НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
«ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»

На правах рукопису

ОЛЮХА ВІТАЛІЙ ГЕОРГІЙОВИЧ

УДК 346.1: 346.7+347.453.3

ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВІ ЗАСОБИ ОПТИМІЗАЦІЇ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА У СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ

Спеціальність 12.00.04 – господарське право,
господарсько-процесуальне право

Д И С Е Р Т А Ц І Я
на здобуття наукового ступеня
доктора юридичних наук

Науковий консультант:
ПОДЦЕРКОВНИЙ Олег Петрович,
доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України

Одеса – 2015

З М І С Т

ВСТУП ……... 4

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНО-ТЕОРИТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОПТИМІЗАЦІЙНОГО ВПЛИВУ ГОСПОДАРСЬКОГО ПРАВА НА КАПІТАЛЬНЕ БУДІВНИЦТВО…….....18

1.1. Розвиток будівельної галузі як напрям економічної політики держави……...18

1.2. Основні державні правові цілі та завдання оптимізації капітального будівництва на сучасному етапі……..55

1.3. Господарсько-правові засоби впливу на капітальне будівництво……75

Висновки до розділу 1……..88

РОЗДІЛ 2. ОПТИМІЗАЦІЙНИЙ ВПЛИВ ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВИХ ЗАСОБІВ НА СФЕРУ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА ЯК СКЛАДОВОЇ МІСТОБУДУВАННЯ…….……...90

2.1. Ґенеза державного регулювання містобудування та капітального будівництва…….……..90

2.2. Економіко-правова характеристика капітального будівництва……..…107

2.3. Господарсько-правові відносини каптіального будівництва в системі містобудування……155

2.4. Оптимізація земельно-правових відносин в містобудуванні як основа розвитку капітального будівництва……..……174

Висновки до розділу 2…….217

РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВНІ ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВІ ЗАСОБИ ДЕРЖАВНОГО ВПЛИВУ НА СФЕРУ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА……..……..220

3.1. Зарубіжний досвід організації державного регулювання капітального будівництва……..220

3.2. Господарсько-правове забезпечення програмності у розвитку капітального будівництва.……258

3.3. Господарсько-правове забезпечення залучення інвестицій у капітальне будівництво…….280
3.4. Оптимізація дозвільних процедур у капітальному будівництві. ……318
Висновки до розділу 3…….329
РОЗДІЛ 4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОКРЕМИХ ГОСПОДРАСЬКО-ПРАВОВИХ ЗАСОБІВ ОПТИМІЗАЦІЇ ДІЯЛЬНОСТІ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ……..…..334
4.1. Вдосконалення нормативно-правового регулювання договірних підрядних відносин у капітальному будівництві як засіб його непрямої державної підтримки…….……..334
4.2. Договори аутсорсінгу та аутстафінгу як господарсько-правові засоби зниження трансакційних витрат будівельних підприємств……375
4.3. Адаптація актів технічного регулювання капітального будівництва як напрям господарсько-правової оптимізації……..…….393
Висновки до розділу 4……404
ВИСНОВКИ……405
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ……...418

ВСТУП

Актуальність теми. Розвиток сучасного суспільства не можливий без належного функціонування та випереджального розвитку капітального будівництва, адже воно створює матеріальну основу як для сталого функціонування господарського комплексу країни, так і для підвищення рівня та якості життя населення. Світовий досвід підтверджує здатність будівельної галузі бути інструментом подолання кризових явищ у економіці, оскільки вона має здатність до забезпечення мультиплікативного ефекту у суміжних галузях і, як наслідок, створення необхідних умов зростання економіки країни в цілому. Також при виваженому державному підході капітальне будівництво може виступати інструментом проведення державною практичних заходів структурно-галузевої, інвестиційної, амортизаційної, екологічної, соціальної політики у інших сферах. Європейський вектор розвитку, який обрало українське суспільство та держава, вимагає створення відповідних механізмів забезпечення сталого розвитку території нашої країни, зокрема населених пунктів, як частини європейського простору, а також швидкої інтеграції вітчизняної економіки у економіку ЄС, що вимагає забезпечення її розвитку згідно відповідних міжнародних стандартів. За таких умов капітальне будівництво є з одного боку об'єктом для впровадження відповідних державних заходів, а з іншого має бути інструментом, за допомогою якого відбувається вирішення таких завдань розвитку.

На рівні кодифікованого акту господарського законодавства будівельна економічна політика визнана складовою структурно-галузевої політики, щодо якої держава здійснює відносно самостійний комплекс заходів стимулюючого впливу. Проте, не зважаючи на високу фактичну значущість капітального будівництва та констатації цього у господарському законодавстві, можемо спостерігати відсутність чіткої стратегічної державної економічної політики, спрямованої на забезпечення випереджального інноваційно-індустріального розвитку будівельного комплексу. Основні фонди вітчизняних будівельних

підприємств є зношеними, а підприємницька діяльність у сфері будівництва залишається переважно збитковою, що не дозволяє проводити їх оновлення. З іншого боку спостерігається високий рівень трансакційних витрат будівельних підприємств, обумовлений не в останню чергу недосконалістю правового регулювання у містобудівельній сфері, непрозорістю виділення земельних ділянок для будівництва, складністю ліцензійних, дозвільних процедур у будівництві. Відтак, капітальне будівництво у тому стані, в якому воно знаходиться зараз, не здатне на практиці вирішувати завдання, що постають перед ним у зв'язку з сучасними тенденціями та викликами. В той же час, необхідно врахувати, що навіть у скрутних кризових умовах, за практично відсутності державної підтримки, підприємствами галузі забезпечувалось будівництво нових та підтримання у експлуатаційному стані раніше збудованих будівель та споруд, виконувались практично всі основні види будівельних робіт, запроваджувались нові технології будівельних робіт та було збережено кваліфіковані кадри. З урахуванням цього можна констатувати нереалізований потенціал функціонування будівельної галузі на рівні стандартів ЄС.

Для випереджального розвитку капітального будівництва необхідним є проведення державою відповідної економічної будівельної політики, спрямованої на початковому етапі на відновлення потенціалу будівельної галузі, а згодом на його розвиток як сучасної інноваційно-індустріальної господарської системи, здатної органічно інтегруватись у європейську та світову економіку. В господарсько-правовій доктрині накопичено значний юридично-технічний інструментарій, що здатен виконувати завдання забезпечення оптимізації капітального будівництва, проте не всі правові інструменти є доцільними для використання у кризових умовах, що обумовлює необхідність пошуку найбільш ефективних на сучасному етапі господарсько-правових засобів оптимізаційного впливу.

Дослідження господарсько-правової оптимізації капітального будівництва обумовлено не тільки практичними потребами, але і необхідністю розвитку теорії господарсько-правових засобів, розуміння їх місця у правовому забезпеченні

проведення державної політики, їх системного застосування. У цьому зв'язку становлення спеціального напряму господарсько-правових досліджень, націлених на виявлення особливостей регулювання відносин у сфері капітального будівництва, забезпечує теоретичну актуальність дослідження.

Проблеми правового регулювання будівельних відносин у сучасній Україні досліджували із цивілістичних позицій В.М. Коссак (1991), Н.С. Кузнєцова (1993), С. В. Сеник (2006), І. І. Банасевич (2007), А.Б. Гриняк (2013), М.С. Біленко (2013) та деякі інші. У господарсько-правовій літературі окремі питання будівельної сфери порушували В.В. Луць, О. П. Віхров, Г. М. Гриценко, О. О. Квасніцька, Н. В. Трофуненко та ін. Проте комплексно проблеми розвитку капітального будівництва не розглядалися. Нерозв'язаними залишаються питання про напрями впровадження державно-правових заходів з інтеграції вітчизняної будівельної галузі в економіку ЄС. Ці обставини й детермінують актуальність теми, обраної для дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота виконана на кафедрі господарського права і процесу Національного університету «Одеська юридична академія», відповідно до науково-дослідної теми кафедри господарського права і процесу «Організаційно-правовий механізм реалізації експортного потенціалу України на інноваційних засадах» (ДРН 011511002496) та науково-дослідної програми Національного університету «Одеська юридична академія» «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку української державності та права» на 2011-2015 рр. (державний реєстраційний номер 01Ш0006Н).

Мета і задачі дослідження. Метою дослідження є розробка концептуальних, методологічних та прикладних засад системного господарсько-правового забезпечення сталого розвитку капітального будівництва у сучасних економічних і політичних умовах.

Для досягнення цієї мети необхідне розв'язання таких задач:

обґрунтувати необхідність проведення систематичної державної економічної будівельної політики стимулюючого розвитку капітального будівництва та розкрити її зміст;

визначити поняття, завдання, критерії, правові інструменти господарсько-правової оптимізації капітального будівництва;

розглянути історичний розвиток державного регулювання капітального будівництва та містобудування на теренах України;

розкрити економіко-правові особливості капітального будівництва, які слід враховувати при здійсненні державою заходів стимулюючого господарсько-правового впливу у рамках реалізації економічної будівельної політики;

з'ясувати сутність містобудування та місця в ньому капітального будівництва для проведення господарсько-правової оптимізації та на цій основі визначити містобудівне право як підгалузь господарського права;

охарактеризувати напрями підвищення ефективності господарського використання земельних ресурсів у містобудуванні;

визначити найбільш доцільні напрями використання зарубіжного досвіду у правовому регулюванні капітального будівництва;

виробити підходи до господарсько-правового забезпечення програмності розвитку капітального будівництва;

визначити напрями підвищення інвестиційної привабливості капітального будівництва та державного стимулювання залучення інвестицій у будівельну галузь;

окреслити напрями господарсько-правового забезпечення досягнення економічної інтеграції вітчизняної будівельної галузі з ЄС;

визначити напрями застосування господарсько-правових засобів для зниження трансакційних витрат будівельних підприємств.

Об'єктом дослідження є механізм господарсько-правового регулювання у галузі будівництва.

Предметом дослідження є господарсько-правові засоби оптимізації капітального будівництва на сучасному етапі розвитку Україні.

Методи дослідження. Методологічну основу дослідження утворюють загальнонаукові та окремі спеціальні методи наукового пізнання. Застосування діалектичного методу дозволило дослідити економіко-правову сутність капітального будівництва та виділити його основні ознаки (п.2.2). Структурно-системний метод використовувався при дослідженні системи відносин, які виникають у процесі функціонування системи містобудування та співвідношення з системою капітального будівництва для розроблення методологічних засад їх системного господарського-правового регулювання (п.2.3). Порівняльно-правовий метод було використано для дослідження іноземного досвіду регулювання відносин капітального будівництва, адаптації актів технічного регулювання (п.п.3.1, 4.3). Статистичний метод використовувався для визначення стану будівельної галузі на сучасному етапі (п.1.1). Метод індукції уможливив визначення поняття державної будівельної політики, економіко-правових цілей оптимізації капітального будівництва (п.п.1.1,1.2). Гіпотетико-дедуктивний метод був застосований при формуванні висновків та пропозицій щодо господарсько-правового забезпечення формування й реалізації сталого розвитку території країни (п.2.4). Методи аналізу та синтезу правових явищ дав змогу визначити найбільш доцільні господарсько-правові засоби оптимізації капітального будівництва та складові Державної програми розвитку капітального будівництва (п.п.1.3,3.2,3.3,3.4). Історичний метод дозволив дослідити розвиток правового забезпечення капітального будівництва та містобудування (п.2.1). Нормативно-догматичий метод використовувався для аналізу основних норм чинного законодавства про капітальне будівництво, а формально-логічний – дав змогу виявити в ньому недоліки та прогалини у правовому регулюванні (п.4.1,4.2).

Теоретичну основу дослідження склали наукові праці, у тому спеціально присвячені проблемам будівельного законодавства, вітчизняних та зарубіжних вчених-юристів, серед яких: С. С. Алексєєв, М. Г. Александров, Ю. Є. Атаманова, О. А. Беляневич, А. Г. Бобкова, Т. В. Боднар, М. І. Брагінський, Л.І. Брауде, О. В. Дзера, Д. В. Задихайло, Г. Л. Знаменський, А.Д. Корецький, В.В. Лаптев, В. К. Мамутов, В. С. Мартем’янов, В. С. Мілаш, Б.І. Мінц, О. П. Подцерковний,

А.Я. Пилипенко, В. В. Рєзнікова, А.П. Ткач, В. А. Устименко, О. В. Шаповалова, В. С. Щербина, О. Х. Юлдашев та ін., та економістів: R. Ackoff, J.M. Keynes, H. Minsky, T. Palley, K. Arrow, вчених у галузі містобудування та архітектури: А.Б. Бєломесяцев, А.В. Іконніков, С.Д. Мітягін, Т.О. Ніщик, Ю.В. Феофілов тощо.

Емпіричну базу дослідження склали нормативно-правові акти України, ЄС, інших країн, матеріали судової практики.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що дисертація є першим у вітчизняній науці господарського права комплексним концептуальним дослідженням господарсько-правових засобів оптимізації капітального будівництва для стимулювання сталого розвитку будівельної галузі в Україні у сучасних умовах. Наукова новизна одержаних результатів конкретизується у таких найважливіших науково-теоретичних положеннях:

уперше:

запропоновано поняття господарсько-правової оптимізації капітального будівництва як комплексу заходів стимулюючого господарсько-правового впливу на сферу капітального будівництва, що запроваджується державою у рамках економічної будівельної політики на принципах програмності, економічності та системності з метою забезпечення динамічного розвитку галузі як інноваційно-індустріальної господарської системи, здатної задовольняти сучасні потреби людей, сприяти залученню інвестицій та розбудові промисловості, підвищувати рівень економічної безпеки країни та інтегрувати її економіку в загальноєвропейські економічні процеси на основі вимог сталого розвитку;

визначено ціннісні елементи господарсько-правової методології для розробки комплексних заходів оптимізації капітального будівництва на сучасному етапі розвитку України, а саме: врахування у правовому регулюванні постійного та швидкого обігу коштів між трьома основними внутрішніми ринками: виробництва, фінансів, послуг; визначення корелюючого впливу заходів державної економічної політики не тільки на суміжні, а й – опосередковано – на інші галузі економіки й соціальну сферу, що є основою запровадження системних засобів економічного зростання для господарського комплексу країни загалом і

водночас – розв'язання багатьох соціальних проблем (доступність житла, подолання безробіття, підвищення якості життя, ресурсозбереження та сталий розвиток);

обґрунтовано необхідність застосування низки критеріїв ефективності оптимізації капбудівництва, що передбачає: на першому етапі: а) зниження рівня трансакційних та логістичних витрат підприємств галузі, б) підвищення норми прибутковості від будівельної діяльності, в) зростання рівня інвестицій у капітальному будівництві, г) зниження строків окупності будівельних проектів; на стратегічному напрямі оптимізації: а) сталість розвитку будівельної галузі, б) високий рівень інновацій, в) фінансова самодостатність капітального будівництва, г) високий ступень інтегрованості в економіку ЄС, США, країн перспективних ринків та фінансових донорів, ґ) належний рівень конкурентоспроможності підприємств будівельної галузі, д) стимулюючий вплив на інші галузі господарського комплексу країни, е) забезпечення сталого територіального розвитку не тільки у межах країни, а й у європейському просторі;

окреслено напрями імплементації положень Угоди про асоціацію України з ЄС у господарське законодавство щодо капітального будівництва, зокрема: а) щодо державних закупівель у сфері підрядних робіт, б) забезпечення сталого розвитку капітального будівництва, в) розвитку антимонопольного законодавства щодо контролю за концентраціями у будівельній галузі, г) запровадження транспарентності (електронне урядування, спрощення ліцензійних, дозвільних, погоджувальних процедур у капітальному будівництві, прийняття рішень щодо використання земельних ділянок за широкої участі громадськості), ґ) дотримання європейських вимог щодо енергоефективності будівель та споруд, їх доступності для осіб з обмеженими можливостями, д) гармонізація будівельних нормативно-технічних актів з Єврокодами;

запропоновано поняття випереджальної забудови як найбільш перспективного способу оптимізації капітального будівництва, що полягає в освоєнні або переосвоєнні територій країни або населеного пункту шляхом попередньої підготовки органами держави або місцевого самоврядування

проектно-дозвільної документації, створення на земельній ділянці всього комплексу лінійної інфраструктури та наступного конкурсного надання на правових підставах права проведення забудови цієї земельної ділянки приватними об'єктами;

обґрунтовано напрями державної підтримки залучення фінансових грантів установ ЄС, країн ЄС, неурядових європейських організацій, Агентства США з міжнародного розвитку, а також приватних європейських інвесторів на запровадження ресурсозбереження, захисту довкілля, проведення реконструктивної будівельної діяльності, зокрема, зобов'язання державних органів надавати необхідну правову, інформаційну, консультаційну та організаційну підтримку будівельним організаціям для отримання відповідних грантів;

обґрунтовано порядок застосування принципу системності у змісті господарсько-правових засобів оптимізації капітального будівництва шляхом унормування ієрархії відповідних державних програм, основною яких має стати Державна програма розвитку капітального будівництва в Україні, що визначатиме стратегічні напрями розвитку, з конкретизацією оптимізаційних заходів у прийнятих на її основі програмних документах, що забезпечить взаємну узгодженість між програмами та дозволить на цій основі окреслити найбільш доцільні для досягнення мети оптимізації інші господарсько-правові засоби;

виділено принципи проведення реконструктивної містобудівної діяльності на підставі аналізу практики країн ЄС для створення правової основи гармонізації різнорідних інтересів мешканців, забудовників, будівельних підприємств, органів місцевого самоврядування, держави;

удосконалено:

завдання господарсько-правової оптимізації капітального будівництва: на сучасному етапі – виведення будівельної галузі з кризового стану шляхом підвищення рівня її прибутковості та залучення інвестицій у будівельну галузь, а у стратегічній перспективі – забезпечення її переходу до стану випереджального сталого інноваційного розвитку та здатності виконувати будівельні роботи, що

відповідають стандартам ЄС з безпечності, надійності, комфортності, ресурсозбереження, екологічності;

наукове розуміння категорії «оптимізація капітального будівництва» на основі зіставлення понять «розвиток», «оптимізація», «вдосконалення», «гармонізація»; визначено, що дві останні є засобами, необхідними для проведення оптимізації, яка, своєю чергою, виступає інструментом забезпечення перманентного прогресивного розвитку будівельної галузі;

розуміння природи господарсько-правових засобів, які можуть використовуватися для досягнення не тільки правової мети, а й для розв'язання соціально-економічних завдань при оптимізації капітального будівництва;

поняття економічної будівельної політики як форми реалізації державою суверенної економічної влади у будівельній сфері;

підходи до обґрунтування теоретичної та практичної цінності категорії «капітальне будівництво», що потребує визначення у ГК України, враховуючи необхідність виокремлення спеціальних заходів державної економічної політики, притаманні тільки капітальному будівництву, для сталого розвитку галузі;

обґрунтування важливості широкого залучення громадськості до розробки довгострокових взаємоузгоджених планів територіального розвитку України як частини територіального простору Європи, що має створювати підґрунтя для запровадження державних програм розвитку капітального будівництва з урахуванням положень загальноєвропейського законодавства; для чого пропонується створити електронну базу доступу до планів просторового розвитку всіх рівнів;

класифікацію форм капітального будівництва для вірного сприйняття об'єкта оптимізації, зокрема, виділення нового будівництва, розширення, капітального ремонту, реконструкції і технічного переоснащення діючих підприємств, будинків і споруд, лінійних об'єктів, об'єктів виробничої та соціальної інфраструктури, нової забудови окремих територій, адміністративно-територіальних одиниць, їх частин, мікрорайонів та реконструктивної діяльності вже існуючої забудови;

підходи до природи містобудівного права як підгалузі господарського права, що регулює цілісну групу господарських відносин з розвитку територій, має сукупність системоутворюючих чинників та є ширшою за предмет регулювання капітального будівництва;

підходи до застосування договорів аутсорсингу та аутстафінгу для зниження трансакційних витрат будівельних підприємств на основі оптимізації їх організаційної структури та чисельності персоналу; визначено напрями удосконалення правових норм щодо цих договорів;

обґрунтування значення адаптації національних актів технічного регулювання до аналогічних актів ЄС, що, з одного боку, дозволить швидше залучати інвестиції міжнародного приватного капіталу у будівельну галузь, а, з іншого, у перспективі дозволить вітчизняним будівельним компаніям інтегруватись у загальноєвропейський ринок;

підходи до забезпечення прозорості залучення бюджетних коштів для проведення капітального будівництва, зокрема запропоновано запровадити винятково конкурсний порядок розповсюдження відомостей через мережу Інтернет з наступним публічним розкриттям його результатів та необхідністю подання на конкурс, серед інших документів, висновку аудитора про відповідність запропонованої вартості будівельних робіт рівню звичайних цін і притягненню до штрафної відповідальності у разі її недотримання переможцем конкурсу;

положення про впровадження у капітальному будівництві конкурентних засад шляхом обмеження для природних монополій принципу свободи договору при приєднанні до мереж новозбудованих об’єктів через запровадження типових договорів, заходів відповідальності за порушення прав споживачів;

набули подальшого розвитку:

розуміння природи містобудування (містобудівної діяльності) як діяльності учасників господарських відносин із забезпечення сталого розвитку територій, в тому числі поселень, шляхом створення містобудівних об’єктів та проведення їх

реновації в установленому законом порядку на основі поєднання приватних, суспільних та публічних інтересів;

напрями гармонізації положень про підрядні відносини між ЦК України та ГК України, а також удосконалення норм ГК України про капітальне будівництво, зокрема правового вдосконалення організаційно-господарських відносин для зниження трансакційних витрат будівельних підприємств;

обґрунтування напрямів розвитку правових положень щодо земельних відносин у сфері містобудування, що передбачає застосування таких господарсько-правових засобів оптимізації: планування розвитку територій, електронного обігу документації, електронного урядування, що дозволить наблизитись до вимог європейських стандартів у цій сфері;

розуміння природи капітального будівництва як провідного виду господарської діяльності, спрямованого не тільки на створення та реновацію основного капіталу у вигляді нерухомих об’єктів, а й на забезпечення сталого розвитку територій країни, в тому числі населених пунктів, розв’язання інших загальнозначимих соціально-економічних завдань шляхом проведення капітальних будівельних робіт, що дозволить виокремити цей вид будівельної діяльності з-поміж інших як предмета першочергових системних господарсько-правових засобів;

сприйняття реконструкції житлового фонду як виду капітального будівництва, що проводиться на основі визначених принципів з метою поліпшення умов проживання людей, що дозволяє підвищувати ефективність такої господарської діяльності та створювати основу для досягнення балансу різноспрямованих інтересів;

розуміння правової сутності договору аутсорсингу як господарської угоди, відповідно до якої замовник, відмовляючись від використання своїх внутрішніх ресурсів для виконання функцій, бізнес-процесів, робіт, необхідних йому для здійснення своєї господарської діяльності, передає їх реалізацію на систематичній, оплатній основі зовнішньому виконавцеві (аутсорсеру), який

здійснює підприємницьку діяльність у певній вузькопрофільній, спеціалізованій сфері;

розуміння правової природи договору аутстафінгу як господарської угоди, відповідно до якої виконавець надає в оперативне підпорядкування замовнику працівників, з якими перебуває у трудових відносинах, для подальшого використання замовником їх праці у своїй господарській діяльності нарівні з власними працівниками, а замовник зобов'язується прийняти зазначену послугу та оплатити її, організувавши запозичену працю із забезпеченням дотримання трудового законодавства;

пропозиції про доцільність використання досвіду інших держав, зокрема, ОАЕ, Туреччини, Єгипту, Франції, Чехії, Іспанії, Швеції щодо забезпечення прав покупців при купівлі об'єктів, що споруджуються; Німеччини, Польщі, Канади, Данії, Нідерландів, Естонії, Латвії, Литви – щодо правового забезпечення інвестицій у реконструкцію та нове будівництво; країн СНД – щодо довгострокових державних програм розвитку будівельної галузі тощо.

