

УДК 346.542

*О. О. Квасніцька***СИНЕРГІЯ ПУБЛІЧНО-ПРАВОВИХ ТА ПРИВАТНО-ПРАВОВИХ  
ЗАСАД ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БУДІВЕЛЬНОЇ  
ДІЯЛЬНОСТІ — ГОЛОВНИЙ ШЛЯХ РОЗВИТКУ  
ЕКОНОМІЧНОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ**

Будівельна діяльність є складовою економічної системи України, яка нерозривно пов'язана з торговельною, інвестиційною, фінансовою діяльністю та призвана забезпечити виробничий, житлово-комунальний, дорожньо-транспортний розвиток. Економічна система є об'єктом законодавчого забезпечення та її складові потребують збалансованого нормативного матеріалу, гармонічного поєднання засобів державного регулювання і саморегулювання. Будівельна діяльність, як у цілому господарська діяльність, пронизана поєднанням публічних та приватних інтересів, що вимагає спрямування таких інтересів, як зазначав у своїх розробках Д. Задихайло, по траєкторіях встановленого правового господарського порядку, який а ргіогі має визначати суспільно прийняті конфігурації компромісу між ними [1, с. 211].

Активне проведення правових реформ за останній час обумовило прийняття значної кількості нормативно-правових актів, якими на теперішньому етапі в Україні забезпечується господарський правопорядок у будівельній галузі. У зв'язку з цим сформувався окремих пласт містобудівного законодавства, яким регулюються відносини, що виникають у процесі створення, реконструкції, реставрації, капітального ремонту та технічного переоснащення об'єктів будівництва, поєднуючи при цьому організаційно-економічні і техніко-економічні елементи будівельної діяльності.

Враховуючи те, що господарські зв'язки у сфері будівництва виникають не лише між суб'єктами господарювання — резидентами та нерезидентами, але й між державами (наприклад, договір про співробітництво у будівництві атомної електричної станції, нафтопроводу і т. д.), їм властиві регулятивний та функціональний компоненти. Регулятивними

компонентами у будівельній системі виступають норми внутрішнього (національного) права (містобудівне законодавство, господарське, цивільне, податкове законодавство) та норми міжнародного права. Функціональний компонент міжнародної будівельної системи передбачає застосування низки методів регулювання міжнародних будівельних відносин, до яких відносяться одностороннє, двостороннє, багатостороннє та універсальне регулювання.

У міжнародній будівельній системі, в рамках методів регулювання, перевага віддається двосторонньому та багатосторонньому регулюванню. При цьому слід вести мову про транснаціональне регулювання, що проявляється, наприклад, в упорядкуванні дій великих підприємств з різних країн по забезпеченню функціонування окремих глобальних або регіональних ринків, а також діяльності міжнародних неурядових організацій.

Так, розвиток міжнародного співробітництва у сфері будівництва дозволяє констатувати про поділ міжнародних будівельних відносин на двосторонні, багатосторонні, регіональні, універсальні та секторальні (за окремими секторами міжнародного будівництва), які регулюються за допомогою джерел міжнародного права: міжнародних договорів та норм «м'якого права», що також є елементом стабільності економічного правопорядку.

Таким чином, предмет містобудівного законодавства регулюється нормами різних галузей права. Якщо проаналізувати відносини, які виникають у сфері містобудування, то стане очевидно, що окремі з них — розроблення документів територіального планування, зонування території, громадські слухання є предметом адміністративного права; інші — забезпечення обігу майнових прав, правового режиму майна — цивільного права; легітимація будівельної діяльності та легалізація створення, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, технічного переоснащення об'єктів будівництва — господарського права. Такий стан речей дозволяє дійти висновку про часткове входження предмета містобудівного законодавства до предмета правового регулювання господарського права, який обґрунтовується тим, що кожна галузь права представлена галуззю законодавства, однак не кожна галузь національного законодавства неодмінно є формою галузі права.

