

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 Зейделя 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

**Перевода 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

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

**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 УКРАЇНІ .....185

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

РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВОВІДНОСИН У СФЕРІ ЦИФРОВОЇ  
ТРАНСФОРМАЦІЇ БУДІВНИЦТВА ..... 190

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

## **ДЕЯКІ ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ РЕФОРМУВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

В українському законодавстві проводяться реформи у містобудівній сфері від кожної з яких очікують кардинальних змін. Проте, зазвичай, з'являється багато невирішених правових питань, які стають предметом тривалих дискусій. Проблеми, з яким доводиться зіштовхуватись, як правило, спричинені прогалинами в законодавстві. Для реальних зрушень у будь-якій сфері та в містобудівній, зокрема, необхідні чітко визначені норми та алгоритми правового регулювання.

Питання вдосконалення містобудівного законодавства, напевно, ніколи не втратить актуальності. Містобудування впливає на розвиток та життя міста шляхом розробки і реалізації містобудівної документації, охорони середовища, збереження і розвитку національних та культурної спадщини, традицій в архітектурі. Цьому слугує проста, але глибока думка: право починається з контролю над певною територією, а в свою чергу – одним із завдань містобудівної діяльності є планування розвитку і забудови території на зрозумілій та прозорій нормативній основі.

Оскільки вищевказані явища взаємопов'язані, вони повинні бути чітко регламентовані законодавством, так само, як і механізм контролю за дотриманням встановлених норм та відповідальності за їх порушення.

Водночас, містобудування та будівництво є специфічними видами діяльності в яких інтереси приватних осіб не повинні суперечити інтересам суспільства. Тож, цілком зрозуміла особлива увага з боку органів державної влади в частині створення контролюючих органів та розробки і прийняття нормативно-правових актів.

Звісно, не можна заперечити наявність великого масиву вітчизняних нормативно-правових актів, що регулюють містобудівну,

будівельну та архітектурну діяльність. Проте чи виправдана така кількість норм?

Сьогодні правове регулювання будівельної галузі являє собою сукупність правових норм, які умовно можна об'єднати в три групи: 1) нормативно-правові акти часів СРСР, значна частина яких не відповідає вимогам актуальної дійсності; 2) нормативно-правові акти, положення яких запозичені з законодавства Російської Федерації (далі – РФ); 3) нормативно-правові акти, спрямовані на адаптацію будівельного законодавства Європейського Союзу (далі – ЄС).

У спеціальній літературі відзначалось, що існує проблема понятійно-категоріального апарату законодавчих та підзаконних актів. В умовах коли діє велика кількість законів та підзаконних актів в сфері галузей права, що регламентують будівельну діяльність, подібна невизначеність призводить до виникнення розбіжностей в легальних дефініціях у нормативно-правових актах [1, с. 51].

Велику кількість нормативно-правових актів можна пояснити тим, що врегульована сфера швидко розвивається, а нормативна база повинна розроблятися відповідно до міжнародних вимог, що зумовлює створення багато нових безсистемних норм.

Розробка кожного нормативно-правового акта має здійснюватися з дотриманням вимог юридичної техніки, однією з яких є термінологічні вимоги до їх оформлення. Саме чітке визначення термінології є відправною точкою для створення довершеного законодавства. Вдало обрані й застосовані терміни забезпечують чіткість, зрозумілість, однозначність тексту нормативно-правового акта [2, с. 2].

Тому Верховною Радою зареєстровано Проект закону № 0860 від 29.08.2019 «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [3] яким, зокрема, передбачено змінити термін «містобудування (містобудівна діяльність)» на «просторове планування», який активно застосовується в західноєвропейських країнах.

У зв'язку з розглянутою проблематикою, ми пропонуємо розмежувати будівельну та містобудівну діяльність. Стосовно даних понять, зокрема, А.М. Люкшин зазначає, що елементи містобудівних відносин лише передбачають майбутні відносини в сфері капітального



будівництва. Після виконання територіального планування, зонування та інших дій не гарантується початок будівництва на визначеній території [4]. Тобто містобудівна і будівельна діяльність є відокремленими. Кожна із них починається окремо одна від одної і завершується на певному етапі та не передує початку іншим відносинам.

Виходячи з цього, вважаємо, що можливий проєкт «Містобудівного кодексу» за своєю сферою регулювання не може охопити дві сфери одночасно, як, наприклад, передбачається Містобудівним кодексом РФ.

При цьому варто погодитись з точкою зору О.А. Халабуденка про те, що будівельне право (в широкому сенсі) охоплює дві основні сфери правової дійсності: публічного і приватного права [5]. Саме такий підхід до питання правового регулювання будівельної діяльності і прав, пов'язаних з будівництвом, встановлено в країнах ЄС.