Практичне значення одержаних результатів дослідження полягає в тому, що вони можуть бути використані у: нормотворчій діяльності – для вдосконалення законодавства, зокрема, норм ГК України, гармонізації вітчизняних нормативних актів з актами ЄС у сфері капітального будівництва, містобудівного законодавства; правозастосовний діяльності – у договірній, судовій практиці; науково-дослідній діяльності – при проведенні подальших наукових досліджень з проблем господарсько-правового забезпечення розвитку економіки України; освітній діяльності – при підготовці підручників, навчальних посібників, науково-практичних коментарів, при викладанні дисципліни «Господарське право».

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною працею, а сформульовані та викладені у ній теоретичні положення, висновки, наукові рекомендації та пропозиції були одержані автором особисто під час науково-дослідних робіт у результаті аналізу науково-інформаційних, правових джерел, матеріалів судової практики. У співавторстві написані одна монографія де

особистим внеском дисертанта є розділ щодо договору будівельного підряду та одна стаття, де особисто дисертант визначив особливість інституту безпідставного збагачення у підрядних відносинах.

Апробація результатів дисертації. Основні висновки роботи обговорювалися на конференціях та круглих столах, серед яких: ІІІ Міжнародна наукова конференція «Актуальні проблеми сучасного розвитку цивільного, міжнародного морського і транспортного права». (м. Київ, 11–12 квітня 2013 р.); Міжнародний цивілістичний форум «Цивільне законодавство: система, міжгалузеві зв'язки, шляхи вдосконалення» (м. Київ, 25–26 квітня 2013 р.); Міжнародна науково-практична конференція професорсько-викладацького складу «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 16–17 травня 2013 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин» (м. Хмельницький, 17–18 травня 2013 р.); Круглий стіл, присвячений 40-річчю утворення кафедри господарського права, на тему «Діалектика приватних і публічних інтересів у державному регулюванні господарської діяльності» (м. Київ, 8 листопада 2013 року); IV Всеукраїнська науково-практична інтернет-конференція «Правові проблеми взаємодії держави і бізнесу» (м. Луганськ, 18–22 листопада 2013 р.); Международная научно-практическая конференция «Государство и правовая история, современность. Перспективы развития» (Санкт-Петербург, 27 ноября 2013 г.); Міжнародна науково-практична конференція «Духовні засади сучасного правогенезу» (IX Прибузькі юридичні читання) (м. Миколаїв, 29–30 листопада 2013 р.); IV Міжнародна науково-практична Інтернет конференції «Гармонізація правових засад підприємництва» (м. Луганськ, 24–28 березня 2014 р.); Всеукраїнська науково-практична конференція «Нові завдання та напрями розвитку юридичної науки у XXI столітті» (м. Одеса, 4 квітня 2014 р.); Международная научно-практическая конференція «Правовые реформы в постосоветских странах: достижения и проблемы» (Кишинев, 28–29 марта 2014 г.); Міжнародна науково-практична конференція «Нові завдання та напрями розвитку юридичної науки у XXI столітті» (м. Одеса, 4 квітня 2014 р.);

Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні питання публічного та приватного права у контексті сучасних процесів реформування законодавства» (м. Херсон, 11–12 квітня 2014 р.); Науково-практичний круглий стіл «Правовий порядок у підприємницьких відносинах: засоби забезпечення» (м. Київ, 11 квітня 2014 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Особливості нормотворчих процесів в умовах адаптації законодавства України до вимог Європейського Союзу» (м. Херсон, 6–7 червня 2014 року); Науково-практична конференція «10 років застосування Господарського кодексу України: сучасний стан та перспективи вдосконалення кодифікації» (м. Київ, 14 листопада 2014 р.); Всеукраїнська науково-практична конференція, присвячена 50-ій річниці створення Донецького Національного університету та 30-ій річниці створення кафедри господарського права Донецького Національного університету (м. Вінниця, 14–15 травня 2015 р.).

Публікації. Результати дослідження опубліковано в одній особистій монографії, одній монографії, виданій у співавторстві, трьох навчальних посібниках з грифом МОН, 27 основних наукових працях у фахових виданнях, з них 5 наукових праць у зарубіжних фахових виданнях, а також у 17 додаткових друкованих працях, які є науковими статтями, матеріалами та тезами доповідей на науково-практичних конференціях, круглих столах.

РОЗДІЛ 1
ЗАГАЛЬНО-ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОПТИМІЗАЦІЙНОГО ВПЛИВУ ГОСПОДАРСЬКОГО ПРАВА НА КАПІТАЛЬНЕ БУДІВНИЦТВО

1.1. Розвиток будівельної галузі як напрям економічної політики держави

Основною продукцією, яка створюється внаслідок належного функціонування будівельного комплексу, є закінчені будівництвом і підготовлені для експлуатації нові виробничі комплекси, підприємства, інші виробничі потужності, житлові, громадські будинки, споруди, лінійні та інші нерухомі об’єкти. У міру введення в дію вони стають основними фондами. Будівлі й споруди, оснащені технологічним, енергетичним та іншим устаткуванням і технікою, є матеріальною основою для розміщення виробничих фондів, де проводиться господарська діяльність підприємств. Також результатом завершених робіт з капітального будівництва є відновлені об’єкти нерухомості, які були збудовані раніше, що дозволяє забезпечити їх тривале використання. Тому, створюючи матеріальні умови, які забезпечують можливість функціонування засобів виробництва, воно виступає основним джерелом розширеного відтворення та підтримання на надійному експлуатаційному рівні таких основних фондів, як нерухоме майно, кількість та якість якого значною мірою впливає на збільшення рівня капіталізації підприємств та можливість їх постійного, безпечного використання й сталого розвитку, а отже, опосередковано, і всієї економіки. Будівництво нового житла та реконструкція старого створює ринок нерухомості, функціонування якого залежить від ефективної діяльності будівельних підприємств.

Споживаючи продукцію більше як 70 галузей економіки, капітальне будівництво здійснює зворотний зв'язок, стимулюючи виробництво необхідних для нього товарів та послуг, зокрема у промисловості будівельних матеріалів, транспорту, металургії, хімії, виробництва та постачання різних видів енергії, машинобудуванні. Так, у капітальному будівництві використовуються 50%

продукції промисловості будівельних матеріалів, близько 18% металопрокату, 40% пиломатеріалів, більше 10% продукції машинобудівної промисловості, задіяні практично всі основні види транспорту: автомобільний, залізничний, річковий, морський, що дозволяє зосередити споживання будівельною галуззю не менше ніж 8% транспортних послуг. При цьому у вантажообігу транспортної галузі народного господарства процентне відношення будівельних вантажів складає: на залізничному транспорті – близько 22%, на автомобільному – 50%, на водному – 10%. Для більшої частини зазначених галузей будівельне виробництво виступає головним споживачем їх продукції, на них припадає 65% загального обсягу споживаних будівництвом предметів праці й близько 50% – знарядь праці. Обсяг торговельних послуг становить до 21% і майже 12% загального обсягу послуг бізнесу. Залишаючись одним з реальних секторів економіки, капітальне будівництво має здатність забезпечити проведення її структурної перебудови на всіх рівнях, що буде сприяти подоланню системної кризи, в якій хронічно знаходиться наша країна.

Загальновідомо, що на макроекономічному рівні зростання економіки забезпечується постійним та невпинним кругообігом матеріальних благ у трьох внутрішніх ринках: 1) виробництва, 2) фінансів, 3) товарів та послуг. На мікроекономічному рівні ці три складові при належному економічному функціонуванні також мають взаємно перетворюватись. Відбувається це таким шляхом: оборотні засоби підприємства постійно перебувають у русі і, змінюючи свою форму, проходять три стадії кругообігу. На першій стадії під час придбання предметів праці (сировини, матеріалів, палива тощо) оборотні засоби з грошової форми переходять у товарну. На другій – предмети праці за участю засобів праці та робочої сили перетворюються у незавершену виробництвом продукцію, тобто відбувається їх виробниче споживання. Виробнича стадія кругообігу завершується випуском готової продукції, й оборотні засоби знову набувають товарної форми. На третій стадії кругообігу підприємство реалізує готову продукцію й оборотні засоби знову змінюють товарну форму на грошову. Кругообіг вважається закінченим, коли грошові кошти за реалізовану продукцію

надійдуть на розрахунковий рахунок підприємства. Результати завершених робіт з капітального будівництва є чинником, який і забезпечує таке послідовне перетворення.

Взагалі, будівництво як економічний процес є безперервною інвестиційною діяльністю власників капіталів протягом життєвих циклів будівель та споруд, у спорудження яких цей капітал було вкладено, адже нерухомість вимагає проведення відновлювальних будівельних робіт для підтримання її у функціональному стані. Споживання кредитних ресурсів банків та фінансових установ споживачами, які набувають нерухомість як для особистих потреб, так і для потреб господарської діяльності, збільшується при зростанні попиту на закінчену будівельну продукцію, що пожвавлює фінансовий ринок. Завдяки створенню кінцевої продукції капітального будівництва також формується іпотечний ринок, який позв'язує ринки нерухомості та фінансовий у єдину систему. Його функціонування забезпечує перетворення заощаджень у інвестиції в реальний сектор економіки. Ринок цінних паперів також пожвавлюється внаслідок оптимальної роботи капітального будівництва, оскільки зростає попит на інструменти фінансового ринку, які забезпечують гарантію при залученні коштів у сферу капітального будівництва, та запроваджуються нові інвестиційні інструменти, що підвищують для небагатих людей рівень доступності якісного житла. Отже, можна спостерігати тенденцію до взаємопроникнення не тільки пов'язаних з капітальним будівництвом галузей економіки таким чином, що вони стають частиною єдиного технологічного процесу підготовки й здійснення капітального будівництва, але й обігу грошової форми капіталу, внаслідок чого функціонує єдиний інвестиційно-будівельний комплекс.

Розвинений ринок будівельної продукції – запорука належного функціонування не тільки промислового сектора господарського комплексу країни, фінансового ринку, але й ринку послуг, пов'язаного зі створенням та подальшою реалізацією закінченої будівельної продукції: підготовки необхідної документації, інжинірингові, охоронні, аутстафінгові, аутсорсингові, агентські,

дизайнерські, ріелтерські послуги, послуги з впорядкування території, з підключення до інженерних мереж новозбудованих об’єктів тощо.

Також зростання обсягів капітального будівництва приводить до збільшення попиту на оренду складного устаткування, що використовується будівельниками при реалізації складних будівельних проектів, зокрема лізингових операцій. Збільшення обсягів капітального будівництва залежить від можливості впровадження розвитку підприємств будівельної галузі на основі інноваційної моделі, що зумовлює нарощення обсягів проведення науково-дослідних, дослідно-конструкторських та технологічних робіт, а також дозволяє випереджальними темпами підвищувати рівень робіт з проектування у капітальному будівництві. Наприклад, у США за десять років у період з 1990 по 2000 роки обсяг інвестицій у будівництво виріс у 1,6 разу, а у сферу проектування – у 8,7 разу.

Варто зазначити, що капітальне будівництво може створювати опосередкований вплив і напряму не пов’язані з ним галузі економіки. Так, фізичні особи, які придбали нову квартиру у власність, як правило, мають попит на побутову техніку, меблі, предмети інтер’єру, що впливає на підвищення рівня продажів у цій сфері. Також, споживаючи відповідні комунальні послуги, вони розширюють економічну базу для підприємств сфери ЖКГ, чим позитивно впливають і на ринок житлово-комунальних послуг. За оцінками аналітиків Федеральної резервної системи США, у цій країні домашні господарства витрачають від 30 до 40% власного доходу безпосередньо на житло й інші товари, пов'язані з поліпшенням житлових умов і створенням комфорту [1]. У промисловому будівництві цей вплив можна простежити в тих випадках, коли після будівництва нових промислових площ підприємство нарощує обсяги виробництва, запроваджує випуск нової продукції, підвищує її якість і, як наслідок, підвищує свою конкурентоспроможність і стійкість на ринку. Інноваційний розвиток капітального будівництва залежить від розвитку галузей промисловості, які забезпечують його технічну оснащеність машинами, новими видами матеріалів, конструкцій, електроенергію. Формуючи відповідні

замовлення, капітальне будівництво впливає опосередковано і на досягнення відповідного інноваційного рівня зазначеними підприємствами.

Таким чином, можна спостерігати наявність тісних економічних зв'язків капітального будівництва з іншими галузями і підгалузями господарського комплексу України, що дозволяє зробити висновок про віднесення його до одного з вагомих чинників забезпечення формування інноваційної моделі сучасної економіки держави в цілому. Тому мета оптимізації капітального будівництва є складовою мети підйому та випереджального розвитку всього національного господарського комплексу.

Підприємства, що здійснюють підприємницьку діяльність у будівельній сфері, за умови їх ефективного господарювання, здатні забезпечувати грошові надходження до бюджетів усіх рівнів шляхом сплати податків та зборів, що позитивно впливає і на можливості їх наповнення, а відтак і можливості держави реалізовувати необхідні для розвитку суспільства проекти.

Проте в сучасних умовах перехідної економіки будівельна галузь виконує не тільки вищенаведені економічні завдання, але й забезпечує розв'язання низки соціальних питань, адже розвиток промисловості, в тому числі й капітального будівництва, не самоціль для держави, а насамперед дієвий засіб вирішення проблеми задоволення інтересів та потреб людей, підвищення якості їх життєвого рівня. Ю. Соломатін справедливо наголошує, що стійкий розвиток України без динамічної єдності розвинутої економіки з реалізації основних принципів соціальної справедливості не можливий [2].

Одним з факторів, який об'єктивно свідчить про зростання рівня життя населення країни та слугує показником соціальної орієнтованості держави є стан забезпеченості населення житлом, яке належить до первинних життєвих потреб людей поряд із забезпеченістю водою, харчуванням, одягом, взуттям. Недаремно вченими, які досліджували співвідношення якості життя та забезпеченість житлом, одним з головних показників розвитку соціальної інфраструктури встановлено рівень забезпеченості населення житлом [3, с.298-302] [4, с.77-85], а

серед показників якості життя населення було виділено такий, як площа житла, що припадає на одну особу [5, с.255].

Кількість житла в Україні у квадратних метрах на одну особу останніми роками постійно зростала (у 1990 році – 17,8 кв. м загальної житлової площі, а у 2000 році вже 21 квадратний метр). Зараз цей показник дорівнює 23,3 квадратних метра, що є більшим, ніж соціальна норма житла – 21 квадратний метр загальної площі на одну особу, встановлена постановою Кабінету Міністрів України «Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування» від 06.08.2014 року № 409. На перший погляд складається уявлення про позитивні тенденції в забезпеченні населення житлом, але досягнуто його було в основному не за рахунок стрімкого зростання обсягів житлового будівництва, а внаслідок зниження кількості населення в нашій країні, яка невпинно знижувалася впродовж останніх двадцяти років внаслідок переважання смертності над народжуваністю та міграційних процесів. Сумарно майже 42 відсотки сімей в Україні забезпечені житловою площею менше ніж 13, 65 кв. м на одну особу, що не відповідає встановленим у ЖК України житловим стандартам.

За критеріями ООН, мінімальним стандартом забезпеченості житловою площею є 30 квадратних метрів на особу, а кількість кімнат при цьому має дорівнювати одній кімнаті на одну особу і ще додаткова окрема кімната на сім'ю. У США забезпеченість житлом становить на одного жителя 65 квадратних метрів, у Франції та Німеччині близько 40, Словаччині та Польщі біля 26 квадратних метрів. У країнах ЄС запроваджено стандарт будування, за яким необхідно зводити один квадратний метр житла в розрахунку на душу населення на рік, що з урахуванням євроінтеграційних сподівань України вимагає від нашого будівельного комплексу введення 46 млн. метрів квадратних щорічно. Тобто зростання кількості зведення житлової площі має бути збільшено приблизно в чотири рази, адже за період з 2000 року і по цей час в Україні кожен рік будувалося від 5,5 до 10,5 млн. кв. м, у середньому всього 7,7 кв. м на рік.

Крім того, основна маса житлового фонду зведена у другій половині двадцятого сторіччя і вже вичерпує свій експлуатаційний ресурс внаслідок

фізичного зносу і морального старіння. Будувалися такі будинки масових серій у розрахунку на експлуатацію впродовж 25 – 30 років, і хоча зараз визнано заниженість цих показників, проблема розробки проектів, методів та технологій комплексної перебудови таких житлових масивів постає дедалі гостріше. Не в останню чергу це пов'язано також із їх вкрай низькою енергоефективністю.

У зв'язку з тим, що в нашій країні населення розшаровується за показником майнової забезпеченості на нерівномірні групи, при цьому група бідних людей складає переважну більшість, можна констатувати низький рівень життя людей. Тому постає питання організації доступності житла. У різних країнах за критерій доступності приймають «доступність оплати» житла, можливість придбання комерційного житла або доступність оплати на утримання соціального житла [6, с.40]. Так, у США середня вартість квартири становить від 5 до 10 річних заробітних плат, у Росії від 30 до 40, аналогічний останньому показнику можна простежити і в Україні. Отже, капітальне будівництво в житловій сфері має забезпечити зведення недорогого, але одночасно якісного житла. Крім того, постає необхідність створення муніципального житлового фонду та фонду орендного комерційного житла для забезпечення житлових потреб осіб, які не в змозі його придбати у власність. Наявність соціального житла вирішує проблему розселення безпритульних та інших соціально незахищених верств населення. Якщо в належній кількості існують різні за ціновими сегментами види житла, будь-яка людина зможе отримати його у власність або оренду. Доступність житла, в свою чергу, забезпечує мобільність трудових ресурсів, істотно впливає на зростання народжуваності. «Кожна п'ята пара, яка проживає у незареєстрованому шлюбі, офіційно не реєструє його через відсутність відповідних житлових умов» [7, с.50].

Створення комфортних умов проживання відбувається не тільки внаслідок наявності необхідної кількості доступного житла, але має й інші показники: якість житла, його низька енергетична місткість, забезпечення транспортними комунікаціями, розвиненою культуро – побутовою базою, екологічність, ландшафтна та архітектурна комфортність. Якість житлової площі – це показник,

який безпосередньо впливає і на якісний стан трудових ресурсів, адже повноцінний відпочинок та відновлення сил може бути забезпечений не останньою мірою належними умовами проживання. Даний показник має вплив на народжуваність – кращі умови проживання, створюють кращі умови для розвитку сім'ї та забезпечують можливість їх розміщення. Якість житла має вплив і на тривалість життя, що для України є актуальною проблемою [8, с.152–156].

Комфортність проживання визначається розвиненою інфраструктурою, легкою (у межах пішохідної) доступністю до закладів торгівлі, навчання, охорони здоров'я, спорту, культури. Одночасно результати капітального будівництва мають задовольняти естетичні потреби людей. Формування житлового фонду та розвиток соціальної інфраструктури, необхідних для життєдіяльності також забезпечується будівельним комплексом країни. При цьому вирішується питання не тільки втілення на практиці передових, модних архітектурних рішень, але й збереження історичної архітектурної спадщини.

Сучасне суспільство не може розвиватись без широкої, розгалуженої системи транспортних та комунікаційних мереж, лінійних об'єктів, виникнення та надійна робота яких забезпечується застосуванням високорозвинених будівельних технологій. Також варто наголосити на тому, що капітальне будівництво має потенціал до розвитку високих технологій, науки, сприяє збереженню історичної архітектурної спадщини.

Вирішення оборонних завдань країни також може покладатися на капітальне будівництво, у зв'язку з тим, що воно виступає істотним елементом факторів, які забезпечують бойову готовність Збройних Сил України. У мирний час капітальне будівництво створює матеріальні умови для бойової підготовки, життя та побуту військовослужбовців, їх медичного обслуговування, збереження та ремонту військової техніки та майна, розміщення органів військового управління. В особливий період та в період війни, окрім наведених завдань, капітальне будівництво вирішує проблему забезпечення можливості проведення бойових дій, зведення фортифікаційних споруд, відновлення зруйнованих та пошкоджених військових об'єктів. Капітальне будівництво виступає вагомим

фактором забезпечення цивільного захисту населення, об'єктів цивільної інфраструктури, відновлення зруйнованих та пошкоджених у ході бойових дій об'єктів, житла. Також матеріальну основу для розміщення виробничих активів оборонно-промислового комплексу шляхом будівництва нових та підтримання у функціональному стані раніше побудованих споруд забезпечує належна організація та проведення капітального будівництва. А.В. Семенишин у сформульованому ним понятті «оборонно-промислової політики» визначив її основою лише сферу розроблення, впровадження у виробництво, ремонту, модернізації, утилізації і реалізації озброєння, військової та спеціальної техніки і не врахував можливості капітального будівництва у формуванні виробничих активів, необхідні для підтримання необхідного рівня обороноздатності країни [9, с.4].

Належною роботою будівельної галузі вирішуються екологічні, природоохоронні проблеми та питання ресурсозбереження, відновлення природи, а отже, і реалізація права людини на безпечне для її життя і здоров'я довкілля. Як довела у своєму дисертаційному дослідженні А.Г. Бобкова, у рекреаційних відносинах наявні як господарські, так і екологічні відносини [10]. За таких умов капітальне будівництво як один з видів господарської діяльності може позитивно впливати і на рекреаційну діяльність. Подолання наслідків Чорнобильської катастрофи здійснюється завдяки проведенню робіт з капітального будівництва. Зараз постає питання про відновлення господарської діяльності на цій території. Недаремно окремими науковцями обґрунтовується необхідність забезпечення правового регулювання такої діяльності. Відновлення господарської діяльності на території Чорнобильської зони не можливе без широкого запровадження можливостей будівельного комплексу, без проведення робіт з реконструкції відповідних територій та заходів з відновлення екології [11].

Наслідком функціонування інвестиційно-будівельного комплексу є створення за рахунок кумулятивного ефекту чисельної кількості робочих місць не тільки в ньому, але й в інших галузях економіки, що приводить до зниження рівня безробіття в країні. За даними Price Waterhouse Coopers, зведення 1000

індивідуальних котеджів приводить до створення 2448 робочих місць у будівельній і суміжних галузях [12, с.3].

Таким чином, можна казати про мультиплікаційний вплив капітального будівництва на процеси не тільки у господарському комплексі, але й у всій державі, оскільки зростання кількісних та якісних показників у цій сфері неминуче викликає економічне зростання в країні та створює необхідні умови для розв'язання багатьох соціальних проблем.

Оптимізація капітального будівництва в сучасній Україні є нагальним питанням, але необхідно мати розуміння того, яким чином, у якому напрямку забезпечувати розвиток капітального будівництва в короткочасній та довгостроковій перспективі. Для цього необхідно проаналізувати його сучасний стан, за допомогою зіставлення показників державної статистики в цій сфері.

Станом на 2014 рік, за даними статистичної служби України, підприємствами виконано будівельних робіт на суму 9,8 млрд. У порівнянні з 2013 роком індекс будівельної продукції зріс на 5,8% і становить 93,6%. Підприємствами 6 регіонів країни (м. Києва, Донецької, Одеської, Дніпропетровської, Харківської та Полтавської областей) виконано 67,0% загального обсягу будівництва. Нове будівництво, реконструкція та технічне переозброєння склали 84,0 % від загального обсягу будівельних робіт, капітальний і поточний ремонт – по 8,0% відповідно. Найвагомішим видом будівельної діяльності є будівництво будівель та споруд – 80%, установлення інженерного устаткування будівель та споруд – 10 %, роботи із завершення будівництва – 0,5%, підготовка будівельних ділянок – 9,5%, оренда будівельної техніки з оператором – 1%.