У будівництві, як в одній із провідних галузей економіки будь-якої держави, застосовується приватно-правовий і публічно-правовий методи. При цьому за допомогою господарського порядку забезпечується взаємопов'язана збалансованість усіх структурних елементів суспільного виробництва як цілісної системи; погоджуються економічні інтереси держави, суб'єктів господарювання, суспільства; втілюється в життя економічна політика держави, її стратегічні цілі і тактичні завдання. Засади збалансованості економіко-правового регулювання, тобто державного регулювання та ринкового саморегулювання при здійсненні будівельної діяльності знайшли своє втілення у статті 5 Господарського кодексу України, які проявляються в індикативних планах, програмах

соціально-економічного і науково-технічного розвитку, реалізації потенціалу державно-приватного партнерства, засобах стимулювання приватної ініціативи, приватних інвестицій та різноманітних засобах державного регулювання. Крім цього, слід враховувати, що на сучасному етапі міжнародне право (міжнародне економічне право) активно впливає на національне право, на внутрішні правові режими, що, у свою чергу, задає рамки для господарського правопорядку. Відбувається глобальна конвергенція національних правових систем.

Україна, будучи членом ВТО, обравши політику європейської інтеграції, стоїть на шляху глобалізації і інтеграції, що переслідує уніфікацію національного права та гармонізацію правових систем. Між тим, незважаючи на відмову від протекціонізму та лібералізацію законодавчого регулювання економічної системи, очевидним є те, що держава не може покластися на «невидиму руку ринку», а отже публічно-правові засади законодавчого забезпечення будівельної діяльності є необхідними для господарського порядку країни.

Пронизаність норм містобудівного законодавства нормами публічно-правового порядку безспірна. З прийняттям Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» суб'єкти господарювання та інші учасники відносин, що опосередковують будівельну діяльність, отримали процедуру містобудівного моніторингу, яка полягає не лише у спостереженні, оцінці стану і змін об'єктів містобудування, а й у аналізі реалізації містобудівної документації, змін об'єктів містобудування. Впровадження містобудівного моніторингу є процедурою, що дозволить постійно контролювати процес будівництва кожного об'єкта будівельної діяльності в країні. Відповідно до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 р. № 170 [2] спостереженню та аналізу підлягають містобудівні умови та обмеження; технічні умови; будівельні паспорти забудови земельної ділянки; реєстрації декларацій про початок виконання будівельних робіт; реєстрації повідомлень про початок виконання підготовчих будівельних робіт; реєстрації виданих дозволів на виконання будівельних робіт; реєстрації декларацій про готовність об'єкта до експлуатації та виданих сертифікатів. Публічність інформації щодо об'єктів будівельної діяльності, законності здійснення будівельної діяльності є надійним засобом забезпечення ефективності господарського порядку. Специфіка моніторингу полягає у тому, що він необхідний у різнохарактерних та швидкозмінюваних умовах ринкових економічних відносин, які вимагають негайного й ефективного прийняття рішень. Відповідне реагування позначиться на прибутковості підприємств, реалізації планів і програм, або на будівництві та характері подальшої експлуатації міських об'єктів [3, с. 8].

Для сучасної економіки характерним є створення господарських систем, функціонування яких також відображає публічно-правові засади. У галузі будівництва це — Українська державна будівельна корпорація

УКРБУД, яка стала правонаступником Міністерства будівництва УРСР, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів УРСР № 65 від 01.07.1991 р. [4]. Підкреслимо, що в подальшому на підставі Декрету Кабінету Міністрів України «Про управління майном, що є у загальнодержавній власності, в будівництві та промисловості будівельних матеріалів» від 19.02.1993 р. [5] корпорації були делеговані функції з управління організаціями і підприємствами, заснованими на державній власності, які увійшли до її складу.