Зважаючи на те, що у 2017 року Мінрегіоном було утворено робочу групу з розроблення проєкту Містобудівного кодексу України, а Концепцією публічного управління у сфері містобудівної діяльності на 2019-2030 роки [6], передбачається реформа сфери містобудівної діяльності, розроблення та прийняття Містобудівного кодексу, то можна вважати, що Україна наслідує модель регулювання містобудівної діяльності Франції. Адже відносини, які пов'язані з реалізацією та захистом права власності на об'єкти, суперфіцієм, земельними сервітутами тощо, відносини інтелектуальної власності, договірні відносини у сфері будівництва належать до приватноправової сфери і регулюються цивільним законодавством.

Від прийняття Містобудівного кодексу очікується, що регулювання містобудівної діяльності вийде на новий рівень, завдяки систематизації законодавства. Цей кодекс повинен стати основним нормативно-правовим актом, об'єднавши такі закони: «Про основи містобудування»; «Про архітектурну діяльність»; «Про регулювання містобудівної діяльності»; «Про Генеральну схему планування території України»; «Про будівельні норми»; «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»; «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

У 2020 році Мінрегіоном планувалась розробка проєкту Містобудівного кодексу – це ввійшло до Концепції публічного управління у сфері містобудівної діяльності [6].

Урядом 13 березня 2020 р. була розпочата реформа з ліквідації Державної архітектурно-будівельної інспекції (ДАБІ). Замість цього органу повинні були створитися три центральних органи влади, між якими розподіляться регуляторні та контролюючі функції: Державна сервісна служба містобудування – виконуватиме реєстраційні функції у будівництві; Державне агентство з питань технічного регулювання у містобудуванні – визначатиме параметри, ДБН, єврокоди; Державна інспекція містобудування – здійснюватиме нагляд і контроль у будівництві [7].

Ідея створення кількох органів, на наш погляд, є слушною, адже коли кожен орган буде виконувати обмежене коло функцій, які чітко поділені на реєстраційні (процедура реєстрації) та технічні (визначення будівельних норм та контроль за їх дотриманням), значно знижується ризик проявів корупційної складової як, наприклад, в органі, який контролює весь цикл будь-якого процесу.

Проте, станом на 4 листопада 2020 р. ДАБІ не ліквідована, а нові органи архітектурно-будівельного контролю не створені. Це дає підстави для побоювань, адже до кінця 2020 року навряд чи така ліквідація відбудеться повністю. За таких несприятливих умов, коли невідомий орган, який буде здійснювати такі надважливі контролюючі функції, розроблення проєкту Містобудівного кодексу позбавлено сенсу.

Отже, покращити українське законодавство можна лише за умов його побудови на загальних правових принципах. Правильно закладені основи забезпечать єдине застосування і розуміння норм. Налагоджена системи розроблення, погодження та прийняття законодавчих та нормативних актів сформує ефективне, дієве законодавство, проте, вирішальним у покращенні стану справ у будівельній та містобудівній сферах діяльності буде дотримання приписів усіма суб'єктами права під час їх практичного застосування.

### Список використаних джерел та літератури:

1. Панібудьласка А.В. Будівельне право в Україні: актуальні проблеми та перспективи розвитку // Будівельне право: проблеми теорії і практики [зб. наук. пр.]. Матеріали Першої наук.-практ. конф., (Київ, 3 листопада 2017 р.) / Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. – «Бескиди» - 2017. 236 с.

2. Трихліб К.О. Термінологічні колізії в нормотворчій діяльності / К. О. Трихліб // Теорія і практика правознавства : електрон. наукометр. фах. вид. – 2011. – Т. 1, № 1. Режим доступу: <http://tlaw.nlu.edu.ua/article/viewFile/62242/57832> (дата звернення: 24.10.2020).

3. Проект Закону про внесення змін до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

[http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_2?id=&pf3516=0860&skl=10](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=0860&skl=10)

4. Люкшин А.М. Строительное право как комплексная отрасль права [Електронний ресурс] // Бизнес, менеджмент и право. - 2011. - № 1 - С. 26 – 34 – Режим доступу: [http://bmpravo.ru/show\\_stat.php?stat=795](http://bmpravo.ru/show_stat.php?stat=795) (дата звернення: 24.10.2020).

5. Халабуденко О.А. Будівельне право: деякі методологічні підходи до сфери правової дійсності, яка формується // Будівельне право: проблеми теорії і практики [зб. наук. пр.]. Матеріали Другої наук.-практ. конф., (Київ, 6 грудня 2018 р.) / Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ–Тернопіль : «Економічна думка», 2018. – 282 с.

6. Про повторне погодження проекту розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції публічного управління у сфері містобудівної діяльності та затвердження плану заходів з її реалізації» від 22.07.2020 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.nssmc.gov.ua/documents/pro-povtorne-pohodzhennia-proiektu-rozporiadzhennia-kabinetu-ministriv-ukrainy-pro-skhvalennia-kontseptsii-publichnoho-upravlinnia-u-sferi-mistobudivnoi-diialnosti-ta-zatverdzhennia-planu-zakhodiv-z-i/> (дата звернення: 18.10.2020).

7. Стартувала реформа галузі містобудування [Електронний ресурс] // Урядовий портал. – Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/news/startuvala-reforma-galuzi-mistobuduvannya> (дата звернення: 03.11.2020).