Якщо проаналізувати динаміку обсягів виконаних будівельних робіт за роки незалежності країни, то можна зазначити, що починаючи з 2001 року по 2007 рік простежується тенденція зростання. З 2008 по 2010 рік будівельна галузь під впливом фінансової кризи значно погіршила результати господарської діяльності. Так, у 2008 році в порівнянні з 2007 обсяг виконаних робіт скоротився на 15,8%. І хоча починаючи з 2011 року темпи падіння значно скоротилися, тим не менше

загальна негативна тенденція до їх зменшення залишилася. Що стосується динаміки виробництва будівельної продукції за основними її видами, то в порівняні з 2013 роком скоротилося будівництво будівель на 6,5%, у тому числі нежитлових – на 13,7%, інженерних споруд – на 6,2%. Позитивним моментом є збільшення житлових будівель на 6,1%, в експлуатацію було здано близько 11 млн. кв. м житлової нерухомості. За кількістю введених в експлуатацію квартир (115 тис.) торішній показник вищий позаторішнього на 20%. Проте існуючі темпи житлового будівництва недостатні для розв'язання проблеми забезпечення населення житлом насамперед громадян, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства. Середня забезпеченість житлом населення України у 2013 році становила 23,7 кв. м загальної площі на одну особу, при тому, що у квартирній черзі в Україні стоїть більше 1 млн. чоловік. Ці цифри свідчать про те, що в будівельній галузі в цілому спостерігаються кризові явища і вихід з цього стану можливий лише у результаті проведення докорінних змін.

Погіршує існуючі показники і стан незавершеного будівництва. За даними обстеження Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, незавершеного будівництва станом на 01.01.2014 року налічувалося 16,1 тис. об'єктів, спорудження яких було розпочате, але не завершене. Порівняно з 2013 роком цей показник скоротився на 3,3%. З загальної кількості незавершених об'єктів 6 тис., або 37,3%, знаходилися у стадії будівництва, а на 10,1 тис. (62,7%) будівництво тимчасово припинено або законсервовано, понад третина з цих будівель – це житлові будівлі (загальною площею 18 млн. 538 тис.). Близько половини об'єктів мають досить високий рівень будівельної готовності, а в деяких випадках будівництво припинено на майже закінчених будовах та об'єктах. Через відсутність фінансування не будується 95% будов та 96% об'єктів, а решта – через невідповідність проекту екологічним вимогам, відсутність сировини для виробництва запроектованої до випуску продукції, неукладання контрактів тощо.

Важливими показниками при розкритті питання є ціни, стан основних засобів та індекс інвестицій. Протягом 2013 року в Україні спостерігалося

зростання індексу цін на будівельно-монтажні роботи. Згідно з даними Державної служби статистики, найбільше його значення (107,3%) було зафіксовано за підсумками першого кварталу. Однак, в наступні місяці темпи зростання цін на будівельно-монтажні роботи дещо сповільнилися і за підсумками року склали 5,6 %. У порівнянні з 2012 роком вартість будівництва споруд виросла на 5,7%. При цьому зазначений індекс житлових будівель склав 106,5%, а нежитлових –104,9%. У свою чергу, будівництво та монтаж інженерних споруд подорожчали на 5,6%. Індекс цін на відповідні роботи з транспортних споруд дорівнював 105,2%, з ліній електропередач, трубопроводів та комунікацій – 106,1% , з комплексних промислових споруд – 106,3%, з інших інженерних споруд – 104,4%. Проведений аналіз свідчить про тенденцію до подальшого зростання, що пов’язано з інфляцією і зростанням цін на матеріальні ресурси, необхідні для здійснення будівельно-монтажних та ремонтних робіт.

Аналіз динаміки основних засобів показав, що в країні та галузі зокрема високий ступінь їх зносу. У будівництві цей показник сягає майже 80%. При нормальному відтворенні основних фондів ступінь їх зносу повинен складати не більше 25-30%. Такі показники характерні для розвинутих країн. Радянський запас міцності вже давно вичерпаний, і вкрай гостро постала проблема відновлення й реконструкції основних фондів країни. З початку 1990-х років фактично припиняється процес нормального відтворення основних фондів, і рівень їх зносу в народному господарстві зростає. Більшість житлових будинків, побудованих в 60-70-хх роках, складають близько 72 млн. кв. м. До зношеного та аварійного фонду відноситься 5,1 млн. кв. м. За даними Державної статистики України, житловий фонд становить 1094,2 млн. кв. м., з яких майже 77 млн. кв. м. мають незадовільний технічний стан і потребують суттєвої модернізації. Якщо поглянути на це з економічної точки зору, то витрати на неефективне використання територій скоро будуть перевищувати витрати на саму перебудову.

Можливість оновлення застарілих основних засобів ускладнена через низький темп приросту інвестицій в основний капітал. У 2013 році сума залучених інвестицій становить 167 млрд. грн., з яких основна частина – це власні кошти підприємств і організацій (63,9%), кредити банків та інші позики – 15,7%, кошти населення на індивідуальне житлове будівництво – 8,1%, інші джерела інвесторів – 3,5%, кошти іноземних інвесторів – 1,6%, кошти населення на будівництво власних квартир – 2,5%, кошти місцевих бюджетів – 2,5%, кошти державного бюджету – 2,2%. Подальший розподіл інвестицій підприємств і організацій виглядає так: машини, обладнання та інвентар – 47,8%, інженерні споруди – 20,4%, нежитлові будинки – 10,4%, житлові будинки – 9,10%, транспортні засоби – 4,10%, інші матеріальні активи – 2,4%. Як бачимо, оновлення основних фондів на підприємстві відбувається в основному за рахунок придбання нових фондів, а не заміни старих, зношених, що призводить до накопичення застарілого обладнання і стримує зростання економічної ефективності основних фондів.

Що стосується інвестицій безпосередньо у будівництво, то тут можна побачити стрибкоподібні приріст та наступний спад інвестицій. Такі стрибки свідчать про невизначеність основ нормативно-правової бази цього питання та неможливість її впровадження в практичну діяльність будівельно-монтажних та ремонтних організацій і підприємств, що, в свою чергу, призводить до невпевненості інвесторів у позитивних результатах інвестиційних проектів. Окрім цього, на стрибки в інвестуванні впливає і сама галузь, адже за останні роки в Україні значно розширилася сфера товарного обігу, до якої включено основні фонди підприємств та організацій, землі, нерухомості та багато видів рухомого майна, які раніше не перебували в товарному обігу. Це розширення сфери товарного обігу сприяло появі в Україні нових товарних ринків, які не можуть ефективно функціонувати без запровадження іпотечного ринку, а значить і нових інвестиційних можливостей. Головним стримуючим фактором залишається збитковість будівельної діяльності впродовж тривалого періоду, що зменшує

інвестиційну привабливість галузі. Основним показником цього є фінансовий результат, одержаний будівельними підприємствами в процесі господарювання. За даними ВЕД «Будівництво», фінансовий результат за 2013 рік склав «мінус» 1168,4 млн. грн., кількість збиткових підприємств від загальної кількості становила 45,1%, рентабельність – «мінус» 1,3%.

До мікроекономічних показників стану будівельної галузі можна віднести фінансовий результат від діяльності будівельних підприємств і трудові ресурси. В Україні на початок 2013 року будівельну діяльність здійснювали 33 555 підприємств, на яких було зайнято 392 тисячі працівників. У порівнянні з 2012 роком цей показник зменшився (412 тисяч осіб), хоча загалом у країні кількість найманих працівників у 2013 році зросла на 0,5% в порівнянні з січнем 2012 р. – до 10 млн. 597, 9 тис. осіб. Заробітна плата у будівництві у 2013 року зросла на 10 % порівняно з 2012 роком. І хоча ця цифра з кожним роком зростає, що свідчить про якісні зміни, але залишається невеликою. Проте кількість охочих працювати на будівництві не зменшується, і проблеми в пошуку кваліфікованих кадрів зараз не існує, оскільки після кризи багато працівників дрібних фірм, які заморозили свої об’єкти, прагнуть отримати вакантне місце в більшій будівельній компанії, що встояла після кризи. Також значною проблемою є старіння основних фондів будівельних підприємств, а тому необхідним є оновлення будівельної техніки та запровадження нових ресурсозберігаючих технологій у практику господарювання учасників цього ринку.

Оскільки в сучасних умовах зростає рівень запитів суспільства щодо якості життя європейського стандарту, украй важливим є забезпечення розвитку транспортної інфраструктури, яка на даний час перебуває в незадовільному стані. В Україні існує розгалужена транспортна інфраструктура, через її територію проходять найкоротші напрямки транзитних вантажопотоків, які сполучають європейські та євразійські країни, є не замерзаючі порти. Таким чином, є всі передумови для сталого розвитку транспортної сфери. Однак транзитний потенціал України, за оцінками експертів, використовується на 70%, а на транспорті загального користування лише на 50%. Однією з головних причин

такого стану є низька якість транспортної мережі, насамперед – автомобільних доріг і обмежена швидкість транзитних перевезень, нерозвиненість міжнародних транспортних коридорів.

Загальна протяжність вуличної дорожньої мережі в Україні у 2013 році становила 273 тис. км, загальною площею понад 1,9 млрд. кв. м, з яких реконструйовано вулиць і доріг загальною площею 2,9 млн. кв. м, капітально відремонтовано 11,7 млн. кв. м, проведено поточний ремонт 68 млн. кв. м. Загальна площа майданів та площ становить 27 млн. кв. м, автомобільних вуличних паркінгів – 3,3 млн. кв. м, з яких обладнаних інженерними та допоміжними спорудами – 2,4 млн. кв. м. Експлуатується 8451 автомобільних мостів, 2328 пішохідних мостів та 861 шляхопроводів загальною протяжністю 669 км, з яких на 48 тис. кв. м було проведено капітальний ремонт; виконано поточний ремонт 383 тис. кв. м мостів та шляхопроводів. В Україні зареєстровано 91650 підприємств будівельної галузі, з них 89009 підприємств зі статусом юридичної особи та 2641 – без статусу юридичної особи. Практично всі вони здійснюють свою господарську діяльність транспортними засобами, що призводить до руйнування покриття та елементів конструкцій мостових споруд. Так, із загальної кількості мостів та шляхопроводів 456 споруд має обмежену несучу спроможність або знаходиться в аварійному стані. Крім того, в населених пунктах експлуатується 404 підземних пішохідних переходи загальною площею 193 тис. кв. м. Недофінансування галузі призводить до зношення існуючої дорожньої мережі та лише часткової розбудови нових автомобільних доріг. Як бачимо, недостатність інфраструктури спричиняє перенавантаження та прискорює її зношення, що в свою чергу призводить до збільшення вартості послуг, зростання капітальних витрат на модернізацію.

Аналіз динаміки основних показників будівництва дає можливість констатувати як позитивні, так і негативні сторони. Простежується значне підвищення цін, що вказує на ріст інфляції в країні. Це впливає на

стрибкоподібний характер інвестиційних проектів, що в свою чергу призводить до нестійкості економічної ситуації в країні і росту кризових явищ в економіці. У будівництві спостерігається зростання показників випуску та проміжного споживання, але в той же час зросли такі показники, як податки та оплата праці найманим працівникам, що призвело до росту валової доданої вартості. Це безпосередньо вплинуло на приріст цін на будівельно-монтажні роботи, особливо в таких галузях, як надання колективних, громадських та особистих послуг, у сільському господарстві, мисливстві та лісному господарстві, у добувній промисловості. Значний приріст цін відбувся за нежитловими будівлями та інженерними спорудами, при цьому зменшився приріст цін на роботи на трубопроводах, комунікаціях. У той же час ми маємо низькі стандарти забезпечення громадян України житлом як кількісного, так і якісного характеру, що призводить до значного відставання її за цими показниками від розвинутих країнах. А це має дуже важливе стратегічне значення з точки зору соціального розвитку усього суспільства. Отже, однією з найбільш гострих проблем у сучасних умовах є встановлення досконалих відносин в економіці країни, що передбачає затвердження відповідних механізмів впливу на сфери виробництва і споживання.

Значною мірою кризова ситуація у сфері капітального будівництва пов’язана з тим, що в країні до цих пір не було єдиної цілісної стратегії розвитку будівельної галузі. Проведення ринкових реформ у будівельній сфері, внаслідок відсутності виваженої політики державного регулювання, не тільки не дало очікуваних результатів, а, навпаки, погіршило стан будівельного комплексу країни. Відбулося різке падіння обсягів капітального будівництва. Тільки з 2000-х років ситуація почала змінюватися на краще. З 2009 року ситуація знову погіршилася, і більшість забудовників були змушені припинити будівництво через світову економічну кризу. Деяке пожвавлення відбулося в 2011 році, у зв'язку з підготовкою до проведення чемпіонату Європи з футболу, коли відбувалося будівництво необхідних об'єктів та інфраструктури за рахунок

бюджетних коштів. Хоча необхідно підкреслити, що кількість збиткових будівельних підприємств навіть і в цей період залишалося значною.

У 2013 році обсяги будівельної продукції продемонстрували прискорення темпів скорочення до 14,5% у порівнянні з 2012 роком – 8,3%. Позитивним моментом є те, що в Україні були збільшені обсяги будівництва житла на 3%, (обсяг введеного в експлуатацію житла склав 10750000 кв. м). За останні 19 років це рекордний показник для житлового будівництва, але від його найвищого рівня за часів СРСР в Україні, який досягли у 1987 році, склав приблизно половину. Частка в структурі будівництва склала – 17,3%, але це не компенсує значного падіння обсягів інших видів будівельної діяльності.

До факторів, які впливають на зниження темпів будівництва можна віднести такі: 1. Скорочення обсягів наданих кредитів домашнім господарствам на придбання, будівництво й реконструкцію нерухомості. За даними статистики, обсяг наданих кредитів на придбання, будівництво й реконструкцію нерухомості в 2013 році скоротився на 11,9%. Обсяг іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам 2013 на 10,9%. 2. Негативна динаміка діяльності виробничого сектора економіки не дає можливості для накопичення суб’єктами господарської діяльності інвестиційних ресурсів, у тому числі для фінансування будівельних проектів. Так, у 2013 році фінансовий результат дооподаткування в переробній промисловості склав "мінус" 3 млрд. грн. 3. Скорочення капітальних видатків державного бюджету. За 2013 рік номінальні обсяги фінансування капітальних видатків зведеного бюджету скоротилися на 28% і становлять 29,3 млрд. грн. 4. Зменшення капітальних інвестицій в економіці на 12,3%. 5. Зростання цін на будівельно-монтажні роботи через подорожчання іншої неметалевої мінеральної продукції на 2,8%, продукції машин і устаткування – на 1,5%, виробництва електрообладнання – на 0,6%, електроенергії, газу та кондиційного повітря – на 2,3% [13]. Капітальне будівництво в Україні відчуває брак замовлень, забезпечених належним фінансуванням. Будівельні організації мають незадовільне забезпечення сучасними будівельними механізмами, устаткуванням

і технологіями, оскільки не мають вільних коштів, залишаючись в основному збитковими.

Таким чином, сучасний стан капітального будівництва можна визнати незадовільним. Потенціал будівельної галузі щодо розвитку суспільства не реалізовується повною мірою. Причиною цього не в останню чергу є відсутність чіткої будівельної економічної політики держави у нашій країні, хоча історичний досвід інших держав свідчить про доцільність забезпечення господарсько-правової оптимізації капітального будівництва.

Прикладом, коли внаслідок проведення виваженої державної будівельної політики щодо оптимізації капітального будівництва було подолано не тільки кризу у сфері будівництва, але й у всій економіці країни, є реформи з подолання Великої депресії у США. Двадцяті роки минулого сторіччя у Сполучених Штатах були часом активної реалізації концепції здатності капіталістичної економіки країни до саморегулювання, без втручання держави у цю сферу. Запровадження такої політики на практиці спричинило накопичення негативних тенденцій, які й призвели до Великої депресії. Відбулося різке падіння виробництва (135 000 підприємств закрились, а промислове виробництво в цілому впало на 40%), фінансова криза негативно позначилася на банківській сфері (5760 банків зазнали банкрутства), істотно зросло безробіття (12 000 000 – 15 000 000 чоловік у різні періоди не мали роботи), а близько 2 500 000 чоловік залишились без житла.

Президент Ф. Рузвельт реалізував реформи з відновлення економіки на основі оптимального поєднання використання потужних можливостей державного регулювання та найбільш привабливих рис підприємництва. Одним з чинників, які дозволили відновити економіку країни, вирішити проблеми безпритульності та безробіття, було стимулювання розвитку будівельної галузі. Т.Р. Орєхова серед головних заходів Нового курсу виділяє масовані державні інвестиції у житлове будівництво, комунальні споруди та транспорт [14]. Її точка зору є правильною, але не досить повною, оскільки вищенаведене нею було лише одним з напрямів розвитку інвестиційно-будівельного комплексу США. Будівництву приділялась належна увага протягом усього періоду реформ за

трьома основними напрямками: 1) розвиток і розбудова соціальної інфраструктури країни, зокрема, муніципальних приміщень та будов для закладів мистецтва й культури; 2) побудова нових потужностей здатних виробляти й транспортувати електричну енергію; 3) створення нового житлового фонду, в тому числі і ринку дешевого житла.

Першим реформаційним кроком було прийняття закону про створення Цивільної служби з підтримки зайнятості від 31.03.1933 року, згідно з яким було започатковано проведення робіт з будування доріг, гідромеліорації та облаштування національних парків. Їх фінансування проводилося з бюджету країни, а роботи виконували безробітні під керівництвом військових. Згодом була утворена Адміністрація громадських робіт на основі закону «Про оздоровлення промисловості» від 16 червня 1933 року. Вона отримала з державного бюджету 4250 000 доларів для будівництва доріг, мостів, будинків для громадських потреб. У 1935 році на підставі закону «Про необхідну допомогу у розвитку підприємництва» була створена Адміністрація для виконання робіт з будівництва, ремонту доріг, вулиць, мостів, парків, аеропортів, якій було надано 5 млрд. доларів. Ці заходи дозволили не тільки розбудовувати інфраструктуру країни, але й створити нові робочі місця для мільйонів простих американців.

Другий напрямок полягав у розвитку електроенергетики. Уже на початку реформи, 18 травня 1933 року було створено Управління долини Тенессі, яке отримало повноваження на будівництво й реконструкцію гідрокомплексу та продаж електрики 6 штатам за поміркованим тарифом. Управління було незалежною корпорацією, яке в той же час діяло під щільним контролем уряду, що дозволило реалізовувати програму будівництва низки державних гідроелектростанцій. У свою чергу один з економічно відсталих регіонів США почав розвиватись, були створені додаткові робочі місця не тільки у будівництві, але й у суміжних галузях, а також у електроенергетиці, підвищився рівень доходів населення, зросла його купівельна спроможність. Необхідно зазначити, що більшість населення Сполучених штатів мешкала в сільській місцевості, де було відсутнє електропостачання. 11 травня 1935 року створюється Управління

електрифікації сільських районів, яке отримало повноваження надавати грошові кошти під 3% річних на 20 років для будівництва виробничих потужностей вироблення та передання електроенергії. Реалізація такого проекту привела до електрифікації половини всіх фермерських господарств США вже до кінця 30-х років минулого сторіччя.

Третій напрям – підтримка житлового будівництва. Законом «Про позики власникам житла» від 13.06.1933 р. було започатковано створення позикової корпорації власників житла, яка серед інших повноважень отримала права надавати знижки на ремонт дешевого житла. Закон «Про фінансуванню іпотеки житла» від 27.04.1934 р. встановив гарантії облігаціям держави в сумі 2 млрд. доларів, які використовувалися для рефінансування іпотечних кредитів. Адміністрація отримала право надання фінансової допомоги цьому фонду, в тому числі й на ремонт житла. 28.06.1934 р. була заснована Федеральна адміністрація з житлового будівництва з покладанням на неї обов’язку страхування позик на будівництво, реконструкцію та ремонт житлових будинків, а також вводився мораторій на погашення іпотечних кредитів.

01.09.1936 р. Федеральним законом з підтримки житлового будівництва (Закон Вагнера-Стигола) було утворено Управління з житлового будівництва США у складі Міністерства внутрішніх справ, якому давалися повноваження надавати приватним агентствам кредити на строк до 60 років під низький відсоток на знесення застарілих будинків та споруд і побудову нових, з покриттям 10% витрат на ці програми. Також штати отримали фінансову допомогу з фінансового бюджету на будівництво нового, в тому числі дешевого житла.

До загальних наслідків реформ у економіці США можна віднести «стабілізацію економіки, її динамічний розвиток, створення матеріально-технічної бази виробництва з пріоритетом промислової індустрії, енергетики, будівництва, що забезпечило до початку ІІ світової війни можливість швидко створити військове виробництво … » [15]. Було вирішено проблему забезпеченості електрикою більше 50% фермерських господарств країни, побудовано та відремонтовано 46800 ставків, відновлено 4000 історичних будов,

прорито 5000 каналів, побудовано півмільйона миль автомобільних доріг та 27200 миль дорожніх огорож, більше 8000 насосних станцій та 300 аеропортів, сотні музеїв і виставок. Більшість цих об’єктів діє і нині. Наприклад, 60% муніципальних споруд та будинків, що використовуються у США, збудовані під час зазначених реформ.

Досвід реформ Нового курсу довів те, що капітальне будівництво за умови оптимального поєднання ринкової конкуренції, свободи підприємницької діяльності, корпоративного планування, державного регулювання може сприяти подоланню кризових явищ у економіці країни в цілому, створенню робочих місць та ринку дешевого житла, а також вирішенню багатьох інших соціальних проблем. Також необхідно наголосити на тому, що розвиток будівельного комплексу відбувався як складова інших соціально-економічних проектів, які й визначали напрями розвитку будівництва та дозволяли отримувати найбільший соціально корисний ефект. Позитивним було й те, що для виконання програм залучалися не тільки кошти державного бюджету, але й приватних осіб, передбачалася можливість отримання майнових вигод як для держави, так і для приватних осіб. Широко застосовувалися заходи непрямої державної підтримки, запроваджувалися стратегії, які дозволяли забезпечити подальше ефективне використання новозбудованих об’єктів.

Безумовно, в сучасних політичних й економічних реаліях наша держава має знаходити власні підходи до формування економічної будівельної політики, виходячи з необхідності сталого розвитку вітчизняного капітального будівництва як сучасної конкурентоздатної інноваційно-індустріальної системи, застосовуючи для цього необхідні господарсько-правові засоби, але запровадження програмного підходу в рамках будівельної політики, з визначенням кількісних та якісних параметрів розвитку будівельної галузі є доцільним та необхідним за будь-яких умов розвитку. Відсутність послідовної економічної будівельної політики значно знижує можливості державного оптимізаційного впливу та регулюючий потенціал господарсько-правових засобів.

Правове підґрунтя для проведення в сучасних умовах нашою державою будівельної економічної політики закладено статтею 10 ГК України, якою вона окреслюється як одна з пріоритетних сфер економічної політики, щодо якої держава здійснює відносно самостійний комплекс заходів стимулюючого впливу [16]. Проте її визначення у законодавстві відсутнє і зміст цієї категорії не розкривається.