Українська державна будівельна корпорація УКРБУД, як і інші господарські об'єднання господарських систем, виконує господарсько-управлінські функції, які в юридичній науці називають господарсько-організаційними або організаційно-господарськими. Корпорацію УКРБУД створено з метою оперативного та стратегічного управління всіма будівельними підприємствами, забезпечення реалізації державних програм щодо стимулювання будівництва доступного житла, будівництва об'єктів житлово-цивільного і промислового призначення за державним замовленням; здійснення цілеспрямованої науково-технічної політики в справі поліпшення якості будівництва і промислової продукції, нарощування та підвищення технічного рівня виробництва, ефективного використання потужностей, впровадження у виробництво досягнень науки і техніки. Основними напрямками корпорації є: житлове будівництво; промислове будівництво; проектно-конструкторські та науково-дослідні роботи; виробництво будівельних матеріалів, конструкцій і техніки; професійно-технічна освіта і підготовка кадрів для будівельної галузі; житлово-комунальні послуги та інші види діяльності, згідно із Статутом та законодавством. Отже, Українська державна будівельна корпорація УКРБУД виступає не тільки в якості виробничо-господарської структури, а є носієм публічно-правових засад в організації та здійсненні будівельної діяльності.

Враховуючи те, що державне регулювання будівельної діяльності, як і економіки взагалі, умовно розподіляють на мікро- та макрорівневі. Поряд з національними господарськими системами, слід вести мову про транснаціональні господарські системи. Останні є носіями публічно-правових засад в організації та здійсненні будівельної діяльності, тим більше, що наявність крупних господарських систем є характерним для сучасної світової економіки. Слід вести мову про транснаціональне регулювання, що проявляється, наприклад, в упорядкуванні дій великих підприємств з різних країн по забезпеченню функціонування окремих глобальних або регіональних ринків, а також діяльності міжнародних неурядових організацій. Прикладом є Міжнародна федерація інженерів-консультантів — FIDIC, метою якої є регулювання взаємовідносин учасників міжнародних інвестиційно-будівельних процесів на основі розробки і публікації типових проформ контрактів. З однієї сторони, ці правила санкціоновані внутрішнім і міжнародним правом, з іншої — в подібних правилах закладена скоординована воля приватних осіб із різних країн.

При цьому коло питань, що стають предметом регулювання в рамках транснаціонального права, не обмежуються економічною проблематикою та приватноправовою сферою.

Отже, будівельна діяльність отримала публічно-правові засади забезпечення будівельної діяльності, які знайшли свою деталізацію в статті 12 ГПК України та в низці спеціальних законодавчих актів. Разом з тим правозастосовча практика показала, що введення спеціальних стандартів, державних будівельних нормативів та правил, введення особливого порядку розробки, узгодження та затвердження містобудівної документації, дозволів на будівництво об'єктів, введення фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю не вирішили головної мети — забезпечення стабільності та ефективності будівельної діяльності, якості будівельної продукції і захисту інтересів її учасників. Поряд з цим, розуміючи той факт, що національна економіка залежить від світової та спостерігається тенденція глобалізації, слід вести мову про нову концепцію господарського правопорядку, основними положеннями якої є :

- децентралізація виробничої діяльності;
- зниження ролі державного регулювання;
- концентрація фінансових та інтелектуальних ресурсів в провідних галузях економіки;
- забезпеченість прав та інтересів учасників господарської діяльності.

У зв'язку з даними концептуальними положеннями на сьогодні наукових пошуків потребують приватно-правові засади забезпечення будівельної діяльності та відносини, що її опосередковують, з позиції територіально-просторового зрізу інтеграції. Адже виправданим є усвідомлення, що об'єднувальні процеси відбуваються й у такому вагомому секторі економіки, як будівництво. Поряд з цим, враховуючи, що глобалізація та інтеграція все більш проявляються в економічних відносинах, у національному та міжнародному праві, питання уніфікації й гармонізації внутрішнього законодавства у сфері будівництва набувають своєї актуальності. Враховуючи це, отримують нового бачення такі правові категорії, як: будівельно-інвестиційні комплекси, будівельна діяльність, об'єкт будівництва, забудовник, саморегулювання і т. д., що дають підстави для формування нових ідей правового регулювання сфери будівництва, збалансованої політики у засобах забезпечення будівельної діяльності, переосмислення договірної дисципліни та інше.

