 1969-го, трохи менше — 5,5 тисячі — до 1989 року. Термін експлуатації більшості з них перевищує 50 років, а подекуди сягає 70 і навіть 100 [5].

Процес реконструкції є складним і довготривалим, оскільки включає в себе налагодження комунікації з мешканцями будинку, який потребує реконструкції, виселення, врегулювання юридичних аспектів, зокрема укладення договорів, а також юридичний супровід проекту протягом тривалого часу.

У зв'язку з цим, вважаємо, необхідно розробити повноцінну концепцію реконструкції житлового фонду та затвердити нову Програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на наступні роки з акцентом на підтримання належного стану ізольованих приміщень і відповідальність у разі їх занедбання; визначити правовий режим об'єктів нерухомості; створити на цій базі відповідні акти регуляторного впливу; запровадити на рівні державної політики дієві механізми гарантій та захисту прав власників нерухомості.

### **Список використаних джерел та літератури:**

1. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». *Відомості Верховної Ради України*. 2007. №10. Ст. 88.

2. Проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». URL: <https://www.minregion.gov.ua/base-law/grom-convers/elektronni-konsultatsiyi-z-gromadskistyuu/proekt-zakonu-ukrayiny-pro-vnesennya-zmin-do-zakonu-ukrayiny-pro-kompleksnu-rekonstrukciyu->

kvartaliv-mikrorajoniv-zastarilogo-zhytlovogo-fondu-4/ (дата звернення: 05.12.2021).

3. Беззуб І. Комплексна реконструкція застарілого житлового фонду: українські реалії та зарубіжний досвід. *Громадська думка про право творення*. 2021. №1 (206). Інформаційно-аналітичний бюлетень на базі оперативних матеріалів. Додаток до журналу «Україна: події, факти, коментарі». 79 с. URL: <http://nbuviar.gov.ua/images/dumka/2021/1.pdf> (дата звернення: 05.12.2021).

4. Житловий фонд України. Статистичний збірник. Державна служба статистики України. 2018. 93 с. URL: [https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat\\_u/2018/zb/07/zb\\_jf\\_2017\\_pdf.pdf](https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat_u/2018/zb/07/zb_jf_2017_pdf.pdf) (дата звернення: 05.12.2021).

5. Громов О. Хрущовки чекають на реновацію. *Урядовий кур'єр*. URL: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/hrushovki-chekayut-na-renovaciyu/> (дата звернення: 05.12.2021).