У науковій літературі поняття будівельної політики держави запропонував В.А. Ціленко, який розглядає її як цілеспрямований вплив держави на господарську діяльність у будівництві, межі та сутність якого зумовлені особливостями будівельних відносин як комплексної, технологічно складної та залежної від зовнішніх факторів системи [17, с.269]. У запропонованому підході щодо визначення будівельної політики держави правильно враховуються технічні особливості будівельної діяльності, але він є дещо спрощеним, оскільки не відображає інші не менш важливі ознаки, зокрема не відображено мету такого державного впливу. Для правильного визначення сутності будівельної економічної політики держави необхідно використати концепцію правового забезпечення механізму економічної політики держави, яку розробив Д.В. Задихайло у своєму дисертаційному дослідженні, оскільки економічна будівельна політика є лише одним з напрямів економічної політики держави [18].

«Економічна політика держави – форма реалізації державою власної суверенної економічної влади та відповідних функцій, що організаційно інституціолізована як особливий тип та процес діяльності, механізм якого складається з формування та здійснення офіційно затвердженого алгоритму застосування правових засобів державного впливу на зміст, структуру та динаміку внутрішньо- та зовнішньоекономічних відносин, макроекономічні властивості ринкової рівноваги шляхом відповідної корекції змісту правового господарського порядку з метою досягнення програмно визначених кількісних та якісних властивостей функціонування національної економічної системи, забезпечення економічного народовладдя та суверенітету України» [19, с.5]. Окремі положення, визначені Д.В. Задихайло щодо економічної політики держави у цілому необхідно

використати при окресленн поняття будівельної економічної політики держави, зокрема щодо суверенності економічної влади, визначеності показників, що мають бути досягнуті, мети впливу держави.

Випереджальний розвиток капітального будівництва у нашій країні є можливим тільки за умови відповідної політичної волі, яка проявляється на практиці через проведення державою економічної будівельної політики. Одним із чинників, необхідних для забезпечення її ефективності є створення й підтримання такого правового господарського порядку у сфері капітального будівництва, який буде стимулювати проведення заходів, необхідних для переведення будівельної сфери із кризового в економічно ефективний стан. Як довів В.А. Устименко, правовий господарський порядок виступає необхідним засобом забезпечення сталого розвитку економіки України [20, с.46-48], а отже він є необхідним чинником для забезпечення сталого розвитку і капітального будівництва. Ефективна будівельна економічна політика не можлива без належного правового забезпечення. «Існує пряма залежність між розвитком законодавчої бази й економічним зростанням. Формування цієї бази стає одним із ключових факторів подолання економічної кризи і виходу країни на траєкторію стійкого зростання» [21, с.175]. Правове забезпечення економічної будівельної політики полягає не тільки в окресленні необхідних для оптимізації капітального будівництва господарсько-правових засобів, але й створення умов для їх ефективного застосування шляхом забезпечення відповідності між правовими та іншими публічними заходами впливу на економіку, що має забезпечуватися проведенням державою одночасно з будівельною економічною політикою відповідної господарсько-правової політики.

Формування законодавчої бази регулювання економіки, в тому числі й сфери капітального будівництва, має проводитись так, щоб був забезпечений розумний баланс між публічним і приватним регулюванням, з метою конструктивного використання потенціалу економічної системи до саморегулювання з одночасним запобіганням її дезорганізації. Адже «в умовах безладу ні про яку економічну модель розвитку суспільства, ні про яку

економічну політику, чи то ліберальну чи адміністративну, йтися не може» [22, с. 46-47]. Оптимальною є ситуація, коли держава визначає основні правила проведення будівельної діяльності, а питання їх конкретизації віддає на розсуд приватних осіб, при цьому за собою залишає функцію забезпечення дотримання інтересів держави та суспільства в цілому. Вирішення зазначених завдань є можливим тільки за умови наукового обґрунтування необхідного правового забезпечення та його системного застосування на практиці при проведенні будівельної економічної політики держави. Серед інших позитивних наслідків такий підхід дозволить знизити державні витрати на необхідні для оптимізації капітального будівництва організаційно-правові заходи. Тому «положення економічної політики держави мають бути обов'язково трансформовані в засоби її господарсько-правової політики» [23,с.217].

Як довів Я. Тінберген, ефективність економічної політики визначається відповідністю між її цілями та інструментами» [24]. Тобто, правовий інструментарій, що не відповідає економічній будівельній політиці не дозволить повною мірою забезпечити реалізацію її мети на практиці, буде знижувати результативність заходів державного впливу у її досягненні. «Господарський правопорядок як юридично оформлене впорядкування господарських відносин утверджується на основі розгорнутої системи господарсько-правових засобів» [25,с.37]. Погоджуючись з такою думкою В.С. Мілаш, необхідно наголосити на необхідності при проведенні оптимізації капітального будівництва визначення господарсько-правового інструментарію відповідно до цілей будівельної економічної та господарсько-правової політики.

Характерною особливістю економічної системи є здатність до самоорганізації, що обумовлено не в останню чергу наявністю об'єктивних економічних законів, ігнорування яких законодавцем призводить до негативних економічних явищ, зокрема використання підприємцями квазіправових або навіть неправових засобів, внаслідок чого відбувається тінізація та криміналізація економіки. Перевагу на користь таких незаконних засобів організації господарської діяльності у капітальному будівництві замовники та виконавці

будівельних робіт віддають у випадку високих трансакційних витрат при використанні порядку визначеного у законодавстві. Правовий господарський порядок у капітальному будівництві має бути створений таким чином, щоб легальний спосіб організації та проведення господарської будівельної діяльності був простим і дешевим, або принаймні не високовитратним при застосуванні, зрозумілим та таким, щоб одні правові норми не суперечили іншим. Чим вище інституціональна визначеність у сфері капітального будівництва, тим вищим є рівень економічної будівельної політики у державі. Тому одним із напрямів господарсько-правової політики як складової будівельної економічної політики є усунення розбіжностей та суперечностей між нормативно-правовими актами, що регулюють одну сферу господарсько-правових відносин. Наприклад, окремих розбіжностей між ГК України та ЦК України з питань регулювання підрядних відносин, а також між ГК України та підзаконними актами щодо підрядних відносин з капітального будівництва.

Також необхідно запроваджувати такий порядок, коли заінтересовані особи мають можливість обирати з декількох варіантів правового алгоритму, необхідного для досягнення їх господарської мети, враховуючи різні чинники та кількість трансакційних витрат, необхідних для цього. Мають бути задіяні перш за все економічні чинники для забезпечення дотримання суб'єктами підприємництва правового господарського порядку у сфері капітального будівництва. Неврахування при проведенні будівельної економічної політики об'єктивно існуючих економічних законів може призвести на практиці до досягнення результатів прямо протилежних очікуваним (яскравим прикладом є проведена на початку дев'яностих років минулого сторіччя у нашій країні реформа будівельної галузі). За справедливим висновком О.П. Подцерковного, потреби економічного розвитку потребують пошуку конструктивної взаємодії юридичних та економічних чинників правових рішень [26, с.96].

Будівельна економічна політика держави має враховувати не тільки необхідність досягнення економічних результатів, але й своїм наслідком мати утворення господарського порядку у сфері капітального будівництва, бажаного

для основної більшості населення країни: рівні можливості у доступі до земельних ділянок під забудову, доцільне спрощення адміністрування з одночасним забезпеченням дотримання вимог безпеки при проведенні будівельних робіт та якості їх результатів, простий «вхід» до такого виду діяльності, прозорість при наданні державних замовлень у цій сфері, зниження вартості будівельних робіт з одночасним підвищенням прибутковості будівельної діяльності, зменшення негативного впливу на природу та підвищення енергоефективності будівельними підприємствами тощо. Також запровадження у рамках будівельної економічної політики господарського порядку, бажаного для більшості населення країни є проявом економічного народовладдя, сутність якого полягає у тому, щоб економічна система слугувала матеріально-технічною базою збереження життєздатності та розвитку всього українського суспільства [27]. Запровадження такого підходу на практиці дозволить перевести у практичну площину доволі декларативні конституційні положення про соціальну спрямованість української держави, отримати значну підтримку суспільства при проведенні реформ, знизити державні витрати на підтримання правового господарського порядку і врешті-решт забезпечити проведення оптимізаційного впливу на сферу вітчизняного капітального будівництва.

Як вказує Г.Л. Знаменський, правове регулювання сфери господарювання вимагає забезпечення оптимального поєднання приватних і публічних інтересів, певного компромісу між ними [28, с.50-54]. На думку Д.В. Задихайло, правовий господарський порядок поєднує приватні інтереси суб’єктів господарювання з публічними інтересами й має забезпечувати стабільність і динамічний розвиток сфери господарювання, враховуючи найбільш типові законні інтереси її учасників [29, с. 136]. Очевидно, таке поєднання забезпечується досягненням балансу різнорідних інтересів, що існують у суспільстві при запровадженні будівельної економічної політики. Для його досягнення держава має проводити синтез та диференціацію суспільних, державних і приватних інтересів у капітальному будівництві, в тому числі й за допомогою правових засобів. За допомогою правового господарського порядку «погоджуються економічні інтереси держави,

суб'єктів господарювання, суспільства» [30, с.509]. Хоча тут необхідно наголосити на необхідності уточнення вищезазначеного твердження. Як обґрунтував у своєму дослідженні Р.А. Джабраілов, «публічний господарський інтерес – визнаний та охоронюваний державою на рівні закону інтерес соціальної спільноти (народу України, територіальних громад) в організації та здійсненні господарювання у спосіб, що служить умовою і гарантією її існування й розвитку» [31, с.78]. Тому при запровадженні державою правового господарського порядку у сфері капітального будівництва має відбуватись погодження не тільки економічних інтересів суб'єктів господарювання, держави, суспільства у цілому, але й дотримання рівноваги між загальнонаціональними інтересами та інтересами територіальних громад, територіальних громад різного виду між собою та регіональними утвореннями, тобто має бути забезпечене збалансування також і публічного господарського інтересу.

Сучасний стан розвитку різних адміністративно-територіальних частин нашої країни характеризується нерівномірністю розвитку. Тому між ними об'єктивно склалася конкуренція в отриманні фінансування та розвитку капітального будівництва, оскільки це в свою чергу впливає на стан розвитку містобудування. Основою розвитку капітального будівництва є територіальний розвиток нашої країни, адже застосування програмного підходу в розвитку будівельної галузі передбачає чітке розуміння напрямів розвитку міст, поселень, адміністративно-територіальних утворень. Звідси випливає необхідність проведення будівельної економічної політики та її господарсько-правового забезпечення в тісному взаємозв'язку з містобудівною політикою та її правовим забезпеченням. Тим більше, з урахуванням євроінтеграційних тенденцій розвитку України має враховуватися стратегічний напрям розвитку нашої країни як частини загального європейського простору. Тому необхідне врахування нерівності в розвитку територій країн ЄС та України і запровадження такої містобудівної політики, яка дозволить створити умови для територіального розвитку нашої країни відповідно до європейських стандартів.

Також при запровадженні будівельної економічної політики держави мають бути забезпечені основні законні інтереси певних соціальних груп та фізичних осіб, які не є суб'єктами господарювання. Для капітального будівництва характерним є наявність інтересів третіх осіб, які безпосередньої участі в будівництві не беруть. Численні конфлікти між забудовниками та мешканцями прилеглих до місця проведення робіт з капітального будівництва, що відбуваються останнім часом, свідчать: сучасний правовий господарський порядок у капітальному будівництві не виконує завдання досягнення рівноваги в задоволенні інтересів при проведенні господарської діяльності в цій сфері. Постає питання: яким чином мають узгоджуватися протилежні інтереси заінтересованих осіб? Очевидно, що об'єктивним критерієм для узгодження різнорідних інтересів при запровадженні будівельної економічної політики має бути певний пріоритет – оптимізація капітального будівництва на основі його сталого розвитку і на цій основі створення умов для сталого розвитку території країни.

Таким чином, для проведення ефективної будівельної політики необхідно затвердження державою алгоритму застосування правових засобів державного впливу для запровадження бажаного для більшості населення господарського порядку шляхом виявлення законних інтересів усіх суб'єктів та досягнення рівноваги між ними на основі соціального компромісу для досягнення мети оптимізації капітального будівництва – забезпечення його сталого розвитку та прибутковості цієї сфери господарської діяльності.

Статтею 5 ГК України встановлено стратегічну загальну вимогу щодо правового господарського порядку, який будується на оптимальному поєднанні ринкового саморегулювання економічних відносин суб'єктів господарювання з державним регулювання макроекономічних процесів. Таким чином, на нормативному рівні зроблено протиставлення правового регулювання макро- та мікроекономічних процесів. Проте державне регулювання має відбуватись і на рівні господарюючих суб'єктів, у тому числі з суто економічних підстав. Необхідність державного регулювання економіки саме на макрорівні обґрунтував Дж. М. Кейнс [32]. Проте недооцінка ним необхідності державного впливу на

мікроекономічному рівні призвела до певних негативних явищ у економіці, які були подолані застосуванням економічних теорій посткейнсіанців, які при окресленні напрямів державного впливу не проводили жорстокого розмежування між макроекономікою та мікроекономікою.

Наприклад, Х. Мінські довів, що періодичність кризових явищ в економіці зумовлена власне внутрішньою нестійкістю самої системи господарювання, що обумовлюється також і нездатністю позичальників до погашення своїх боргів за кредитами, а економічна динаміка визначається серед іншого й тим, яким чином підприємці фінансують власні інвестиції [33]. Т. Паллей на основі посткейнсіанського підходу запропонував теорію інфляції, яка обумовлюється конфліктами, зокрема між підприємствами та робітниками, за підвищення заробітної плати та підвищення цін фірмами на власну продукцію [34]. Тобто поділ на макро- та мікроекономіку є доволі умовним, процеси, що відбуваються в них є взаємообумовленими, а тому державний вплив на економічні процеси буде більш результативним, якщо він буде проводитись системно на всіх рівнях, а оптимізація капітального будівництва буде результативною, тільки якщо будівельна економічна політика буде побудована з урахуванням необхідності забезпечення державного регулювання на всіх рівнях економічних процесів.

Відповідно до ст. 9 ГК України держава здійснює довгострокову і поточну економічну й соціальну політику. Не викликає сумніву, що оптимізаційний вплив на сферу капітального будівництва може бути результативним тільки при окресленні необхідних заходів будівельної господарської політики як у короткостроковій, так і в довгостроковій перспективах, що, в свою чергу, обумовлює постановку як стратегічних напрямів розвитку, так і тактичних. З цього випливає, що державним впливом на макроекономіку при реалізації будівельної економічної політики досягаються стратегічні цілі оптимізації капітального будівництва, а впливаючи на мікроекономічні процеси, держава може реалізовувати оперативні й тактичні цілі в проведенні реформування. Отже, державний вплив на економіку буде більш результативним за умови

комплексного вирішення завдань оптимізації як на макро-, так і на мікроекономічному рівнях.

У науково-практичному коментарі до ГК України за загальною редакцією Г.Л. Знаменського та В.С. Щербини у коментарі ст. 5 ГК України зазначається, що вплив на економіку державою має здійснюватися, головним чином, заходами регулювання макроекономічних процесів, а не втручанням у оперативні господарські відносини підприємців [35, с.13]. Дійсно, держава має основну увагу приділяти регулювати саме економіку у цілому, але зводити державний вплив на мікроекономічні процеси до безпосереднього державного управління суб'єктами підприємництва не коректно. Безумовно, парадигма впливу держави на мікроекономічні процеси не може бути пов'язаною з втручанням у оперативні господарські відносини, особливо в сучасних швидкозмінних умовах світової економіки, оскільки для перемоги в конкурентній боротьбі підприємства мають вносити корекції з їх урахуванням у організацію своєї господарської діяльності. Кожен окремий учасник відносин у сфері господарювання, у тому числі органи державної влади, наділений господарською компетенцією, на початковому етапі діяльності запровадження проекту не має всієї інформації про очікування, економічні вподобання інших підприємців та споживачів, але в умовах вільного ринку господарюючі суб'єкти мають можливість більш оперативно, ніж держава, отримувати та обробляти її і на цій основі швидко приймати найбільш доцільні в конкретних умовах економічні рішення. Умовою економічного успіху є ринкова конкуренція, яка буде ефективною за умови самостійності та децентралізації, що підвищує швидкість та якість управлінських рішень, гнучкість в умовах невизначеності майбутнього. Тому за надмірне державне втручання в економічну сферу, внаслідок якої суб'єкти господарювання позбавляються будь-якої самостійної ініціативи у організації оперативної господарської діяльності, суспільство, у кінцевому підсумку, платить високу ціну хронічним відставанням у економічному розвитку від країн, які забезпечують проведення збалансованого застосування публічного та приватно-правового регулювання. У той же час необхідно враховувати, що в сучасних умовах держава проводить управлінську

діяльність по відношенню до підприємств державного сектору економіки, а щодо інших суб'єктів підприємницької діяльності вона здійснює не управління, а регулювання.

В Україні в результаті ринкових перетворень відбувся перехід від державного управління до державного регулювання економічних процесів, що констатується в навчальній та науковій літературі, як щодо економіки в цілому, так і окремих її сфер [36; 37,с. 321; 38; 39; 40, с.38-77; 41, с.26-45]. Проте щодо співвідношення державного впливу на економіку та державного економічного регулювання єдності не існує. Перша позиція полягає у вузькому сприйнятті категорії державне регулювання (воно є одним із інструментів, за допомогою яких держава впливає на економіку, зводиться до нормотворчої та контрольної діяльності державних органів у сфері економіки) [42,с.122; 43, с.20; 44, с.7]. Другий погляд полягає в запереченні протиставлення категорій «вплив на економіку» та «державне регулювання економіки» [45,с.46-48; 46, с.39]. Так, В.С. Щербина наголошує: «державне регулювання є механізмом державного впливу на економіку, що здійснюється в різних формах» [45, с.48]. В.В. Добровольська також сприймає регулювання як вплив на економічні відносини, у тому числі господарські [47, с. 15], але підтримку та захист підприємницької діяльності з боку держави не відносить до державного регулювання [48, с. 97]. Сприйняття цих категорій залежить від того, під яким кутом проводиться дослідження. Для цілей цього дослідження більш прийнятним є позиція, яку запропонував В.С. Щербина, оскільки державне регулювання – це зовнішня форма, яка надається різним за своєю суттю формам державного впливу в рамках економічної політики. У тому числі інституційними формами такого впливу є оптимізація капітального будівництва господарсько-правовими засобами, що дозволить правильно окреслювати необхідні для забезпечення оптимізації правові інструменти.

Ігнорування державного впливу на мікроекономічні процеси є недоцільним і з огляду на те, що фактично такий вплив відбувається. Засоби прямої державної підтримки можуть застосовуватися державою переважно на мікроекономічному

рівні, у рамках якої конкретно визначеному суб'єкту господарювання надаються державою бюджетні кошти для їх цільового використання при вирішення соціально-економічних завдань. Також така актуальна форма взаємодії між публічним та приватним суб'єктами, як державно-приватне партнерство здійснюється на мікроекономічному рівні, з конкретно визначеним підприємцем.

Таким чином, немає ніяких підстав для того, щоб у рамках державної будівельної економічної політики, спрямованої на сучасний розвиток будівельних економічних відносин, відмовлятись від здійснення впливу на сферу капітального будівництва на мікроекономічному рівні. Хоча тут необхідно зазначити, що безумовно втручання в оперативну господарську діяльність підприємців у сфері капітального будівництва не повинно бути.

Як зазначає Д.В. Задихайло, «державна макроекономічна влада полягає в імперативному порядку використання нею владних суверенних прав в економічній сфері» [49, с. 18]. Безумовно, що однією з ознак незалежної держави є наявність суверенітету, зокрема, економічного суверенітету. У той же час, світовим трендом розвитку суспільства є трансформація національної економічної політики у світову надполітику, за якої відбувається певна трансформація традиційного монопольного права держави самостійно реалізовувати вплив на макроекономічні процеси в країні, визначати мету соціально-економічного розвитку суспільства, необхідні для цього засоби впливу. Німецький філософ та політолог Ю. Хабермас провів дослідження та обґрунтування зазначеної концепції «політики політик», за якою існування, розвиток світового суспільства відбувається у високому взаємозв'язку і, як наслідок, розширюється національна політика на основі таких складових: загальноєвропейська демократія, загальноєвропейська національна держава, держава добробуту об'єднаної Європи» [50]. За твердженням С.М. Макухи, в ЄС відбувається заміна національного суверенітету на суверенітет колективний [51, с.122].

Тому постає питання про те, яким чином нашою державою має проводитися національна економічна політика в сучасних умовах та чи дійсно євроінтеграційний розвиток позбавляє країни-члени національного суверенітету,

у тому числі й економічного суверенітету? Актуальність зазначеного питання підсилюється у зв'язку з укладенням Угоди про асоціацію між Україною та Європейським союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії та їхніми державами-членами» [52]. Внаслідок укладення зазначеної Угоди відбувається проведення державою політики, спрямованої на євроінтеграцію нашої країни, а отже, і на інтеграцію національної економіки до загальноєвропейської. Аналіз змісту консолідованих версій договору про Європейський Союз та договору про функціонування Європейського Союзу (2010/c83/01) [53] приводить до висновку: колективний суверенітет країн ЄС не передбачає заміну суверенітету або відмову від національного на користь колективного, а доцільно казати про певну трансформацію державного суверенітету, у зв'язку з євроінтеграційним напрямом розвитку України, з наступних міркувань. Європейський Союз спрямований перш за все на створення єдиної європейської економіки, де держави-члени ЄС, відмовляючись від частини суверенних прав на користь наднаціональних органів, не втрачають свого суверенітету. Хоча право ЄС і виконує роль правового інструментарію забезпечення інтеграції, а тому має пріоритет перед національними нормативно-правовими актами країн ЄС, але приймається таким чином, що кожна держава має можливість реалізувати свій суверенітет та реально впливати на процес прийняття правового рішення. Прийняття на рівні ЄС певних правових актів не передбачає автоматичного скасування національних правових норм, а відбувається лише їх незастосування на практиці. Також може передбачатись необхідність відповідної імплементації положень правових актів ЄС у національному законодавстві країн ЄС, для чого їм надається певний проміжок часу. Наприклад, у будівництві загальні стандарти (Єврокоди) запроваджуються вже близько двадцяти років і цей процес ще досі не завершився. Тому про втрату національного економічного суверенітету не йдеться, а скоріше про зміну змісту цієї категорії: національний економічний суверенітет реалізується з урахуванням не тільки національних, але і європейських інтересів, а правовий інструментарій, що опосередковує такі відносини має визначатись як на міжнаціональному, так і національному рівнях. Таким чином,

євроінтеграційний напрям розвитку України не призводить до втрати національного суверенітету, а буде сприяти підсиленню такої складової національної безпеки, як економічна.

Оскільки економічна будівельна політика є складовою загальнонаціональної економічної політики держави, ефективність її проведення без врахування наведеної тенденції не можлива. Очевидно, що будівельна економічна політика української держави має проводитись з урахуванням формування національної економіки у майбутньому як повноцінної органічної частини європейської і бути спрямованою на інтеграцію капітального будівництва у інноваційну європейську економіку, глобальний науково-технічний простір, що буде сприяти залученню іноземних інвестицій та формуванню інноваційного вітчизняного будівельного комплексу як системи, що функціонує на основі принципу сталого розвитку, а також системи, яка здатна забезпечити проведення державою сталого розвитку інших галузей вітчизняної економіки. Це вимагає від державних органів проведення коригування та координації між національною та європейською економічною будівельною політикою, а для її правового забезпечення гармонізації між національним та європейським законодавством з регулювання будівельних відносин.