У зв'язку з ринковими відносинами ми спостерігаємо інтеграцію суб'єктів господарювання у сфері будівництва, економічні зв'язки формуються у напрямку від вертикальних економічних зв'язків до горизонтальних, що вказує на зменшення централізованого управління та появу саморегулювання. Саморегулювання є приватно-правовим засобом ефективного управління будівельною галуззю, завдання якого полягає у мінімізації ризиків у сфері будівництва, появи нових ошуканих інвес-

торів і уникнення катастроф у будівництві, які за останній час збільшились на територіях держав пострадянського простору.

Аналіз зарубіжної практики регулювання будівельної діяльності показує, що основними саморегулюючими органами виступають професійні об'єднання будівельників і фахівців суміжних професій: в США це, — Корпус військових інженерів, Асоціація американських генеральних підрядників, Асоціація американських архітекторів, Американське суспільство інженерів цивільного будівництва й інші недержавні організації; у Великобританії — Федерація підрядників по цивільному будівництву, Національна федерація підприємців у будівництві, Федерація зарубіжного будівництва та інші; у Японії — Японське суспільство інженерів цивільного будівництва, Асоціація генеральних підрядників; у Канаді — Центральна корпорація нерухомого майна, будівель і споруд; у Німеччині — Центральний союз будівництва, Головний союз будіндустрії, Союз спеціалізованих субпідрядників і т. д. [6]. Незважаючи на те, що у Містобудівному кодексі Франції відсутнє посилення на участь у містобудівній діяльності саморегулювальних організацій, у спеціальному Законі Франції «Про архітектуру» від 03.01.1977 р. фактично закріплені положення щодо саморегулювальної організації архітекторів Франції (l'Ordre des Architectes). Отже, у Франції введено систему саморегулювання ринку, при якій у сфері проектування та архітектурної діяльності створено єдину саморегулювальну організацію — Асоціацію будівельників, наділену повноваженнями відповідно до закону «Про архітектуру», і яка діє спільно з органами державної влади, шляхом направлення міністерствам і уряду Франції своїх представників для участі в управлінні справами Асоціації з правом впливу на рішення, що приймаються [7, с. 161].

Саморегулювання у будівництві на міжнародному рівні зустрічається в рамках діяльності міжнародних організацій. Так, Міжнародна федерація професіоналів у сфері нерухомості (ФІАБСІ) з 1947 року займається проблемами регулювання відносин всередині кожного ринку, між ринком та державами. Міжнародна федерація інженерів-консультантів, Federation Internationale Des Ingenieurs Conseils (FIDIC), з 1913 р. покликана створювати єдину методологічну базу регламентації діяльності інженерів-консультантів та типові умови контрактів у будівельній діяльності з метою врегулювання взаємовідносин учасників міжнародних інвестиційно-будівельних процесів.

Безспірно, що ринковій економіці притаманна така важлива ознака, як саморегулювання. На даний час в Україні зароджується модель ефективного поєднання державного регулювання з саморегулюванням у сфері містобудування, забезпечення господарського порядку на основах саморегулювання професіональними об'єднаннями у будівельній діяльності. Про це свідчить існування законопроекту «Про саморегулювальні організації у сфері містобудування», розробленого Українською будівельною асоціацією, яким визначаються організаційно-правові засади

створення та діяльності саморегулювальних організацій у сфері містобудування, а також порядок здійснення державного нагляду за їх діяльністю.