Напрями гармонізації вітчизняного законодавства з європейським з регулювання капітального будівництва необхідно визначити на основі зазначеної Угоди. Аналіз п’ятого розділу «Економічне та галузеве співробітництво» Угоди про асоціацію між Україною та Європейським союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії та їхніми державами-членами дає підстави для висновку про необхідність у найближчий перспективі з метою правового забезпечення проведення належної будівельної економічної політики імплементації у вітчизняне господарське законодавство з регулювання капітального будівництва таких положень: а) щодо державних закупівель у сфері підрядних робіт, б) забезпечення сталого розвитку капітального будівництва, в) розвитку антимонопольного законодавства щодо контролю за концентраціями у будівельній галузі, г) запровадження транспарентності (електронне урядування,

спрощення ліцензійних, дозвільних, погоджувальних процедур у капітальному будівництві, прийняття рішень щодо використання земельних ділянок за широкої участі громадськості), г) європейських вимог щодо енергоефективності будівель та споруд, їх доступності для осіб з обмеженими можливостями, д) гармонізація будівельних нормативно-технічних актів з Єврокодами.

Розвиток економіки забезпечує підвищення національної безпеки нашої країни і, в свою чергу, створює умови для існування національного суверенітету, забезпечення макроекономічного впливу держави. За справедливим твердженням В.А. Устименко, неможливо без налагодження на своїй території власної організації ефективного господарювання та підприємництва забезпечити незалежність України від впливу інших держав або зовнішніх «центрів впливу» [54,с.131]. Хоча в сучасних умовах завданням держави є не стільки забезпечення повної відсутності зовнішніх впливів, скільки їх впорядкування, надання їм позитивного напрямку та використання в інтересах українського суспільства. Одними з зовнішніх центрів впливу на економіку нашої країни є міжнародні ТНК. У сучасних умовах ТНК – це міжнародні компанії, які володіють чи контролюють виробництво продукції (чи послуг) поза межами країни базування, розташовуючи в різних країнах світу свої підприємства, об‘єднані єдиною власністю на засоби виробництва, і діючі відповідно до глобальної стратегії, розробленої головною компанією [55]. Вони широко використовують переваги міжнародної спеціалізації окремих країн, податкові, інвестиційні та інші пільги, що діють для іноземних інвесторів [56, с.514]. Позитивним у діяльності ТНК є те, що вони «забезпечили розвиток НТП у всіх його напрямах: технічного рівня та якості продукції; ефективності виробництва; удосконалення форм менеджменту тощо» [57, с.105]. Значним позитивним впливом на економіку, який здійснюють ТНК, є також, на думку економістів, їх здатність до потужних інвестицій у економіку країни, оскільки вони є найбільшими інвесторами на міжнародному інвестиційному ринку, здатність до інновацій і одночасно зазначаються і негативні сторони діяльності ТНК, які полягають у різній направленості інтересів компанії та стратегією національного розвитку країни в якій вона представлена, встановлення

монопольних цін та спотворення конкуренції, встановлення умов на ринку неприйнятних для національних товаровиробників [55].

Д.В. Задихайло правовою формою цих носіїв економічної влади розглядає як об'єднання холдингового типу, який очолюється центральним холдингом з підпорядкуванням йому низки субхолдигів [58, с.88]. Натомість Г.О. Бак зазначає організаційною формою організації інноваційних досліджень створення ТНК у відповідних країнах окремих квазісамостійних венчурних фірм [59, с.18]. Обидві позиції є правильними, взаємодоповнюючими, але необхідно додати, що в капітальному будівництві можливим є застосування міжнародного аутсорсингу, коли генеральним підрядником на проведення робіт з капітального будівництва виступатиме ТНК, а субпідряд отримує національний виробник. Тобто, правовою формою організації взаємозв'язків є саме господарський договір. Такий правовий засіб дозволяє міжнародному гравцю здійснювати контроль за порядком проведення робіт, розрахунками, а національній будівельній компанії отримати доступ до передових будівельних технологій, сучасного будівельного обладнання, техніки, передових проектних рішень, отримати гарантію фінансування робіт. Також така правова форма організації відносин є більш гнучкою та менш витратною у порівнянні із створенням юридичної особи за національними нормативними вимогами.

Економісти наголошують на тому, що будівництво є однією з сучасних сфер, де зосереджена діяльність транснаціональних корпорацій [60, с.38]. Вітчизняний ринок капітального будівництва є доволі перспективним, особливо в сучасних умовах, адже криза знецінює вартість землі, трудових ресурсів, а отже, при застосуванні сучасних будівельних технологій здатна приводити до отримання значного прибутку. Державна будівельна політика має бути спрямована на залучення ТНК у сферу капітального будівництва, але необхідним є запровадження правових стимулів до залучення у виконання міжнародних проектів вітчизняних будівельних компаній. Особливістю діяльності ТНК є отримання інтелектуальної ренти від передання розроблених ними технологій у менш розвинені країни. Не виключенням може бути і сфера вітчизняного

капітального будівництва. Перспективним напрямом є проведення реконструкції житлового фонду та системи комунікацій, створення системи платних сучасних автошляхів, що утворять єдиний транспортний коридор з європейськими дорогами, розбудова «зеленої» енергетики. Усі зазначені напрямки потребують значного інвестування технологій та фінансових ресурсів, але вкрай важливі для соціально-економічного розвитку України. Державна політика та її господарсько-правове забезпечення мають спрямовуватись на створення державних гарантій як для ТНК, так і для вітчизняних будівельних компаній. Дійсно, будівельна економічна політика має проводитись так, щоб створити правові гарантії унеможливлення для ТНК порушення господарського порядку у тому числі і порушення економічних інтересів вітчизняних будівельників. Для цього необхідно на законодавчому рівні запровадити виконання значних будівельних проектів для ТНК тільки за умови спільного їх виклнання з вітчизняними будівельними компаніями. Такий підхід створить додаткові гарантії забезпечення економічної безпеки нашої країни та її суверенітету.

З урахуванням усього викладеного пропонується під економічною будівельною політикою держави розуміти форму реалізації державою суверенної економічної влади в будівельній сфері на макро та мікроекономічному рівнях, що здійснюється з урахуванням сезонності, складності, довгої окупності будівельних циклів та інших техніко-економічних особливостей будівельної діяльності з метою досягнення програмно визначених кількісних та якісних показників функціонування галузі, утвердження правового господарського порядку, створення умов для забезпечення економічної безпеки та суверенітету України.

Також необхідно наголосити на тому, що будівельна економічна політика буде результативною, якщо вона буде проводитись комплексно у взаємному зв’язку з іншими державними програмами соціально- економічного розвитку і, зокрема, містобудівною політикою територіального розвитку нашої країни, з урахуванням євроінтеграційного напряму розвитку. За умови забезпечення належного розвитку на основі запровадження виваженої державної економічної будівельної політики, спрямованої на стимулювання сталого розвитку, капітальне

будівництво здатне вирішувати цілу сукупність взаємопов'язаних соціально-економічних завдань. Головним з них є визначення рівня економічного розвитку та забезпечення ефективної роботи всієї системи фінансово-господарського комплексу країни.

Отже, необхідно розглянути можливі напрями оптимізації в короткостроковій та довгостроковій перспективах господарсько-правовими засобами сфери капітального будівництва.

1.2. Основні державні правові цілі та завдання оптимізації капітального будівництва на сучасному етапі

Концепція господарсько-правової оптимізації капітального будівництва є способом розуміння мети та напрямків його розвитку в сучасних умовах, а також змісту господарсько-правових механізмів забезпечення цього розвитку, шляхом впровадження у будівельній економічній політиці держави як одного із її напрямів, для чого необхідно правильне визначення цілей оптимізації капітального будівництва при реалізації державного впливу в рамках будівельної економічної політики. Цілі оптимізації капітального будівництва не можливо окреслити без правильного розуміння категорії «господарсько-правова оптимізація», а тому необхідно спочатку дослідити розуміння цього поняття.

Питання оптимізації досліджується представниками різних галузей права, але поняття оптимізації при цьому не розглядається. Проте з'ясування сутності цієї наукової категорії необхідно для визначення завдань оптимізації капітального будівництва, розуміння можливостей застосування господарсько-правових засобів для цього та їх напрямів системного використання. Тому дослідження почнемо з визначення поняття оптимізації взагалі і щодо капітального будівництва зокрема.

З етимологічним точки зору, в основі слова «оптимізація» лежить корінь «оптимум (лат. optimum-найкращий) – сукупність найбільш сприятливих умов [61, с.98]. Прикметник «оптимальний» означає найкращий, найбільш відповідає

певним умовам і завданням [62, с.451]. Велика радянська енциклопедія дає визначення оптимізації як процесу вибору найкращого (оптимального) варіанта з безлічі можливих. Найбільш надійним способом знаходження найкращого варіанта визнається порівняльна оцінка всіх можливих варіантів (альтернатив). Щоб серед великої кількості варіантів знайти оптимальний, потрібна інформація про переваги різних сполучень значень показників, що характеризують варіанти, а порівнюючи варіанти, необхідно враховувати різні невизначеності, наприклад, невизначеність умов, у яких буде реалізовано той чи інший варіант» [63, с.268]. Економіко-математичний словник Л.І. Лопатникова вміщує таке визначення: «Оптимізація – визначення такого стану досліджуваної системи, який буде найкращим з точки зору пропонованих до неї (системи) вимог, і розгляд такого стану в якості мети» [64, с.277].

Таким чином, оптимізація передбачає наявність таких складових:

1) наявність варіативності вирішення питання для подібних ситуацій і наявність інформації про це;

2) можливість вибору одного шляху з пропонованих;

3) цей шлях повинен бути найкращим;

4) метою її проведення є можливість переходу від несприятливого варіанту до кращого.

Для реалізації цілей дослідження необхідно зупинитися на співставленні таких філософських категорій як «розвиток», «вдосконалення» та «гармонізація».

У філософії поняття «розвиток» розглядається як необоротна, спрямована, закономірна зміна матеріальних та ідеальних об’єктів. При цьому зазначається, що тільки одночасна наявність усіх трьох указаних властивостей виділяє процеси розвитку серед інших змін. Так, оборотність змін характеризує процеси функціонування (циклічне відтворення постійної системи функцій). За відсутності спрямованості зміни не можуть накопичуватися, тому процес втрачає характерну для розвитку єдину внутрішню взаємозалежну лінію. Відсутність закономірності властива випадковим процесам катастрофічного типу. У результаті розвитку виникає новий якісний стан об’єкта, що є зміною його складу або структури

(тобто виникнення, трансформація або зникнення його елементів чи зв'язків). З філологічної точки зору «розвиток» розглядається як процес, унаслідок якого відбувається зміна якості чого-небудь, перехід від одного якісного стану до іншого, вищого. Радянський енциклопедичний словник визначає термін «розвиток» як необоротну, спрямовану, закономірну зміну матерії і свідомості, в результаті чого виникає новий якісний стан об'єкта - його складу або структури. При цьому виділяють прогресивну, висхідну лінію розвитку (прогрес) і регресивну, спадну лінію (регрес) [62, с. 1093]. Тому, процес розвитку не можна ототожнювати з процесом зростання, оскільки воно може відбуватися з розвитком або за його відсутності, мати не тільки прогресивний характер в сторону збільшення, але й регресивний – в сторону занепаду.

Термін «вдосконалення» з лінгвістичної точки зору визначається як зміна чого не будь в бік поліпшення або як результат такої зміни. У тлумачному словнику поняття «удосконалення» визначається як поліпшення (робити кращим, досконалішим, більш задовільним тощо), покращення [62, с.1287].

Виходячи з вищенаведеного, удосконалення законодавства уявляється як зміна стану існуючого законодавства (змісту та форми), зумовлена його недосконалістю, з метою усунення цієї недосконалості та покращення правового регулювання суспільних відносин, підвищення ефективності чинного законодавства. Удосконалення законодавства, зміна його якісного та кількісного стану можлива лише в межах правотворчого процесу і є передумовою його розвитку. Таким чином, розвиток полягає у зміні якісного або кількісного стану певного об'єкта, вдосконалення - у змінах, спрямованих на покращення його якісного або кількісного стану, упорядкування - у змінах, спрямованих на наведення порядку в його якісному або кількісному стані.

На сьогодні в ході розвитку по відродженню будівельної сфери і стабілізації економічних і соціальних процесів повинна постійно проводитися гармонізація в діяльності основних учасників цих процесів - держави, підприємства і структур громадянського суспільства, які представляють інтереси населення. Гармонізація є необхідним інструментом, яка забезпечує стабільність роботи будівельних

підприємств та їх економічну та правову безпеку. Слово «гармонія» (від гречок. «harmonia») означає стрункість, домірність, відповідність частин, злиття різних компонентів об'єкта в єдине органічне ціле. Вона може створюватися природним і штучним шляхом. Незалежно від шляху створення гармонії в системі відбуваються процеси, при яких все зайве, надлишкове знищується, відходить, а недостатнє – виникає й збільшується. З філологічної точки зору термін «гармонізація» розглядається як приведення в стан відповідності;збільшення гармонійності. В сучасних умовах у правовій діяльності цей термін застосовується до гармонізації вітчизняного законодавства та законодавства ЄС. Гармонізація чинного законодавства відповідно до міжнародних нормативно-правових актів є юридично складним, який слугує підставою виникнення нових правовідносин у сфері будівництва. Але цінність і значення гармонізації законодавства полягає в тому, що вона спрямована на вдосконалення та розвиток економічного життя суспільства в цілому.

Таким чином категорія «вдосконалення», «гармонізація» є засобами необхідними для проведення «оптимізації». Оптимізація виступає інструментом забезпечення перманентного прогресивного розвитку будівельної галузі.

Сфера точних наук (наприклад, математики або фізики) яскраво і детально розкриває природу дії механізму оптимізації через постановку певних задач перед оптимізацією. Постановка задачі оптимізації передбачає наявність її об'єкта, набору незалежних параметрів (змінних), що описують дану задачу, а також умов (часто звані обмеженнями), які характеризують прийнятні значення незалежних змінних. Ще однією обов'язковою компонентою опису задачі оптимізації служить скалярна міра «якості», що носить назву критерію оптимізації, або цільової функції, і залежить яким-небудь чином від змінних оптимізації. Рішення задач оптимізації – це пошук певного набору значень змінних, якому відповідає оптимальне значення критерію оптимізації. Для оптимізації конкретної задачі необхідно: а) встановити можливі межі зміни змінних; б) визначити кількісний критерій оптимізації, на основі якого можна провести аналіз варіантів з метою знаходження «найкращого»; в) вибрати внутрішньо системні змінні, що

використовуються для визначення характеристик та ідентифікації варіантів; г) побудувати модель, яка відображає зв'язки між змінними.

Якщо підлягає дослідженню система визначена і області зміни її змінних встановлені (перший етап), здійснюють вибір критерію оптимізації, за допомогою якого можна оцінити характеристики системи або її проекту для визначення «найкращого» варіанту проекту або «найкращих» умов функціонування системи (другий етап). У загальному випадку критерій оптимізації зазвичай представляють як функцію вхідних, вихідних і керуючих параметрів.

В економіці використовується поняття «критерій оптимальності» організації певного процесу, тобто, це максимум чи мінімум значення якогось показника (наприклад, максимум прибутку чи мінімум витрат, мінімум часу на виконання якоїсь операції чи процесу), який характеризує ступінь досягнення поставленої мети та економічний ефект від певного способу організації дій в залежності від стратегії, яку обрала керуюча підсистема.

Найбільш часто вибирають критерії економічного характеру (наприклад, валові капітальні витрати, чистий прибуток в одиницю часу, відношення витрат до прибутку тощо). Крім них можуть бути використані також технологічні критерії (наприклад, потрібно мінімізувати тривалість зведення об’єкта, кількість споживаної електроенергії, максимізувати навантаження на кран). Незалежно від того, який критерій вибирають при оптимізації даного об’єкта, «найкращому» варіанту завжди відповідає «мінімальне» або «максимальне» значення критерію.

При вирішенні задачі оптимізації можна застосовувати лише один критерій, оскільки неможливо отримати рішення, яке забезпечує одночасно, наприклад, мінімум витрат, максимум надійності обладнання і мінімум споживаної енергії. Якщо все ж конкретна задача оптимізації характеризується сукупністю кількох критеріїв (часто при цьому суперечливих), то один із шляхів її розв’язання полягає у виборі якого-небудь критерію в якості первинного, в той час як інші критерії будуть вторинними. Зазвичай оптимізація використовує первинний критерій; вторинні критерії розглядаються як обмеження оптимізації завдання, які повинні виконуватися для вирішення задачі оптимізації. У пригоді тут може стати

гомеостатика – наука, яка вивчає механізми забезпечення гармонії в системах, виявляє причини дисгармонії і дає методи її усунення [65, с.117-119], оскільки для неї характерним є підхід, за яким усі відкриті закони природи є лише гранями одного закону – закону розвитку систем навіть у надзвичайних, несприятливих умовах. Така складна економічна система, як капітальне будівництво апріорі є гомеостатичною, а отже, головним критерієм її оптимізації виступає розвиток та здатність вирішувати поставлені завдання навіть у кризових умовах.

На третьому етапі постановки задачі здійснюють вибір незалежних змінних, які дозволяють адекватно оцінювати якість проекту або умови функціонування системи. На цьому етапі проводять відмінність між змінними, значення яких можуть змінюватися в досить широкому діапазоні, і змінними, значення яких фіксовані і визначаються зовнішніми факторами. На даному етапі необхідно врахувати всі найбільш важливі змінні, від яких залежить функціонування системи або якість проекту, але не «перевантажувати» оптимізацію великим числом дрібних, несуттєвих деталей. Після того як критерій оптимізації і змінні завдання обрані, на четвертому етапі потрібно побудувати модель, яка описує зв’язки між змінними та їх вплив на критерій оптимізації. У принципі вона могла бути виконана на основі безпосередніх експериментувань з системою шляхом пошуку значень керуючих впливів, при яких вибраний критерій оптимізації має найкраще значення. Однак на практиці частіше використовують математичну модель об’єкта оптимізації.

Математична модель являє собою систему рівнянь, яка відображає сутність явищ, що протікають в об’єкті моделювання, розв’язання якої за допомогою певного алгоритму дозволяє прогнозувати поведінку об'єкта при зміні вхідних і керуючих параметрів. У найбільш загальному вигляді структура моделі включає основні рівняння матеріальних та енергетичних балансів, співвідношення, пов’язані з проектними рішеннями, а також рівняння, які описують фізичні процеси, що протікають в системі. Ці рівняння зазвичай доповнюють нерівностями, які визначають область зміни значень незалежних змінних, дозволяють сформулювати вимоги, що накладаються на межі зміни

характеристик функціонування системи, тощо. При наявності моделі, що відбиває зв’язки між змінними оптимізації об’єкта, варто підготувати завдання до виконання з допомогою відповідного алгоритму оптимізації, який дозволяє знайти рішення задачі з заданою точністю за кінцеве число кроків [66, с.152-158]. У якості методу оптимізації зазвичай вибирають метод, який приводить до кінцевих результатів з найменшими витратами на обчислення. Вибір того чи іншого методу значною мірою визначається постановкою задачі оптимізації, а також використовуваного математичною моделлю об'єкта оптимізації.

Комплекс заходів з оптимізації має забезпечити перехід від несприятливого стану до іншого – бажаного, сприятливого, краще в якомусь конкретному відношенні, такого, що відповідає цілям або адаптивним нормам і програмам у керованих матеріальних і ідеальних системах різного роду. Наслідком оптимізації має бути підвищення ефективності функціонування, яка визначається такими основними показниками:

1) досягненням поставлених цілей;

2) ефективністю використання ресурсів.

Також варто наголосити, що оптимізація є процесом перманентним і багатоетапним. В ідеалі процес оптимізації не має свого завершення, оскільки досягнення певних завдань має породжувати нові проблеми, раніше не вирішені, такі, що не існували або не усвідомлювались суспільством. Тому говорити про завершення процесу оптимізації можна тільки умовно, маючи на увазі досягнуті на конкретному етапі історичного розвитку суспільства результати.

Рішення задач оптимізації розвитку капітального будівництва за допомогою господарсько-правових засобів в Україні – це пошук певного набору змінних, якому відповідає оптимальне значення критерію оптимізації відповідно до мети та завдань її запровадження, які в кінцевому підсумку підвищують його ефективність.

Використання винятково багатої за методологічними можливостями категорії ціль, як довів Г.Л. Знаменський, дозволяє повніше, найбільш адекватним способом переміщувати центр ваги у вирішенні проблем … в конкретних

економічних відносинах [67, с.58-75]. Отже, напрями оптимізації капітального будівництва та необхідні для цього господарсько-правові заходи дозволяє визначити тільки чітко встановлена мета оптимізації, з визначенням тих показників, що дадуть можливість зробити правильний висновок про досягнення очікуваного рівня ефективності.

Процес визначення мети оптимізації капітального будівництва господарсько-правовими засобами є складним з таких міркувань. Сама процедура окреслення цілі полягає на першому етапі у створенні уявного, ідеального образу певного явища, що може породжувати не обумовлені дійсним станом об'єкту сподівання, так би мовити завищені та не досяжні або досяжні у далекоглядній перспективі завдання. Це автоматично призводитиме до об'єктивної неможливості реалізувати підвищення ефективності капітального будівництва та марнотратстві зусиль, ресурсів. При окресленні мети та завдань оптимізації капітального будівництва необхідно уникати декларативності та формальності. Цілі цього процесу мають бути реальними, досяжними у визначені проміжки часу. Такий підхід детермінує дворівневий підхід, за яким на першому етапі ставляться завдання виходу з кризи, тобто подолання негативних тенденцій, їх припинення, а вже згодом у другому етапі необхідні завдання економічного зростання випереджальними темпами. Також необхідно враховувати напрями розвитку, обумовлені євроінтеграційними напрямами розвитку України.

Сукупністю міжнародних нормативно-правових актів, до яких приєдналась і Україна, запроваджено як пріоритет у соціально-економічному розвитку сталий розвиток держав («Повістка дня на XXI століття» (Ріо-де-Жанейро,1992 року [68], Декларація Тисячоліття ООН, 2000 року [69], Йоганнесбурзька декларація із сталого розвитку, 2002 року [70], з планом виконання рішень Всесвітньої зустрічі на вищому рівні зі сталого розвитку [71].

Концепція сталого розвитку спрямована на забезпечення гармонійного розвитку суспільства на основі поєднання соціальних, економічних та екологічних цілей розвитку при запровадженні різного виду політик, у тому числі й економічної, здатна забезпечити вирішення сукупності соціально-економічних

завдань, головним з яких є забезпечення сталого розвитку території країни, адже в такому разі вирішується одночасно декілька інших завдань. Результатом розвитку в такій парадигмі стає забезпечення не тільки матеріальних, але й духовних, соціальних, екологічних, культурних потреб людини.

У Європейському Союзі для забезпечення реалізації зазначених міжнародних актів ключовим пріоритетом економічної політики є створення відповідних умов для сталого розвитку, побудованого на збалансованому економічному зростанні, соціально орієнтованій економіці, забезпеченні зайнятості та добробуту населення без завдання шкоди майбутнім поколінням. Розвиток Європейського Союзу на найближчі роки визначено Стратегією «Європа 2020», прийняту за результатами Світового Економічного Форуму у 2010 році, де окреслено такі ключові пріоритети в забезпеченні розвитку: 1) швидке зростання економіки на основі знань та інновацій; 2) стале зростання на основі забезпечення високої ресурсної ефективності, «зеленої» конкурентоспроможної економіки; 3) інклюзивне зростання за рахунок сприяння економіці з високим рівнем зайнятості через соціальний і територіальний зв'язок [72].