Звичайно в Україні впровадження саморегулювального інституту в містобудівній сфері є вкрай повільним та потребує вивчення досвіду розвинутих країн з метою адаптації до умов, які існують у національній містобудівній сфері. Між тим інститут саморегулювання знайшов своє закріплення на ринку фінансових послуг, у сфері оцінювальних послуг, у сфері банкрутства (закони України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом»). Отже, саморегулювання в будівництві є перспективним напрямком розвитку будівельної галузі. Підкреслимо, що Президент України задекларував необхідність створення на законодавчому рівні умов для розвитку саморегулювання, що висвітлено у Програмі економічних реформ України на 2010–2014 рр. «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава» [8].

Доцільність впровадження саморегулювання в будівництві вбачається у можливості здійснювати ефективний контроль за діяльністю членів саморегулювальних організацій; забезпеченні безпеки та якості будівництва; у дієвості інституту відповідальності учасників ринку; витісненні з ринку недобросовісних учасників. Звичайно, мова не йде про відсторонення держави від контролю за діяльністю учасників будівельного процесу, мова йде про делегування окремих владних повноважень у сфері будівництва від державного органу до саморегулювальної організації. При цьому державний контроль повинен бути присутній у вигляді державної експертизи проектної документації та результатів інженерних вишукувань і державного будівельного нагляду за відповідністю виконуваних робіт і застосовуваних будівельних матеріалів у процесі будівництва. Тим більше, слід передбачити відповідний механізм контролю за діяльністю саморегулювальних організацій у сфері будівництва та функцій щодо його здійснення, які доцільно покласти на Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

Практика показала, що, незважаючи на достатній вплив держави на будівельну сферу, через засоби ліцензування, дозволи, контроль та нагляд, держава не вирішила нагальної проблеми якісного, безпечного спорудження об'єктів будівництва, «законсервованих будівництв», «недобудованих об'єктів». Об'єкти капітального будівництва споруджуються з порушенням правил і будівельних норм, не дотримуються вимог щодо якості будівельних матеріалів та правил безпеки, порушуються строки введення об'єктів в експлуатацію і т. д. Все це вказує на те, що, незважаючи на присутність значного державного регулювання будівельної галузі, його форми є неефективними. Порядок отримання ліцензій та ліцензійних умов провадження господарської діяльності у будівництві, передбачені Наказом Міністерства регіонального розвитку та будівниц-

тва України від 27 січня 2009 року № 47, не забезпечує належного захисту прав учасників інвестиційно-будівельного процесу.

При такій ситуації варто запровадити систему обов'язкового страхування в будівництві, як архітекторів, так і будівельних організацій, що вимагає прийняття спеціального Закону України «Про відповідальність та страхування у сфері будівництва». На сьогодні існуючі проекти пропонують компенсаційні фонди на випадки страхових ризиків. Однак слід погодитися з висновками Міністерства юстиції України, викладені в листі «Щодо проекту Закону України «Про саморегулівні організації»» [9], що запровадження компенсаційних фондів призведе лише до корумпованості зазначених механізмів, до зловживань з боку посадових осіб саморегулівних організацій та не дозволить реалізувати мету, з якою він створюється. Страхування у сфері будівництва повинно стосуватися усіх без виключення суб'єктів будівельної діяльності. Варто передбачити вимоги про перелік ризиків, від яких повинні бути застраховані будівельні організації, незалежні контрольні органи, що будуть взаємодіяти між страховиками і страхувальниками-будівельниками. Враховуючи те, що відповідальність за скриті дефекти при будівництві є індивідуальними, та те, що вони повинні бути оцінені на підставі експертних висновків, слід створити державний орган, завданням якого буде вирішення спірних питань при страхуванні та напрацюванні адекватних умов страхування як для страхувальника, так і для страховика. В окремих європейських країнах (наприклад, Франція) обов'язковим є страхування будівельно-монтажних робіт (*assurance domage-ouvrage*). Без наявності страхового полісу не може бути видано дозвіл на будівництво, не може бути введено об'єкт в експлуатацію, не може бути продано об'єкт завершеного будівництва.