В Україні необхідність сталого розвитку визнавалась на найвищому рівні, для чого приймались відповідні нормативно-правові акти, хоча в практичну площину вони втілювались мало, тобто носили декларативний характер. Після підписання Угоди про асоціацію між Україною та Європейським союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії та їхніми державами-членами необхідність запровадження сталого розвитку економіки обумовлена необхідністю створення умов до набуття статусу повноцінного члену ЄС. Відповідно до Указу Президента України від 12 січня 2015 року №5/2015 року затверджена Стратегія Сталого розвитку «України 2020», якою основним вектором розвитку також визначено сталий розвиток нашої держави та запроваджено конкретні індикатори досягнення визначених цілей [73].

При цьому оптимізація капітального будівництва в рамках будівельної та містобудівної політики держави вирішує одночасно два завдання: сталий розвиток капітального будівництва як самостійне завдання і на основі його

сталого розвитку сталий розвиток території країни, адже тільки сучасні будівельні підприємства, оснащені сучасними будівельними технологіями та технікою здатні вирішувати такі завдання. При цьому сталий розвиток територій потребує визначення стратегії сталого розвитку і самого капітального будівництва, адже така господарська діяльність як на макро-, так і на мікроекономічному рівнях може спричиняти значний вплив на стан біологічних, земельних, ландшафтних, екологічних, економічних, соціальних об'єктів.

Відповідно до концепції сталого розвитку, сталий розвиток в Україні – це процес розбудови держави на основі узгодження і гармонізації соціальної, економічної та екологічної складових з метою задоволення потреб сучасних і майбутніх поколінь. Сталий розвиток розглядається як такий, що не тільки породжує і сприяє екологічному зростанню держави, а й справедливо розподіляє його результати, відновлює довкілля та сприяє подоланню бідності [74].

Необхідність адаптації господарського законодавства до вимог сталого розвитку була доведена та науково обґрунтована в дисертаційному дослідженні О.В. Шаповалової. Нею в зазначеній науковій праці була висунута концепція функціонально-цільової підсистеми сприяння сталому розвитку господарсько-правовими засобами та окреслені напрями модернізації господарського законодавства для її реалізації [75]. Очевидно, така функціонально-цільова підсистема повинна використовуватись як напрям оптимізації капітального будівництва не тільки на макроекономічному рівні, але й щодо окремих підприємств, що займаються будівельною господарською діяльністю в рамках цілісної будівельної економічної політики держави.

Сталий розвиток капітального будівництва не можливий без досягнення будівельними підприємствами високих техніко-економічних показників, адже запровадження сучасних економічних рішень, «зелених» технологій, ресурсозберігаючої техніки на початковому етапі вимагають вкладення значних фінансових коштів. Відсутність прибутку на основі ефективного господарювання не дозволить реалізувати таке завдання, оскільки відсутність обігових коштів не дозволяє оновлювати будівельну техніку та запроваджувати сучасні індустріальні

методи у практику господарської діяльності, замовляти та запроваджувати результати сучасних науково-дослідних, дослідно-конструкторських та технологічних робіт.

Вчені-будівельники мету управління будівництвом визначають як досягнення високих поточних техніко-економічних показників і кінцевого результату – господарського доходу та прибутку, а також створення умов для його зростання в перспективі при дотриманні конкретних термінів зведення об'єктів за мінімальних витрат [76]. Тобто сталий розвиток будівельних підприємств забезпечується економічною ефективністю господарської діяльності у сфері капітального будівництва.

Економічна ефективність капітального будівництва у макроекономічному сенсі визначається величиною витрат, що необхідні для створення одиниці національного доходу. Відповідно, у макроекономіці процес зниження витрат на капітальне будівництво, необхідних для створення національного доходу, є підвищенням економічної ефективності капітального будівництва. Але тут проявляється взаємопов'язаність макро та мікроекономіки. На мікроекономічному рівні за конкурентними механізмами ринкової економіки умовою виживання будівельних підприємств є їх економічна ефективність, а простіше кажучи здатність генерувати прибуток. Це вимагає від них запровадження заходів, спрямованих на зниження собівартості продукції, скорочення строків проведення будівельних робіт, з одночасним збереженням їх високої якості, в тому числі і як показано вище запровадженням підвищенням рівня будівельних технологій та нового будівельного устаткування. Тому господарсько-правове стимулювання зниження рівня витрат має проводитись саме на рівні суб'єктів, які проводять підприємницьку діяльність у сфері капітального будівництва. Такі витрати можна поділити на трансформаційні та трансакційні.

Господарсько-правова політика у напрямку зниження трансформаційних витрат має бути спрямована на створення умов для використання інновацій при проведенні капітального будівництва. Економіка, яка будується на принципі сталого розвитку має розвиватись за моделлю інноваційної економіки на основі

досягнень науково-технічного прогресу, оскільки тільки так може бути знижено високе витрачання ресурсів та надмірне енергоспоживання характерне для України. За таким підходом науці та науково-технічному прогресу має відводитися провідна роль у забезпеченні економічного зростання, що має знаходити відображення у економічній та господарсько-правовій політиках держави. Д.В. Задихайло, справедливо наголошує на необхідності в умовах надзвичайної динаміки споживання основних видів сировини, особливо енергоносіїв, та революційних змін – переходу до нових технологічних укладів науково-технічного забезпечення економічної діяльності, становлення інформаційного способу виробництва, будівництва економіки інформаційного типу вивчення проблематики правового регулювання української економіки з цих позицій [77, с.131-137]. Держава у такій парадигмі виступатиме як структура, яка проведенням відповідних політик стимулює отримання та поширення нових знань, їх впровадження у сферу практичної господарської діяльності, в тому числі й у сфері капітального будівництва, таким чином буде створювати своєрідну економіку знань.

Тільки сучасні технології здатні забезпечити сталий розвиток капітального будівництва. Інноваційні методи проектування, проведення технічних робіт у будівництві знижують виробничі витрати, рівень споживання енергетичних ресурсів, підвищують рівень складності будівництва, а отже, у кінцевому підсумку впливають на його техніко-економічну ефективність. Ю.Є. Атаманова у своєму дисертаційному дослідженні довела необхідність господарсько-правового забезпечення інноваційної політики держави як самостійного напрямку її економічної політики, вивчення національної інноваційної системи України задля забезпечення економічного зростання [78]. Разом з тим, у останніх наукових дослідженнях проблем правового забезпечення запровадження в господарську діяльність наукових досягнень констатується відсутність в Україні системи ринкових механізмів впровадження досягнень науки на економічно вигідній основі, як для науковця-розробника, так і для підприємства (підприємця) [79, с.23]. Тому господарсько-правове стимулювання інноваційного розвитку

капітального будівництва має бути складовою інноваційної політики у взаємному погодженні з будівельною економічною політикою держави, що дозволить забезпечити інноваційний напрям господарсько-правової оптимізації капітального будівництва.

Одним з напрямів підвищення прибутковості в капітальному будівництві є зниження рівня трансакційних витрат, у тому числі із застосуванням інноваційних моделей управління будівельним підприємством, завдяки чому підвищується рівень прибутку. За підходом, запропонованим К. Ерроу, трансакційними є витрати експлуатації економічної системи [80, с.53]. Досягнення мінімальних показників трансакційних витрат забезпечується раціональним використанням матеріальних, інформаційних, трудових ресурсів. Зниження трансакційних витрат при проведенні господарсько-правової оптимізації капітального будівництва має забезпечуватись належним правовим регулюванням договірних відносин у сфері капітального будівництва, що передбачає усунення суперечностей між правовими актами, запровадження у правове поле відповідних організаційних договорів, які здатні оптимізувати внутрішньогосподарські відносини, гармонізацію вітчизняного технічного правового регулювання капітального будівництва з технічними нормами у сфері капітального будівництва ЄС.

Як відзначає О. Вільямсон, концепція теорії зниження трансакційних витрат полягає в управлінні контрактними відносинами за надання переваги інститутам приватного порядку залагодження конфліктів, а не за допомогою правового централізму [81, с.23]. За такого підходу належний рівень правової роботи на підприємстві, раціональна організація тривалих зв’язків з контрагентами на основі кооперації та взаємовигідної співпраці знижують витрати на переддоговірну, договірну, контрольну, претензійну, позовну роботу. І.В. Головань у дисертаційному дослідженні приходить до справедливого висновку, що правова робота має бути спрямована на досягнення поставленої перед суб’єктом господарювання мети – сприяти мінімізації втрат та збільшенню прибутків такого суб’єкта [82, с.6].

Окремим засобом зниження трансакційних витрат у капітальному будівництві є запровадження ефективної податкової політики, яка дозволить операторам ринку підрядних робіт у капітальному будівництві не відводити прибутки у «тінь», що в свою чергу забезпечить можливість повноцінного формування бюджету. На державному рівні необхідно запроваджувати прозорий підхід у доступі забудовників до земельних ділянок, необхідних для проведення будівельних робіт, знижувати кількість та складність адміністративних процедур у галузі капітального будівництва (дозвільні процедури на проведення господарської діяльності у будівництві, дозволи на початок будівельних робіт, прийняття завершених будівельних робіт), надавати доступ до публічної інформації всім зацікавленим суб'єктам для зниження на початковому етапі, а в ідеалі зведенню нанівець нелегальної (а простіше – корупційної) складової трансакційних витрат будівельних підприємств. Витрати на корупцію у будівельній сфері призводять до підвищення ціни на результати завершених будівельних робіт, адже вони компенсуються за рахунок споживачів. Подолання корупції в нашій країні лише самими репресивними заходами не є ефективним. Необхідне створення системи зв'язків між суб'єктами господарювання та органами державної влади, органами місцевого самоврядування, наділеними господарською компетенцією на прозорій основі, що унеможливить «вирішення питань» за надання матеріальних благ службовими особами. Таким чином, господарсько-правові засоби можуть виступати і засобом зниження рівня корупції в Україні. Отже, господарсько-правова політика при оптимізації капітального будівництва має бути націлена на зниження всіх видів трансакційних витрат підприємств будівельної галузі. Критерій оптимальності тут – досягнення максимального ефекту від здійснення ринкової трансакції, а також мінімальна величина трансакційних витрат, в тому числі і від застосування моделей поведінки, запропонованих у нормативно-правових актах.

Іншим напрямом господарсько-правової політики держави має бути стимулювання залучення фінансових ресурсів у сферу капітального будівництва. для цього необхідно створення відповідних умов бізнес привабливості сфери

капітального будівництва у рамках проведення будівельної економічної політики. Євроінтеграційні тенденції розвитку відкривають додаткові можливості для залучення інвестиційних ресурсів як приватного капіталу іноземних інвесторів, так і численних програм ЄС, у рамках яких надаються фінансові гранти, а також грантів від міжнародних неурядових організацій. Поширенню інвестицій буде сприяти підвищення рівня споживання результатів завершених будівельних робіт, спрощення дозвільних процедур у сфері капітального будівництва, забезпечення прозорості при формуванні державних замовлень у будівництві, обмеження прав природних монополій при підключенні новозбудованих об'єктів до мереж постачання ресурсів тощо.

Досвід СРСР, де було зроблено ставку на побудову індустріального суспільства й у розвитку капітального будівництва пріоритет надавався його техніко-економічній оптимізації для можливості виконання суто утилітарних завдань: освоєння капітальних вкладень, зведення об'єктів виробничо-технічного та соціального призначення, свідчить – такий підхід призводить до досягнення стрімкого розвитку в короткочасній та породжує проблеми в довгостроковій перспективі. Начебто була побудована промислова база, але вона не задовольняла попит населення в найбільш необхідних товарах, зводилась у стислі строки значна кількість житла, але воно не відповідало мінімальним вимогам комфортності та енергозбереження, будівельні підприємства створювались у значній кількості, але отримання прибутку від своєї діяльності, з одночасним додержанням вимог технічних нормативів щодо строків та якості будівельних робіт вони не забезпечували, у землекористуванні домінував підхід екстенсивного її використання, як наслідок породжувались значні екологічні проблеми. Тобто, потреби людини в забезпеченні її основних потреб фактично ігнорувались і не задовольнялись.

На сучасному етапі положення Конституції України визначають загальні положення про соціальну спрямованість нашої держави, ГК України встановлює імператив про соціальну спрямованість економічної політики в нашій державі. Разом з тим, В.Ф. Опришко справедливо вказує на великі труднощі впровадження

в нашій державі соціально орієнтованої ринкової економіки та підприємництва [83, с.27]. Відсутність основної національної економічної стратегії, що мала б максимально узгоджений соціальний характер констатує Д.В. Задихайло [77, с.129]. Це вимагає від науки господарського права доктринального розроблення положень щодо забезпечення соціальної спрямованості економічної політики і їх конкретизації щодо окремих сфер господарювання. Виконання вказаного завдання повинно проводитись і при окресленні напрямків оптимізації капітального будівництва господарсько-правовими засобами.

Хоча капітальне будівництво відбувається завдяки реалізації фізичних процесів і пов'язане з роботами щодо матеріальних об'єктів, його ефективність у кінцевому підсумку визначається не тільки і не стільки ефективністю виробничих, технічних процесів, що застосовуються при фактичному виконанні будівельних операцій на об'єктах будівництва, але й іншими соціальними чинниками, важливими для суб'єкта, який започатковує заходи з оптимізації та на основі яких і визначається головна мета започаткованих змін. Як було показано в першому параграфі першого розділу цього дослідження, капітальне будівництво може сприяти вирішенню цілої низки соціально-економічних завдань, а тому можна говорити не тільки про економічну, технічну, але й про його соціальну, екологічну, бюджетну ефективність. Варто зазначити, що на макрорівні межі між цими категоріями не є твердими, а навпаки, досить розпливчасті, оскільки при правильному підході до оптимізації капітального будівництва одночасно вирішуються декілька завдань автоматично.

Сфери суспільного виробництва, розподілу та обміну, кожна їх галузь та підгалузь виступають не тільки як складові елементи, частини, підсистеми господарського комплексу, а й одночасно як самостійні економічні системи з їхніми внутрішніми взаємозв'язками і закономірностями [84, с.25]. Капітальне будівництво є складною системою, до якої входять різні види будівництва (промислове, житлове, дорожнє, сільськогосподарське). Незважаючи на це, воно, в свою чергу, у якості підсистеми входить до іншої системи більш високого рівня (як буде доведено у другому розділі – містобудування), а отже, може виступати не

тільки як об’єкт оптимізації, але й за певних умов, засобом досягнення цілей оптимального функціонування та ефективного вирішення завдань всією системою, до якої воно входить. Тому сталий розвиток системи містобудування капітальне будівництво буде здатне забезпечувати тільки за умови сталого розвитку самого капітального будівництва, яке в такій парадигмі одночасно є об’єктом оптимізації і ефективним засобом оптимізації сфери містобудування. За такого підходу вся система, всі її підсистеми будуть розвиватись збалансовано та оптимально, адже ознакою відсутності сталого розвитку системи є наявність дисгармонії у окремих складових системи.

Метою господарсько-правового впливу має бути формування капітального будівництва як динамічної інноваційно-індустріальної системи, здатної забезпечувати зростання рівня добробуту людей і стандартів проживання, розвиток промисловості країни, з дотриманням сучасних світових стандартів енергоефективності, енерго та ресурсозбереження, раціонального землекористування, екології та захисту навколишнього середовища, тобто на основі сталого розвитку. При цьому повинна забезпечуватися прибутковість побудованих об'єктів при їх подальшої експлуатації, оскільки сучасним трендом є не тільки забезпечення якісного і дешевого будівництва, а й подальшого ефективного використання побудованих об'єктів.

Застосування заходів з оптимізації капітального будівництва має вирішити завдання: 1) скорочення строків проведення будівельних робіт та здешевлення їх вартості з одночасним збереженням їх якості; 2) підвищення прибутковості господарської діяльності у капітальному будівництві; 3) вирішення соціально-економічних проблем та сталого розвитку суспільства на основі реалізації довгострокових програм соціально-економічного розвитку країни, областей, міст України. Один з напрямів реформування капітального будівництва лежить у площині створення механізму, який би ефективно забезпечував не тільки будівництво різних об'єктів, але і їх подальшу ефективну експлуатацію. Мається на увазі низька енергетична місткість, економічна ефективність функціонування об’єкту. З урахуванням наведеного необхідно забезпечити поетапність у

досягненні розвитку капітального будівництва для чого необхідно окреслювати короткострокові завдання розвитку (5-10 років) та довгострокові (10-20 років). Таким чином, завдання господарсько-правової оптимізації капітального будівництва доцільно поділити на першочергові та перспективні. Спочатку необхідно забезпечити зупинення стагнації капітального будівництва, виведення будівельної галузі з кризового стану шляхом забезпечення прибутковості господарської будівельної діяльності та залучення інвестицій у будівельну галузь. Накопичення необхідних ресурсів операторами будівельного ринку у стратегічній перспективі дозволить забезпечити перехід будівельної галузі до стану випереджального сталого інноваційного розвитку та здатності виконувати будівельні роботи, що відповідають стандартам ЄС із безпечності, надійності, комфортності, ресурсозбереження, екологічності тощо.

Для підсистем капітального будівництва на макроекономічному рівні також мають визначатися завдання оптимізації. Вони мають узгоджуватись з головною метою та завданнями оптимізації всієї системи. У сфері житлового будівництва необхідно забезпечити доступність житла, для чого збільшити обсяг введення житла економ-класу, зниженню вартості житла та розміру орендної плати. У той же час необхідно забезпечувати і будівництво елітного житла для забезпеченої категорії громадян. Збільшення будівництва житла має супроводжуватися і розвитком соціальної інфраструктури, збереженням архітектурних пам'яток, природних об'єктів. Найважливішим завданням також є впровадження енергоефективних, екологічно безпечних, будинків. Цей підхід є необхідним не тільки при новому будівництві, але й при реконструкції старих.

У галузі промислового будівництва в короткочасній перспективі потрібно створити умови для реконструкції найбільш важливих для економіки народного господарства підприємств. Такими є, як доведено в дисертаційних дослідженнях С.І. Єршової, ядерно-енергетична галузь [85], К.С. Пісьменної – галузь суднобудування та судноремонту [86], Ю.З. Драпайло – портова галузь [87]. При функціонуванні на інноваційних засадах підприємства цих галузей здатні забезпечити надходження валюти до бюджету. Також перспективними в цьому

напрямку є підприємства гірничо-металургійного виробництва, з виробництва будівельних матеріалів, нафтопереробні та цукрові заводів, інші підприємства з переробки сільськогосподарської продукції. У довгостроковій перспективі є забезпечення відповідної бази для їх інноваційного та сталого розвитку.

У сфері дорожнього будівництва необхідне створення дорожніх шляхів та придорожньої інфраструктури, доведення автомобільних доріг України до європейського рівня, розбудова сучасних розв'язок і під'їздів до аеропортів, морських і річкових портів, оскільки без такої роботи капітального будівництва не можливо створити транспортні коридори, необхідність існування яких для стрімкого підвищення рівня розвитку ринку транспортних послуг в Україні обґрунтував у своєму дисертаційному дослідженні А.В. Міщенко [88]. Дійсно, унікальне географічне положення нашої країни не використовується повною мірою для організації транзитних перевезень значною мірою у зв’язку з відсутністю сучасних доріг та відповідної світовим нормам інфраструктури. У короткостроковій перспективі сфера дорожнього будівництва має забезпечити створення доріг на сучасному рівні обласного значення, а в перспективі перейти до розбудови транспортних коридорів як національного, так і міжнародного рівня.

У сфері сільськогосподарського будівництва необхідно забезпечити: 1) будівництво сучасних енергоефективних, швидко монтованих, дешевих при будівництві та експлуатації будівель і об'єктів; 2) розвиток інженерних мереж; 3) розвиток транспортної та виробничої інфраструктури.

Таким чином, капітальне будівництво як складна система має свої підсистеми, в той же час сама входить до більш складної системи – містобудування, а отже, одночасно є і об’єктом оптимізаційного впливу господарсько-правових засобів, і засобом оптимізації містобудування. Незважаючи на те, що оптимізація капітального будівництва має проводитись і як загальна господарська система, і щодо окремих її складових, необхідним є застосування критеріїв оптимізації, які дозволятимуть відстежувати процеси розвитку у практичному вимірі, тобто відповідність ідеальної моделі, що визначена як мета, та реально досягнутих результатів. Це дозволятиме вносити

необхідні корективи у практичну площину. Для складної системи, якою є капітальне будівництво необхідно використовувати декілька послідовних показників, оскільки інакше не буде досягнуто об'єктивності в оцінці процесу оптимізації. Також необхідно враховувати послідовність досягнення тактичних та стратегічних цілей.

Застосування ланцюга критеріїв ефективності господарсько-правової оптимізації передбачає на першому етапі: а) зниження рівня трансакційних та логістичних витрат у підприємств галузі, б) підвищення норми прибутковості від будівельної діяльності, в) зростання рівня інвестицій у капітальному будівництві, г) зниження строків окупності будівельних проектів; а на стратегічному напрямку оптимізації – це: а) сталість розвитку будівельної галузі, б) високий рівень інновацій, в) фінансова самодостатність капітального будівництва, г) високий ступень інтегрованості з економікою ЄС, США, країнам перспективних ринків та фінансових донорів, ґ) належний рівень конкурентоспроможності підприємств будівельної галузі, д) стимулюючий вплив на інші галузі господарського комплексу країни, е) забезпечення сталого територіального розвитку не тільки у межах країни, але й у європейському просторі.

З урахуванням усього вищевикладеного пропонується під господарсько-правовою оптимізацією капітального будівництва розуміти комплекс заходів стимулюючого господарсько-правового впливу на сферу капітального будівництва, що запроваджується державою в рамках економічної будівельної політики, на принципах програмності, економічності та системності з метою забезпечення функціонування галузі як динамічної інноваційно-індустріальної господарської системи, здатної забезпечувати задоволення сучасних потреб людей, залучення інвестицій та розвиток промисловості, підвищення рівня економічної безпеки країни та інтеграції в світові економічні процеси на основі вимог сталого розвитку.

1.3. Господарсько-правові засоби впливу на капітальне будівництво

Філософія виходить з того, що ціль, засіб та результат є взаємопов'язаними елементами єдиної системи. При цьому ціль - ідеальний об'єкт, втілений у життя, результат - реальний об'єкт і не завжди може повною мірою відображати задумане. Засоби ж є необхідною сполучною ланкою між зазначеними категоріями, яка забезпечує перехід ідеального, уявного, не існуючого до стану об'єктивного, функціонуючого, такого що становить об'єкт матеріального світу, а отже засоби відображають у собі одночасно і цілі і результати. Також вони поєднують об'єкт щодо якого проводиться певна діяльність та суб'єкта який її здійснює. Тому навіть правильно окреслена мета без підбору відповідних для неї засобів не зможе бути повною мірою реалізована на практиці. Отже, констатуємо наявність діалектичної єдності між ціллю, засобом та результатом. Варто зазначити, що термін «засіб» є універсальним та багатозначним, використовується для позначення різних явищ практично всіма науками. Також і різні галузі права широко застосовують його при дослідженні різних правових явищ, нерідко не розкриваючи його суті, вважаючи зазвичай зрозумілою категорією.