Страхування відповідальності у будівництві стане гарантією у разі незакінчених будівництвом об'єктів, гарантією забезпечення фінансування ремонту після можливих збитків побудованому об'єкту, адже у разі настання страхового випадку організація, що виконувала будівельні роботи, може бути ліквідована або у неї не буде достатньо коштів для покриття збитків і т. д.

Таким чином, сфера будівництва потребує впровадження системи саморегулювання, організації саморегулювання галузі шляхом введення обов'язкового страхування будівельної та архітектурної діяльності. Саморегулівні організації за участі представників органів державної влади повинні встановлювати правила поведінки на ринку та виконувати функцію контролю. А держава залишить за собою право по встановленню обов'язкових правил поведінки, виявленню порушень вимог до порядку виконання робіт і притягнення до відповідальності порушників.

До засобів приватно-правового забезпечення будівельної діяльності слід віднести діяльність нотаріусів, покликаних підвищити надійність договірної практики. Сучасний стан договірних відносин потребує того, щоб нотаріус став основним партнером органів державної влади, а саме



Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

Варто зазначити, що на теперішньому етапі слід визнати необхідність нотаріального посвідчення договорів на стадії будівництва, тобто до моменту набуття об'єктом будівництва статусу нерухомого майна. Звичайно це вимагає перегляду усталеної доктрини приватного права щодо нерухомості. При цьому, якщо взяти за основу розробки те, що «об'єкт будівництва» є множинністю рухомих речей, які в процесі будівництва втрачають властивості рухомої речі та трансформуються у нерухому річ, яка має непорушний зв'язок із землею, то маємо можливість напрацювати нотаріальне посвідчення договорів на стадії будівництва. Забезпечуючи права покупця на стадії будівництва, держава повинна встановити чіткі та зрозумілі правила, а саме: договір купівлі-продажу не може укладатися до будівництва фундаменту; повинен бути встановлений графік платежів, який має залежати від етапності виконаних робіт та наявності відповідних актів про їх прийняття. У зв'язку з цим слід запровадити механізм ведення в експлуатацію етапів будівництва, розпочинаючи від фундаменту та закінчуючи введенням завершеного будівництвом об'єкта. Тим більше така практика відома європейським країнам і буде корисною для України.

Крім цього, варто зазначити, що нотаріальне посвідчення договорів на стадії будівництва стане гарантією для учасників договірних зв'язків, захистить інтереси покупця, підрядника і банку. Довірче управління коштами у системі фінансування будівництва не виправдало себе, тим більше лобювання Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» відбулося за допомогою банківських установ, який залишається вигідним лише банківській системі. Законом України «Про внесення змін у деякі законодавчі акти України» від 15 грудня 2005 року були внесені зміни до ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р., у зв'язку з чим інвестування й фінансування житлового будівництва стало здійснюватися винятково через фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування (ІСІ), недержавні пенсійні фонди (НПФ), а також через випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром є одиниця такої нерухомості.

Однак наявність таких механізмів фінансування не вирішила проблеми захисту інтересів інвесторів, як того очікувало суспільство. На даний час спостерігаємо недосконалість приписів даного законодавчого акта, проблематичність договірних конструкцій, незахищеність інвестора, незабезпеченість повернення переданих коштів, своєчасного будівництва, передачі об'єктів будівництва. Отже, слід погодитися з висновками Є. Важинського, який зазначив, що участь у частковому будівництві таких проміжних ланок, як управителі (банки й фінансові установи), є зовсім зайвим, що породжує додаткові витрати вкладників, не-

стабільність відносин і ризикованість усього механізму будівлі житла [10].