Термін правові засоби почав вживатись у науковому обіході у дев'ятнадцятому сторіччі, правда без аналізу та наукового обґрунтування доцільності такого використання. У другій половині двадцятого сторіччя з уведенням до загальної теорії права, науковим обґрунтуванням та подальшим розвитком категорії «механізм правового регулювання», правові засоби почали досліджувати саме у цьому розрізі, як головну складову механізму. До мети цього дослідження не входить аналіз та наукове обґрунтування механізму правового регулювання, тому лише зазначимо – існує декілька підходів, всі вони обумовлені підходом, який застосовувався дослідниками та мають право на існування, збагачують правову науку. У зв'язку з гуманітаризацією теоретичних знань про державу і право, обумовлених онтологічною революцією в науці, Л.О. Корчевна заперечує можливість застосування механістичного підходу в праві [89, с.117]. Останнім часом теоретиками права обґрунтовується такий напрямок розвитку

юриспруденції як герменевтика права [90]. За такого підходу механістичний підхід у сприйнятті права дійсно є дещо спрощеним.

В той же час, більшість науковців схиляються до необхідності подальшого використання такої правової конструкції, обґрунтовують доцільність подальшого вживання її у науці. А.Д. Корецький, проаналізувавши ставлення до механізму правового регулювання серед прибічників такої концепції виділив три підходи: інструментальний, соціологічний та психологічний. Інструментальний підхід означає, що механізм правового регулювання розглядається як юридичний інструментарій, що працює в процесі правового регулювання. Прихильники соціологічного підходу говорять не стільки про механізм правового регулювання, скільки про механізм соціальної дії права. Під правом вони розуміють не санкціоновані державою норми, а існуючі в кожному суспільстві «живе», інтуїтивне правове відчуття, правову свідомість, так зване звичаєве право. На думку таких дослідників, механізм соціальної дії права складається з трьох елементів: юридичних норм, юридичних фактів та особистості людини як головної, центральної ланки в механізмі соціальної дії права. Психологічний підхід до розуміння механізму правового регулювання передбачає розгляд механізму як системи елементів, що взаємодіють між собою, в цілому, без розподілу правового регулювання на стадії із жорсткою прив'язкою до кожної з них одного визначеного елемента. Тут також виділяється більша кількість елементів механізму правового регулювання. Крім об'єктивних, зовнішніх для людини, елементів прихильники психологічного підходу включають до механізму правового регулювання також суб'єктивні елементи (правосвідомість) та контролюючі елементи (законність та правопорядок) [91, с.88 -91].

Всі наукові підходи щодо механізму правового регулювання є необхідними для розвитку науки, наукового сприйняття цього багатоаспектного явища, але для подальшого дослідження оптимізації капітального будівництва оберемо інструментальний підхід. Квінтесенцію інструментального підходу складає уява про те, що однією з головних якостей права як в цілому, так і в окремих його елементах є здатність бути засобом досягнення певних соціально – економічних,

правових цілей. Однією з центральних конструкцій інструментального підходу до права займає категорія – «правові засоби». До розуміння правових засобів у науковій літературі було висловлено три основних підходи. Згідно з першою точкою зору – правові засоби є субстанційними, інстуційними правовими явищами. С. С. Алексєєв вважає, що правовий засіб слід розуміти як інституційне явище правової дійсності, яке відображає регулятивну силу права, його енергію, який виконує роль її активних центрів [92, с.14]. Також ним обґрунтовано, що питання правових засобів не стільки питання їх відокремленості в особливий підрозділ тих чи інших фрагментів правової дійсності, стільки питання їх особливого бачення у певному ракурсі – їх функціонального призначення, їх ролі як інструментів вирішення соціальних задач.

Другий підхід, запропонований О.В. Малько розглядає правові засоби як правові явища, що виражаються в інструментах та діяннях (технології), з метою яких задоволення інтересів суб'єктів права, а також досягнення соціально корисних цілей [93, с. 66-76]. Для кожної особи ці цілі можуть бути різними, але у підсумку вони зводяться до справедливої упорядкованості суспільних відносин. Також він вважає правові засоби досить важливою юридичною категорією, яка показує суттєву правову реальність: певні інструменти і діяння суб'єктів з їхнім застосуванням з метою досягнення конкретного результату [94, с.15]. Отже, дві вищезазначені позиції об'єднує погляд на правові засоби як на інструмент розв'язання не тільки правових завдань, але і інших – соціальних, економічних, тощо.

Третій підхід було запропоновано Б.І. Пугінським, який вивчаючи можливість цивільно-правових засобів у регулюванні господарських відносин обґрунтував висновок про формування нового напрямку цивільного права – теорії правових засобів які є юридичною діяльністю [95, с.197]. При цьому він наполягає - правові засоби можуть бути спрямовані суб'єктами цивільних відносин на досягнення тільки правових цілей, а не соціальних або економічних. Бачиться – такий підхід дещо звужує можливості правових засобів і є доцільним для використання при вирішенні завдань тільки щодо приватно – правових

відносин. Не дивно, що у сучасній вітчизняній правовій науці такий погляд відображено у дослідженнях механізму правового регулювання, проведених В.Л. Яроцьким [96], С.О. Погрібним [97], О.О. Отрадновою [98]. З урахуванням мети та завдань які вирішувались зазначеними науковцями такий підхід був цілком виправданим.

Натомість представниками науки господарського права доцільність використання правових засобів для здійснення регулюючого впливу на економіку давно доведена у працях які хоча і були написані за часів СРСР, але не втратили свого значення і донині Г.Л. Знаменського [67], В.В. Лаптева [99], В.К. Мамутова [100], Б.І. Мінц [101], В.С. Щербини [45]. Також можливість вирішення інших, окрім правових завдань застосуванням господарсько-правових засобів досліджена щодо окремих сфер господарювання у дисертаційних дослідженнях Ю.Є. Атаманової [78], О.В. Шаповалової [102], Н.М. Дятленко [103], К.С. Пісьменної [104], О.О. Степанова [105], Н.В. Трофуненко [106].

Наведена поляризація думок обумовлена складністю об’єкта дослідження (багатозначність самого терміну яким можна позначати різні явища), різницею у методологічних підходах та відправних посилок у дослідженнях науковців і таким чином є необхідним для розвитку правової науки в цілому. Незважаючи на розбіжності у запропонованих підходах І.М. Злакоман, справедливо наводить загальну для більшості дослідників точку зору щодо ознак правових засобів: 1) являють собою всі узагальнюючі юридичні способи забезпечення інтересів суб’єктів права, досягнення визначених цілей (у цьому виявляється соціальна цінність цих утворень і права в цілому); 2) відбивають інформаційно-енергетичні якості та ресурси права. Що надає їм особливої юридичної сили, спрямованої на подолання перешкод до задоволення інтересів учасників правовідносин; 3) поєднуючись у певний спосіб, виступають основними частинами (елементами) дії права, механізму правового регулювання, правових режимів (тобто функціональної сторони права); 4) мають юридичні наслідки, конкретні результати, певну міру ефективності правового регулювання; 5) забезпечуються державою [107, с.30].

Разом з тим єдності щодо переліку правових засобів у науці не існує. Перший підхід трактує це питання досить широко і відносить численну кількість різнорідних конструкцій. На думку В.С. Мілаш поняття «правові засоби має тлумачитись широко, щоб охопити ним увесь правовий інструментарій, який має забезпечити досягнення необхідних результатів, оскільки цим поняттям позначається функціональна сторона правової матерії [108, с. 74]. В.Б. Ісаков вважає необхідним включити до правових засобів норму права, юридичний факт, акт застосування права, правовідносини, акт реалізації прав та обов'язків [109, с. 14]. В.А. Шабалін додає до цього переліку правотворчість та законність [110, с. 124-125]. Також пропонується до системи правових засобів відносити норми права, правовідносини, правоздатність, правомочності та компетенції, суб'єктивні права та обов'язки, договори, юридичну відповідальність та міри захисту [111, с. 33-34]. Подібну широку трактовку пропонує і О.В. Малько, який вважає складовими правових засобів принципи права, правозастосовні акти, юридичні акти, суб'єктивні права, юридичні обов'язки, заборони, пільги, заохочення покарання тощо [93, с.69]. В. Ю. Калугін до правових засобів відносить норми, принципи, презумпції, правовідносини, санкції, прийоми і процедури право реалізаційної діяльності (правова робота) тощо [112, с. 54].

Друга позиція заперечує таку широку трактовку, оскільки розмивається поняття правового засобу. Б.І. Пугинський до господарсько-правових засобів відносить договір, позадоговірне зобов'язання, засоби відповідальності, способи захисту прав і заходи оперативного впливу, вину, презумпцію, юридичну фікцію, юридичну особу, правоздатність, дієздатність, представництво [95, с. 73]. Б.І Мінц допускає застосування аналогії права та аналогії закону [101, с.71]. С.Ю. Філіппова, підтримуючи ідеї Б.І. Пугинського ґрунтовно розглянула у якості правових засобів договір та корпорацію [113].

Проаналізувавши праці вчених вітчизняної школи господарського права, присвячені окресленню переліку господарсько-правових засобів для впливу на різні сфери економічної діяльності можна зробити висновок про те, що ними застосовано функціональний підхід, згідно з яким обирались тільки результативні

для цілей господарсько-правового впливу на економічну сферу господарсько-правові засоби. Так, О.В. Шаповалова під господарсько-правовими засобами сприяння сталому розвитку розуміє: 1) способи матеріально-процедурного та іншого операційного рівня, які мають практичний зміст розв'язання організаційно-майнових завдань господарського використання природних ресурсів; 2) засоби законотворчого рівня (правові конструкції, цільові комплекси норм тощо), спрямовані на вдосконалення правового режиму використання природних ресурсів у сфері господарювання; 3) не лише юридичні інструменти, а і юридичні утворення господарсько-правових засобів у сукупності з технологіями правового регулювання, які збільшують силу первинних елементів останнього, а саме норм права [102]. Ю.Є. Атамановою запропоновано поділ господарсько-правових засобів регулювання діяльності суб'єктів господарювання в інноваційній сфері на: а) загальні, що використовуються для врегулювання будь-яких видів господарської діяльності в різних галузях національної економіки (вони закріплені в ст. 12 ГКУ); б) спеціальні, що пристосовані для використання саме в інноваційній сфері(спеціальний режим інноваційної діяльності, державна реєстрація та державна експертиза інноваційних проектів, інноваційних продуктів, технологій, технопарків та їхніх проектів, спеціальні організаційно-правові засоби державної підтримки інноваційної діяльності (центри інноваційного розвитку, трансферу технологій, наукові парки)) [114, с.26]. Н.М. Дятленко до господарсько-правових засобів попередження ухилень від сплати податків відносить норми господарського права; інститути господарського права (відповідальність, договір); інструменти та методи, якими регулюється сфера оподаткування; юридично значущі дії (у першу чергу – акти застосування права) [103, с.6]. Н.В. Трофуненко прийнятною для господарсько-правових засобів якості будівельних робіт відносить наступні засоби: 1) господарсько-правові засоби-інструменти, що формують у сукупності «правову матерію», тобто ті модельні засоби, за допомогою яких суб'єкти господарювання задовольняють свої інтереси щодо якісного виконання будівельних робіт. До засобів-інструментів належать закони, підзаконні акти Кабінету Міністрів України, Мінбуду, юридичні

факти (наприклад, прийняття закінченого об’єкту в експлуатацію), пільги, заборони, суб’єктивні права та обов’язки (закріплені у будівельних нормах і правилах, нормах пожежної безпеки), заохочення та покарання (визначені у договорах підряду); 2) господарсько-правові засоби-технології, які виступають перш за все як акти реалізації прав та обов’язків та означають завершальний етап досягнення цілей і задоволення відповідних потреб (ліцензія на провадження будівельної діяльності, приписи Державної архітектурно-будівельної інспекції щодо усунення порушень будівельних норм, позовна заява про стягнення збитків, спричинених неякісним виконанням будівельних робіт) [106, с.35].

Т.І. Швидка до основних господарсько-правових засобів забезпечення підвищення конкурентоздатності національної економіки віднесла: 1) державні цільові програми; 2) державні замовлення з метою стимулювання виробництва інноваційної, конкурентоспроможної продукції; 3) державні закупівлі інноваційної конкурентоспроможної продукції; 4) засоби технічного регулювання; 5) імпорт державою новітніх технологій з наступною передачею прав на їх використання суб’єктами господарювання державного та недержавного секторів національної економіки; 6) державна підтримка національних суб’єктів господарювання, що реалізують інвестиційно-інноваційні проекти у сфері виробництва конкурентоспроможної продукції шляхом запровадження: а) регресивного оподаткування прибутку, отриманого від реалізації конкурентоспроможної продукції; б) податкового імунітету щодо операцій з увезення на митну територію України обладнання та устаткування для забезпечення інноваційних та конкурентоспроможних виробництв; в) державного страхування комерційних ризиків у сфері виробництва, особливо перспективних конкурентоздатних видів товарів та послуг тощо; г) використання конструкції договорів про державно-приватне партнерство щодо реалізації масштабних інвестиційно-інноваційних проектів для створення адресних спеціальних режимів господарювання у сфері виробництва інноваційної конкурентоспроможної продукції; д) заходів дерегуляції організаційно-господарського забезпечення виробничої, будівельної, науково-технічної та інших видів діяльності в сфері

господарювання; е) спеціальних режимів господарювання у сфері виробництва інноваційної конкурентоспроможної продукції, в межах яких зазначене коло господарсько-правових засобів забезпечення конкурентоздатності застосовується шляхом цільового та диференційованого підходу до їх компонування [119, с.8].

Таким чином, окреслення господарсько-правових засобів відбувається з урахуванням специфіки об'єкту щодо якого відбувається їх застосування та мети такої правової діяльності. Очевидно – визначити конкретний перелік, єдиний для будь-яких видів господарсько-правової політики держави не можливо та і не доцільно. Для оптимізації капітального будівництва також необхідно обрати господарсько-правові засоби, які дозволять реалізувати таку мету повною мірою, з урахуванням сучасного стану будівельної галузі та вітчизняної економіки взагалі, адже проведення державою будівельної політики має спиратись на реальні можливості у використанні наявних ресурсів. При цьому автор дослідження виходить з того, що поділ господарсько-правових засобів на групи є доволі умовним, адже один і той самий засіб за певних умов може належати до прямо протилежної групи. Наприклад, правова конструкція - договір завжди був інструментом, призначеним для врегулювання майнових та організаційних відносин між приватними учасниками, але у сучасних умовах він трансформується у правовий засіб опосередкування публічних відносин. Навіть виникла конструкція адміністративний договір для впорядкування відносин між суб'єктами державної влади. У господарських відносинах сучасною тенденцією є державно-приватне партнерство, у рамках якого укладаються господарські договори, що врегульовують публічно-приватні питання між державними та приватними партнерами. Тобто, договір відноситься до групи приватно-правових засобів, але в окремих випадках він може бути і публічно-правовим засобом. Таким чином, розглядаючи класифікацію господарсько-правових засобів, необхідних для оптимізації капітального будівництва, будемо виходити з умовності цього поділу

Будівельна економічна політика, як було доведено вище, має проводиться державою на макро та мікроекономічному рівнях, а тому і необхідні для її

опосередкування господарсько-правові засоби можна поділити на дві відповідні групи. Господарсько-правові засоби макроекономічного впливу на капітальне будівництво безпосередньо застосовуються тільки державою, а мікроекономічного впливу державою застосовуються опосередковано і лише в окремих випадках безпосередньо. На рівні будівельних підприємств господарсько-правові засоби використовують самі господарюючі суб'єкти. Тут проявляється діяльнісний аспект, а тому приймаючи нормативно-правові акти держава має враховувати свій опосередкований вплив встановленням у нормативно-правових актах певних, бажаних для держави моделей поведінки суб'єктів господарських відносин, але реалізацію їх на практиці та конкретизацію у конкретних правовідносинах проводять самі заінтересовані особи. Яскраво це проявляється у договірних підрядних зобов'язаннях, коли конкретне наповнення змісту договірних моделей проводять самі контрагенти. Хоча у сучасних умовах можна спостерігати, що і на державному рівні застосовуються засоби мікроекономічного впливу на економічні відносини. Опосередкований оптимізаційний вплив держави на мікроекономічному рівні буде полягати створенні правових моделей, за яких будівельні підприємства зможуть застосовуючи господарсько-правові засоби знизити власні трансакційні витрати.

Господарсько-правові засоби оптимізації капітального будівництва можуть бути прямої та непрямої державної підтримки. У першому випадку держава надає значні фінансові і матеріально-технічні ресурси в основному без їх повернення у вигляді дотацій, субсидій тощо. Вченими-економістами у наукових дослідженнях наголошувалось на недостатності бюджетних коштів для забезпечення державного фінансування, з метою підтримки розвитку підприємництва в Україні, за якого держава виступає як головне джерело фінансових ресурсів і підкреслювалась необхідність застосування непрямих методів впливу, які полягатимуть у створенні сприятливих умов [116; 117;118]. У сучасних умовах держава не може надавати пряму підтримку будівельним підприємствам у зв'язку з браком коштів, а тому перевага має надаватись господарсько-правовим засобам непрямої державної підтримки, які дозволять економічно застосовувати державні

ресурси, а також прямими (лізинг, державне замовлення, державно-приватне партнерство), які забезпечують окупність та прибутковість.

Господарсько-правова оптимізація капітального будівництва для отримання позитивного ефекту має проводитись з дотриманням наступних принципів: 1) програмність, 2) економічність, 3) системність, а отже вони мають визначати і основи застосування господарсько-правових засобів при проведенні будівельної економічної політики, спрямованої на сталий розвиток будівельної галузі.

Програмність фахівцями державного управління розглядається як реалізація державної політики на основі взаємопов'язаних довгострокових стратегій, планів і програм [119]. Такий підхід можна екстраполювати і на капітальне будівництво, оскільки його оптимізація має проводитись у рамках будівельної економічної політики та якщо під стратегією розуміти систему рішень, спрямованих на досягнення цілей [120, с.303]. Принцип програмності щодо Конституції України розглядається як не тільки закріплення досягнутого і реального, а і визначення напрямів подальшого розвитку держави [121, с.33], хоча і наголошується на умовному характері програмності Конституції [122, с.148].

Принцип програмності у застосуванні господарсько-правових засобів для оптимізації капітального будівництва передбачає, що окреслення довгострокових цілей розвитку має проводитись тільки після всебічного наукового аналізу та діагностики наявних проблем у об'єкті оптимізаційного впливу, а також подальшому відстеженні та аналізі процесу досягнення поставлених цілей та завдань, внесення відповідних коректив як щодо правового інструментарію, так і щодо порядку його застосування. Підсумком діагностування є підготовка висновків про нинішній стан об'єкта і прогноз його зміни у майбутньому [123, с.11].

Таким чином, принцип програмності при застосуванні господарсько-правових засобів для оптимізації капітального будівництва полягає у визначені стратегії розвитку будівельної галузі та її подальшої формалізації у довгострокових стратегіях, програмах, планах розвитку для досягнення цілей його сталого розвитку у рамках проведення державою будівельної економічної

політики. Саме програмні форми правничої практики здатні повною мірою забезпечити адекватне реагування відповідно до мінливих умов і викликів сучасності [124, с.23].

Економічність - це мінімізація вартості ресурсів, спрямованих на діяльність, з огляду на відповідну якість [125, с.8]. Економічність у застосуванні господарсько-правових засобів для оптимізації капітального будівництва полягає у забезпеченні ефективності, яка полягає у співвідношенні об'єктивно необхідних та обґрунтованих та фактичних витрат ресурсів, що обумовлює необхідність оптимізації таких витрат.

«Будь-яка безсистемна дія на окремий елемент системи носить деструктивний характер з непередбачливими наслідками» [126, с.2]. Цей висновок є цілком справедливим і для такої складної системи як будівельна економічна політика та її господарсько-правове забезпечення з метою сталого розвитку капітального будівництва. тому цей принцип є одним із найважливіших при проведенні господарсько-правової оптимізації. У науковій літературі наголошується, що системний підхід став логічним продовженням чотирьох рівнів методології науки: філософського, загальнонаукового, конкретно-наукового та методології прикладних досліджень [127], що обумовлює необхідність всебічного наукового аналізу та обґрунтування напрямів господарсько-правової політики держави щодо оптимізації капітального будівництва. Системність у застосуванні господарсько-правових засобів для оптимізації капітального будівництва вимагає сумісності усіх елементів між собою, оскільки це обумовлюється єдністю та взаємним зв'язком цілей оптимізації капітального будівництва. В свою чергу це обумовлює необхідність упорядкування системи господарсько-правових засобів та певну послідовність у використанні їх державою, що має призводити до системності у досягненні результатів оптимізації.

Всі принципи тісно пов'язані між собою, що вимагає їх застосуванні у органічній єдності. Наприклад, система – ресурспоживчаюча, адитивна, гомеостатична структура, що складається з взаємозалежних частин, кожна з яких

привносить щось конкретне в унікальні характеристики цілого [128,с.132], а тому необхідно забезпечити економічність у застосуванні господарсько-правових засобів на основі програмного принципу. Системний принцип дозволяє швидко моделювати різні варіанти розвитку оптимізації капітального будівництва та на цій основі точно прогнозувати можливі результати, а отже і швидко вносити корективи у проведенні будівельної політики та її господарсько-правове забезпечення, що впливає і на застосування принципів програмності та економічності. Таким чином, окреслення необхідних господарсько-правових засобів для правового забезпечення переведення капітального будівництва на сталий розвиток та подальше їх використання має проводитись державою на основі принципів програмності, економічності та системності.

Господарсько-правові засоби оптимізації капітального будівництва можна поділити на наступні групи. Першу групу складають господарсько-правові засоби загального нормативного регулювання господарської діяльності у сфері капітального будівництва: 1) типові договори, спрямовані на обмеження прав природних монополій при підключенні новозбудованих об’єктів до мереж постачання енергетичних та інших ресурсів через приєднану мережу приєднаних; 2) вдосконалення норм законодавства про договори у капітальному будівництві; 3) гармонізація будівельних технічних норм з Єврокодами. Ці господарсько-правові засоби використовуються державою опосередковано, оскільки встановлюють певні загальні норми, які будівельні підприємства використовують самостійно, а отже вони спрямовані на мікроекономічний рівень.

До другої групи можна віднести програмні засоби, які застосовуються за безпосередньої участі держави в основному на макроекономічному рівні: 1) довгострокові взаємоузгоджені плани територіального розвитку всіх рівнів (населений пункт, район, область, країна), оскільки капітальне будівництво є органічним напрямом містобудування, яке забезпечує розвиток економічного простору країни; 2) державні цільові програми оптимізації будівельної галузі, а також інші програми соціально-економічного спрямування, що забезпечують розвиток капітального будівництва опосередковано, як інструменту вирішення

програмних завдань; та мікроекономічному рівні: 1) державно-приватне партнерство; 2) державне замовлення; 3) державні закупівлі. Принцип системності буде проявлятись у разі створення ієрархічного взаємозв'язку між програмами, коли всі вони приймаються на основі головної програми, спеціально призначеної для оптимізації капітального будівництва, на основі якої необхідно визначати і інші господарсько-правові засоби оптимізаційного впливу.

Третя група – господарсько-правові засоби стимулювання підвищення ефективності господарської діяльності будівельних підприємств: 1) лізинг будівельного обладнання та устаткування, що закуплене за державні кошти; 2) масштабна реконструктивна будівельна діяльність; 3) випереджальна забудова; 4) освітня підтримка з навчання спеціалістів; 4) транспарентність та електронне урядування; 5) інформаційна підтримка для забезпечення доступу будівельних підприємств до фінансування європейськими державними та недержавними установами і організаціями. Держава застосовує такі господарсько-правові засоби безпосередньо як на мікроекономічному так і макроекономічному рівнях.