Не було враховано проблем, пов'язаних з фінансуванням будівництва житла через випуск безпроцентних (цільових) облігацій, адже, запроваджуючи дану форму, державою не було проведено необхідних доповнень, регламентуючих ринок цінних паперів. Так, Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку надмірно зарегламентовано порядок випуску облігацій, у той же час як порядок їх погашення, а саме як бути інвесторів у випадках непогашення облігацій в строки, залишилися без уваги. Між тим не всі інвестори під час укладення відповідних договорів обізнані з правилом, що у разі непогашення облігацій у встановлені терміни, вони втрачають право на закріплене приміщення, а забудовник повертає їм тільки номінальну вартість облігацій. Аналіз договірних схем фінансування будівництва, передбачених законодавством, вказує на відсутність механізму захисту інвесторів і відповідальності учасників будівельного процесу. Якщо провести аналогію з римським правом, компанія, що порушує встановлений нею ж порядок викупу облігацій і свою відповідальність перед інвестором, у такому випадку порушує натуральне зобов'язання (*pacta*). Згадаємо, що порушення *pacta* тягне за собою не позови (на відміну від порушення *conventio*), а «цивільну загибель» боржника, коли він вже не цікавий членам суспільства як контрагент. В Україні суб'єкти господарювання — забудовники, які не несуть відповідальність за порушення будівельного законодавства. Відповідальність можлива лише перед державою, так як законодавча база містить відповідні норми, а всі інші контрагенти, споживачі залишаються за межами правового поля. З вищесказаного слідує, що держава не зацікавлена в упорядкуванні, управлінні, стимулюванні будівельних процесів, у взаємній відповідальності, а отже відстоюється таке правове поле будівельної галузі, у якому фігурує чимало нормативних актів, у яких навіть фахівцям розібратися складно і які лише ускладнюють проведення діяльності в даній сфері.

З урахуванням викладеного, зазначимо, що збалансований підхід до публічно-правових та приватно-правових засад забезпечення будівельної діяльності є запорукою стабільності господарського порядку. Новий підхід до господарсько-правового забезпечення будівельної діяльності обумовлений децентралізацією виробничої діяльності; зниженням ролі державного регулювання; концентрацією фінансових та інтелектуальних ресурсів у провідних галузях економіки; забезпеченістю прав та інтересів учасників господарської діяльності. На сьогодні завдання, яке стоїть перед науковцями, полягає у виваженому напрацюванні концепції синергетичного поєднання публічно-правових та приватно-правових засад забезпечення будівельної діяльності, основними положеннями якої є: система управління саморегульованими організаціями у сфері будівництва та система акредитації будівельних організацій та якості виконуваних ними робіт; відповідальність саморегульованих організацій на пору-

шення містобудівного законодавства; взаємодія саморегулювальних організацій та органів державного управління; введення обов'язкового страхування будівельної та архітектурної діяльності, що дозволить підвищити якість, безпечність та зниження будівельних ризиків; забезпеченість інвесторів, покупців об'єктів будівництва шляхом нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу; поетапне прийняття та введення об'єкта будівництва до експлуатації.

Такі напрямки дозволять напрацювати ефективну політику держави щодо приватно-правових засобів забезпечення будівельної діяльності через інститут саморегулювання та допоможуть уникнути спотворення їх практикою реалізації.

Враховуючи, що дана стаття містить лише окремі питання публічно-правових та приватно-правих засобів забезпечення будівельної діяльності, які потребують деталізації та відповідних доробок, подальші дослідження у цьому напрямку є необхідними та перспективними для науки господарського права.

### Л і т е р а т у р а

1. Задохайло Д. Економічна система як органічний об'єкт законодавчого забезпечення / Д. Задохайло // Вісник Академії правових наук України. — 2012. — № 4. — С. 210–220.
2. Про затвердження Порядку проведення містобудівного моніторингу : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 № 170 // Офіційний вісник України. — 2011. — № 88. — С. 100.
3. Губіна М. В. Міський моніторинг і основи проектної справи. Конспект лекцій: Міський моніторинг і основи проектної справи (для студентів 3 курсу денної і заочної форм навчання за спеціальністю «Міське будівництво і господарство» / М. В. Губіна. — Х. : ХНАМГ, 2009. — 61 с.
4. Про створення Української державної будівельної корпорації : Постанова Кабінету Міністрів УРСР від 01.07.1991 № 65 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/65-91-%D0%BF>.
5. Про управління майном, що є у загальнодержавній власності, в будівництві та промисловості будівельних матеріалів : Декрет Кабінету Міністрів України від 19.02.1993 // Відомості Верховної Ради України. — 1993. — № 17.
6. Асаул Н. А. Теория и методология институциональных взаимодействий субъектов инвестиционно-строительного комплекса [Электронный ресурс] / Н. А. Асаул. — СПб. : Гуманистика, 2004. — 280 с. — Режим доступу: [http://www.aup.ru/books/m11/2\\_3.htm](http://www.aup.ru/books/m11/2_3.htm).
7. Даутія Т. В. Анализ практики участия саморегулируемых организаций в обеспечении строительной деятельности Франции / Т. В. Даутія // Право и образование. — 2012. — № 4. — С. 153–162.
8. Програма економічних реформ на 2010-2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава» : Програма Президента України від 02.06.2010 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0004100-10>.
9. Щодо проекту Закону України «Про саморегулювальні організації» : Лист міністерства юстиції України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.pard.ua/uploads/documents/4f4785f9e53e1.pdf>.

10. Важинський Є. Фонд фінансування будівництва [Електронний ресурс] / Є. Важинський. — Режим доступу: [www.justinian.com.ua/](http://www.justinian.com.ua/)

#### А н о т а ц і я

**Квасницька О. О. Синергія публічно-правових та приватно-правових засад будівельної діяльності — головний шлях розвитку економічної системи України.** — Стаття.

Публікацію присвячено дослідженню проблем сбалансування публічно-правових та приватно-правових засад забезпечення будівельної діяльності з урахуванням глобальної конвергенції правових систем. Обґрунтовано доцільність впровадження інституту саморегулювання у сфері будівництва та введення обов'язкового страхування будівельної та архітектурної діяльності. Запропоновано механізм захисту суб'єктивних прав інвесторів, покупців об'єктів будівництва через нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу.

*Ключові слова:* містобудівне законодавство, будівництво, будівельна діяльність, господарська діяльність, публічно-правове регулювання, приватно-правове регулювання, саморегулювання, страхування, господарський правопорядок, економічна система, економічний порядок, глобалізація.

#### А н н о т а ц и я

**Квасницкая О. А. Синергия публично-правовых и частно-правовых основ строительной деятельности — основной путь развития экономической системы Украины.** — Статья.

Публикация посвящена исследованию проблем сбалансирования публично-правовых и частно-правовых основ обеспечения строительной деятельности с учетом глобальной конвергенции правовых систем. Обоснована целесообразность внедрения института саморегулирования в сфере строительства и введения обязательного страхования строительной и архитектурной деятельности. Предложен механизм защиты субъективных прав инвесторов, покупателей объектов строительства через нотариальное удостоверение договора купли-продажи.

*Ключевые слова:* градостроительное законодательство, строительство, строительная деятельность, хозяйственная деятельность, публично-правовое регулирование, частно-правовое регулирование, саморегулирование, страхование, хозяйственный правопорядок, экономическая система, экономический порядок, глобализация.

#### S u m m a r y

**Kvasnitska O. O. Synergy publicly-legal and privately-legal frameworks of building activity is a basic way of development of the economic system of Ukraine.** — Article.

A publication is sanctified to research of problems of balancing of publicly-legal and privately-legal frameworks of providing of building activity taking into account global convergence of the legal systems. Expediency of introduction of institute of self-regulation is reasonable in the field of building and introduction of obligatory insurance of building and architectural activity. The protection's mechanism of equitable rights to investors, customers of building objects through the notoriety certification of bargain and sale is offered.

*Keywords:* urban planning legislation, construction, construction activities, economic activity, publicly-legal regulation, privately-legal regulation, self-regulation, insurance, economic nomocracy, economic system, economic orderliness, globalization.