У четвертій групі господарсько-правові засоби забезпечення легітимації господарської діяльності у будівельній сфері, що застосовуються безпосередньо державою на рівні конкретних суб'єктів господарської діяльності у будівництві: 1) ліцензування; 2) сертифікація спеціалістів та будівельних матеріалів; 3) акредитація спеціалістів.

Капітальне будівництво є складною господарською системою, що вміщує декілька відносно самостійних систем та одночасно входить до більш складної системи – містобудування, а це в свою чергу вимагає врахування того, що при її здійсненні відбувається перетин інтересів багатьох суб'єктів, які можуть навіть і не приймати участь у правовідносинах. Тому при окресленні переліку господарсько-правових засобів оптимізації капітального будівництва необхідно запроваджувати підхід, що забезпечить досягнення балансу між цими інтересами. Застосуванні господарсько-правових засобів для оптимізації капітального будівництва уявляється можливим та доцільним у їх єдності, що забезпечить також і досягнення балансу між державним регулюванням і саморегулюванням,

оптимальним державним впливом та надмірним регулюванням. Також сучасних умовах перевага має надаватись господарсько-правовим засобам непрямого державного впливу, які забезпечать підвищення прибутковості, зниження трансакційних витрат, залучення інвестицій в капітальне будівництво. У випадку застосування господарсько-правових засобів на основі принципів оптимізації їх регулюючий вплив буде підсилюватись, позитивна дія зростати, а результати будуть наближатись до окреслених при установленні цілей, внаслідок виникнення синергетичного ефекту.

Висновки до першого розділу

Аналіз статистичних даних дозволяє зробити висновок про критичний стан будівельних підприємств. До факторів, які впливають на зниження темпів будівництва можна віднести наступні: 1. Скорочення обсягів наданих кредитів споживачам. 2. Негативна динаміка діяльності виробничого сектора економіки. 3. Скорочення капітальних видатків державного бюджету. 4. Зменшення капітальних інвестицій в економіці на 12,3%. 5. Зростання цін на будівельно-монтажні роботи через подорожчання продукції інших галузей економіки. 5. Низьке залучення у капітальне будівництво коштів іноземних інвесторів.

Економічна будівельна політика має спрямовуватись на інтеграцію вітчизняної будівельної галузі з країнами ЄС, для чого мають бути імплементовані положення Угоди про асоціацію між Україною та Європейським союзом у господарське законодавство щодо капітального будівництва та внаслідок її проведення мають залучатись міжнародні ТНК у сферу капітального будівництва, що дозволить отримати сучасні технології та фінансування. Одночасно держава має створювати правові гарантії забезпечення інтересів вітчизняних будівельних компаній.

Господарсько-правові засоби оптимізації капітального будівництва можна поділити на певні групи. Першу групу складають господарсько-правові засоби загального нормативного регулювання господарської діяльності у сфері

капітального будівництва: 1) типові договори, спрямовані на обмеження прав природних монополій при підключенні новозбудованих об’єктів до мереж постачання енергетичних та інших ресурсів через приєднану мережу приєднаних; 2) вдосконалення норм законодавства про договори у капітальному будівництві; 3) гармонізація будівельних технічних норм з Єврокодами. До другої групи відносяться програмні засоби, які застосовуються за безпосередньої участі держави в основному на макроекономічному рівні: 1) довгострокові взаємоузгоджені плани територіального розвитку всіх рівнів (населений пункт, район, область, країна), оскільки капітальне будівництво є органічним напрямом містобудування, яке забезпечує розвиток економічного простору країни; 2) державні цільові програми оптимізації будівельної галузі, а також інші програми соціально-економічного спрямування, що забезпечують розвиток капітального будівництва опосередковано, як інструменту вирішення програмних завдань; та мікроекономічному рівні: 1) державно-приватне партнерство; 2) державне замовлення; 3) державні закупівлі. Третя група – господарсько-правові засоби стимулювання підвищення ефективності господарської діяльності будівельних підприємств: 1) лізинг будівельного обладнання та устаткування, що закуплене за державні кошти; 2) масштабна реконструктивна будівельна діяльність; 3) випереджальна забудова; 4) освітня підтримка з навчання спеціалістів; 4) транспарентність та електронне урядування; 5) інформаційна підтримка для забезпечення доступу будівельних підприємств до фінансування європейськими державними та недержавними установами і організаціями. У четвертій групі господарсько-правові засоби забезпечення легітимації господарської діяльності у будівельній сфері, що застосовуються безпосередньо державою на рівні конкретних суб’єктів господарської діяльності у будівництві: 1) ліцензування; 2) сертифікація спеціалістів та будівельних матеріалів; 3) акредитація спеціалістів.

РОЗДІЛ 2
ОПТИМІЗАЦІНИЙ ВПЛИВ ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВИХ ЗАСОБІВ НА СФЕРУ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА ЯК СКЛАДОВОЇ МІСТОБУДУВАННЯ

2.1. Ґенеза державного регулювання містобудування та капітального будівництва

Зародження будівельної діяльності на території України нерозривно пов'язане із будівництвом житла, громадських будівель та різноманітних оборонних (охоронних) споруд, що в свою чергу стало основою розвитку таких поселень як «город» - огороджене укріплене місто з групою численних селищ навкруги. Однак не дивлячись на стрімкий розвиток міських поселень як за часів Київської Русі, так і в добу Гетьманщини, регулювання будівництва публічно-правовими нормами у вказаний період не було упорядковано, носило різноманітний та неоднозначний характер, були відсутні публічні органи сферою діяльності яких би виступало керівництво та регулювання такою галуззю народного господарства як будівництво.

Входження українських земель у XVII-XVIII ст. до складу Російської та Австрійської імперій спричинило відчутний вплив законодавства вищевказаних імперій на розвиток українського законодавства, в тому числі і у сфері капітального будівництва. За часів поділу України на губернії згідно із Указом Катерини II у 1781 року завідування публічними і казенним будівлями у всіх містах Росії, крім Санкт-Петербурга і Москви, було покладено на новостворені при казенних палатах будівельні експедиції [129, с.229]. Органом, до кола повноважень якого належало здійснення нагляду за будівництвом та благоустроєм населених пунктів, традиційно виступала поліція. При цьому у містах, де існували гарнізони, поліцейські функції покладалися на комендантів, в інших містах була запроваджена нова посада городничих. На них покладалися завдання в області благоустрою та архітектурно-будівельного контролю. Окрім

вищевказаного, Катерина ІІ своїми указами узаконила знаходження архітекторів на державній службі в губернії. Ці фахівці були відповідальними за ведення проектів, складання їх кошторисів та здійснення нагляду за будівлями в губерніях. Проте не зважаючи на губернську реформу щодо адміністративно-територіального поділу Російської імперії, губернії не наділялися повною самостійністю щодо вирішення питань у сфері містобудування, архітектурної і будівельної діяльності. Зокрема, в результаті великомасштабної роботи по перепланування міст, кожне місто отримало уже розроблений і затверджений вищими органами управління проект міста.

У 1796 році, за царювання Імператора Павла І-го будівельні експедиції уповноважені були здійснювати також контроль і за цивільними будівлями. У царювання Імператора Олександра І-го в 1802 році вищий нагляд за благоустроєм міст і селищ був доручений відомству Міністерства Поліції. У 1810 році управління будівельної частини в Росії було доручено Міністерству Внутрішніх Справ. В 1812 році при Міністерстві Внутрішніх справ був заснований будівельний комітет, до кола повноважень якого належали як обов'язки щодо спостереження за будівлями в Російській імперії (крім палацових), так і обов’язки щодо нагляду за правильною розбудовою міст і селищ. Крім того, даному комітету були підпорядковані всі будівельні експедиції при губернських правліннях.

Однак уже у 30-х роках 19 ст. будівельна частина цивільного відомства перейшла з Міністерства Внутрішніх справ в Головне управління шляхів сполучення і публічних будівель. 29 вересня 1832 року було прийняте положення про перехід будівельної частини цивільного відомства у підпорядкування єдиного «Головного Управління Шляхів сполучення і публічних будівель». У другій половині XIX століття також відбулися значні зміни у регулюванні будівельною діяльності. Так у 1864 році управління будівельної частини в Російській Імперії знову передається Міністерству внутрішніх справ, при цьому замість Будівельних і Дорожніх комісій були засновані при губернських і обласних правліннях Будівельні відділення. Здійснення технічно-поліцейського нагляду за цивільними

будівлями і спорудами було покладено на Технічно-Будівельний комітет [130, с.406-408]. Окрім зазначеного, в цей час значними повноваженнями в області будівництва наділялися місцеві органи влади, які вправі були приймати власні правили забудови, які в першу чергу враховували місце розташування населеного пункту, кількість жителів, кліматичні умови тощо. При міських управах організовувалися виконавчі комісії, які керували різними сферами діяльності громадського управління, в тому числі і управляли будівництвом.

Щодо безпосереднього проведення будівельних робіт, то в різні часи приймалися різноманітні правила здійснення будівництва. Так, наприклад, 15 травня 1810 року був прийнятий наказ «Про забору будівель без плану», а 23 листопада 1811 року вийшли правила про будівництво в містах приватних будівель. 13 грудня 1817 року указом Імператора Олександра І-го були встановлені правила щодо будівництва будівель в селищах та селах. У 1827 році Імператором Миколою були прийняті правила відносно забудови міст. У 1828 році були складені будівельним комітетом при Міністерстві Внутрішніх Справ особливі правила щодо будівництва дахів. Тобто, з вищесказаного слідує, що на державному рівні були запровадженні правила забудови різних населених пунктів, порядок будівництва казенних та приватних будівель тощо.

Першим систематизованим збірником законів з цивільного будівництва став Статут будівельний 1832 року. Даний Статут був основоположним законодавчим актом у сфері цивільної архітектури і будівництва, а також благоустрою населених пунктів. У документі були викладені основні положення, які стосувалися управління процесами проектування та будівництва, взаємодія відомств і приватних осіб з центральними та місцевими органами Внутрішніх Справ та інших погоджувальних структур в галузі будівництва, благоустрою, Статут також розкривав фінансову політику сфери будівництва. Крім того, у Будівельному Статуті були передбачені технічно-будівельні та загальні планувальні правила для містечок, селищ та сіл. Урядом були розроблені плани різного типу селищ і плани садиб і дворів тощо [131, с.159].

Стосовно Західної частини України, яка була у складі Австрійської імперії, то Декретом австрійського уряду від 13 травня 1784 року було затверджено, що влада у містах повинна будуватися на принципах магдебургзького права, основою якого виступало юридичне оформлення економічної значимості і визнання суспільної ролі міщан. Магдебургзьке право узаконювало стан міського населення як самостійного прошарку, визначало норми самоврядування та ін. Внаслідок дій закону 1 грудня 1787 року у 56 містах Східної Галичини запрацювали міські органи самоврядування – магістрати. Тобто, регулювання будівельної діяльності в Західній частині України, яка була у складі Австрійської імперії здійснювалося місцевими органами державної влади, оскільки влада у містах була побудована на принципах магдебургзького права, місцевими органи самоврядування виступали магістрати, в яких утворювалися спеціальні будівельні відділення.

Таким чином, зародження капітального будівництва на теренах України відбувалось у складі різних імперій у період 18-19 сторіччя до 1917 року.

Питання щодо регулювання будівельної діяльності за часів Київської Русі, в добу Гетьманщини, за часів входження українських земель до складу Російської та Австрійської імперій більш детально висвітлені в [132]. Детально ці питання у даній роботі не розглядаються, оскільки зазначений період розвитку будівництва не носив характеру капітального.

У радянський період не забезпечувався сталий розвиток суспільства, а відтак і капітальне будівництво не було складовою державної містобудівної політики, спрямованої на проведення такої політики, та функціонувало як самостійне явище, покликане вирішувати головним чином завдання промислового розвитку країни, без врахування базових принципів розвитку територій. Воно було спрямовано для вирішення насамперед утилітарних завдань (створення економічної бази, забезпечення мінімальних стандартів житлового забезпечення), оскільки функціонувало у парадигмі індустріального суспільства. Цілісний, гармонічний підхід у забезпеченні потреб суспільства був відсутнім. Як наслідок у розвитку міст та поселень відбувся надмірний розвиток зон, необхідних для ведення виробничої діяльності, а житлова зона створювалась за залишковим

принципом і була низької якості. Категорія «містобудування» у радянському законодавстві практично не вживалась і як така взагалі не розкривалась, хоча і використовувалась у практичній діяльності архітекторів. Натомість сфера капітального будівництва регулювалась численною кількістю різнорівневих нормативно-правових актів, які доволі часто навіть дублювались один одним. Фактично капітальне будівництво виконувало завдання містобудівної діяльності, а тому доцільно розглянути організацію державного регулювання капітального будівництва у радянську добу. Умовно можна виділити декілька періодів розвитку такої державної діяльності.

Період, за якого відбулось становлення капітального будівництва як самостійного системного явища у сучасному розумінні, проходив з 1918 року по 1941 рік. Державна політика того часу була спрямована на посилення ролі держави та одночасно послаблення ролі приватного сектору економіки, не обійшов такий підхід і сферу капітального будівництва. У 1918 році було утворено Комітет Державних споруд ВРНГ, а Декретом РНК СРСР від 1 грудня 1919 р. було встановлено, що будівельний підряд підлягав контролю з боку держави: про кожен укладений договір будівельного підряду потрібно було повідомляти державні фінансові органи, незалежно від особи замовника та виконавця [133, с.341]. Такий підхід був спрямований на боротьбу з приватною власністю та утвердження пріоритету держави навіть і у приватній сфері життя.

В 1921 році було затверджене Положення «Про державні підряди і поставки». Згідно з його умовами, підрядник зобов’язаний був на свій страх і ризик збудувати державну установу (підприємство), а казна (держава) зобов’язана була здійснити оплату за виконані роботи. Вищезазначене свідчить лише про одне: держава намагалась бути єдиним замовником при укладенні договорів будівельного підряду [134, с.659]. В Цивільному кодексі 1922 року підрядні відносини були врегульовані в главі 7 «Підряд». В статті 235 якого було зазначено, що поряд з нормами цивільного кодексу діє спеціальний акт, який регулює суспільні відносини, які виникають з договору підряду, замовниками якого виступали підрядні організації від імені держави. Тобто з договору

будівельного підряду, на відміну від Зводу законів Російської імперії 1835 року були виключені такі суб'єкти як фізичні особи [135, с.248]. І Л. Брауде з цього приводу зазначав, що капітальне будівництво проводиться для власних потреб своїми засобами [136, с.102]. Будівельний підряд був повністю під контролем держави, яка і виступала єдинимзамовником, а в результаті і ставала єдиним власником об'єктів будівництва.

Наступним кроком у регулюванні будівельної діяльності було створення у 1938 році Комітету у справах будівництва при РНК СРСР. Основоположними завданнями заснованого Комітету у справах будівництва були: технічне регулювання будівельної галузі; керівництво проектами і будівництвом, розробка виробничих і кошторисних програм. Однак Комітет у справах будівництва проіснував не довго, передавши у 1939 році свої функції Наркомату по будівництву [137].

Третій період з 1941 по 1949 роки, період капітального будівництва для потреб війни та відновлення зруйнованих об'єктів. У роки Великої Вітчизняної війни було створено Головне управління будівництва підприємств машинобудування при РНК СРСР який разом з Наркоматом по будівництву здійснювали організацію капітального будівництва військових заводів, підприємств та інших споруд, що мали військове призначення. З 1942 року, після того як почали звільнятись окуповані території проводилось і відновлювальні роботи з метою відновлення зруйнованих у ході війни об'єктів. Необхідність посилення контролю з боку держави архітектурних питань призвело до створення впродовж 1942-1943 років Комітету у справах архітектури при РНК СРСР. До кола його повноважень зокрема, але не виключно належали: утвердження проектів забудови міст і селищ, розвиток будівельного нормування та типового проектування, керівництво науковими і освітніми архітектурними закладами. Крім того, у Києві було створено управління у справах архітектури та були створені місцеві органи Комітету [138, с.28]. Також у містах була введена посада головного архітектора міста. У січні 1946 року на базі Наркомбуду були створені Наркомат будівництва підприємств важкої індустрії СРСР, Наркомат з

будівництва військових та військово-морських підприємств та Наркомат з будівництва паливних підприємств, які у березні 1946 перетворені на відповідні міністерства.

Четвертий період з 1949 по 1965 роки – подальший розвиток органів державного управління капітальним будівництвом. У червні 1949 року було утворено Міністерство міського будівництва, яке по суті дублювало функції зазначеного комітету. У 1950 року був створений Державний комітет Ради Міністрів СРСР у справах будівництва (Держбуд СРСР), який виконував функції загальносоюзного органу з питань містобудування та промисловості будівельних матеріалів [138]. При Держбуді СРСР було утворено Державний Комітет з цивільного будівництва та архітектури, наділений повноваженнями щодо проведення єдиної містобудівної політики, спрямованої на розвиток міст і селищ. Крім того у 1953 році на базі Мінтяжбуду та Міністерства будівництва підприємств машинобудування було утворено Міністерство будівництва СРСР, яке було ліквідовано 10.05.1957 року. Також були створені Ради народного господарства (раднаргоспи), де зосередилася більшість будівельних організацій, до повноважень раднаргоспів були віднесені окремі повноваження у сфері будівництва. При цьому функціями державного контролю були наділені тільки органи державного архітектурно-будівельного контролю (Держбудконтролю), створені при Радах Міністрів союзних і автономних республік, виконкомах обласних, крайових і міських Рад. В їх компетенцію входили: видача дозволів на виробництво будівельних робіт, перевірка забудови великих міст і населених пунктів міського типу, а також виконання контрольних функцій за якістю будівництва об'єктів житлово-цивільного призначення незалежно від їх відомчої підпорядкованості. У 1962 році будівельні організації були перетворені в головні територіальні управління з будівництва, які перебували в підпорядкуванні міністерств будівництва республік. При цьому за раднаргоспами були залишені тільки функції забудовників.

Пятий період – посилення державного управління капітального будівництва та закріплення багатоланкової системи управління галуззю проходив з 1965 року

по 1985 рік. Законом від 2 жовтня 1965 Держкомітет у справах будівництва СРСР був перетворений у союзно-республіканський орган державного управління. Були виділені в окремі системи будівельні та виробничі організації: спеціалізовані (з транспорту, виробництва будівельних матеріалів, монтажних і спеціальних робіт) та загальні (по республіканським міністерствам будівництва) [139, с.98].

У 1967 на основі Указу від 21 лютого 1967 році «Про створення будівельних міністерств СРСР» була заснована система відповідних союзно-республіканських міністерств СРСР, які охоплювали підприємства важкої індустрії, промислового виробництва, сільського будівництва, які були переведені на подвійне підпорядкування - Радам Міністрів союзних республік і союзно-республіканським міністерствам СРСР [140]. У цей період були відновлені міністерства, ліквідовані у попередні періоди (Мінтяжбуд СРСР, Мінбуд СРСР, Мінтрансбуд).17 жовтня 1969 Радою Міністрів СРСР було затверджено Положення про Міністерство будівництва СРСР, до кола повноважень якого належало: керівництво будівництвом промислових підприємств, будівель і споруд, житлових будинків і об'єктів культурно-побутового призначення незалежно від того, до яких галузей народного господарства вони були віднесені; контроль за виконанням завдань по введенню в дію виробничих потужностей і об'єктів [141].

У липні 1978 року відповідно до постанови ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР від 12 липня 1979 Держбуд СРСР мав нести відповідальність за проведення єдиної технічної політики в будівництві, вдосконалення проектно-кошторисної справи, підвищення якості проектування; а також за поліпшення архітектурного вигляду міст, промислових центрів і селищ. Діючи в галузі технічного регулювання, Держбуд СРСР затверджував загальнодержавні нормативи, кошторисні норми, правила, інструкції та інші нормативні акти з питань будівництва, обов'язкові для виконання всіма міністерствами і відомствами, а також підприємствами і організаціями незалежно від їх підпорядкованості [142, с.44-45]. У цей період у різні часи були створені загальносоюзні міністерства: Міністерство будівництва підприємств важкої індустрії, Міністерство промислового будівництва, Міністерство сільського будівництва, Міністерство

електроенергетики та електрифікації СРСР, Міністерство монтажних та спеціальних будівельних робіт, Міністерство будівництва підприємств нафтової та газової промисловості, Міністерство будівництва в районах Далекого Сходу і Забайкалля. На них покладалось управління капітальним будівництвом за галузевою спрямованістю або на відповідній території.

Шостий період 1985 – 1991 роки – період спрощення системи управління капітальним будівництвом. Так, були ліквідовані Мінтрансбуд СРСР, Мінпромбуд СРСР, Мінважбуд СРСР, Мінсільбуд СРСР. Держбуд СРСР було 19.08.1986 року перетворено у Державний будівельний комітет СРСР, який 14.11. 1991 ліквідували.

Отже, спеціальні органи управління капітальним будівництвом у СРСР поділялись на загальносоюзні, республіканські та союзно – республіканські будівельні міністерства. В Україні до останніх відносились у різні періоди другої половини двадцятого сторіччя Міністерство будівництва підприємств важкої індустрії УРСР, Міністерство промислового будівництва УРСР, Міністерство сільського будівництва УРСР, міністерство монтажних і спеціальних будівельних робіт УРСР. Також в Україні діяли республіканські органи з управління капітальним будівництвом: Міністерство будівництва УРСР, Міністерство будівництва і експлуатації автомобільних шляхів УРСР, Українське міжколгоспне об’єднання по будівництву. Також було утворено і Державний комітет УРСР у справах будівництва та архітектури, який підпорядковувався у своїй діяльності Раді Міністрів УРСР і Державному будівельному комітетові СРСР та входив до центральних органів господарського керівництва республіки у питаннях будівельного комплексу. Відповідно до Положення про Державний комітет Української РСР, затвердженого Радою Міністрів Української РСР у 1987 році, його основними завданнями були: організаційне та нормативне забезпечення великих містобудівних програм, проектно-кошторисної справи, а також діяльності органів архітектури і містобудування місцевих Рад народних депутатів, розробку основ формування й функціонування господарського механізму в капітальному будівництві та кошторисного нормування й ціноутворення,

координацію науково-технічних програм і проектно-розвідувальних робіт у галузі, організацію контролю за якістю, ліцензування, сертифікації та експертизи проектної, науково-технічної і будівельної продукції [143].

Як наслідок створення зазначеної системи міністерств у вісімдесяті роки минулого сторіччя в СРСР склались системи управління капітальним будівництвом, що мали декілька ланок управління. Найбільш простою була дволанкова система, коли вищим органом керівництва виступало загальносоюзне міністерство, а у республіці будівельні міністерства республіки, а також головні управління з будівництва обласних Рад народних депутатів. Первинним елементом виступали виробничі будівельно-монтажні об'єднання або будівельно-монтажні трести. В Україні прикладом такого ефективного управління було Головне управління по житловому і цивільному будівництву при Київміськвиконкомі (Головкиївміськбуд), який здійснював безпосереднє керівництво будівельними і монтажними організаціями м. Києва, які виконували будівництво житла, об'єктів соціально – культурного призначення у столиці союзної республіки. Трьох ланкова схема управління передбачала як вищий рівень управління загальносоюзне або союзно-республіканське будівельне міністерство, середнім союзно-республіканське будівельне міністерство або територіальні головні управління з будівництва або ж промислово-виробничі об'єднання відповідно, первинною ланкою був виробничий будівельно-монтажний трест або об'єднання. Наприклад, Мінтяжбуд СРСР керував Мінтяжбудом УРСР, а той в свою чергу здійснював керівництво комбінатами, останні ж керували трестами, заводобудівельними, домобудівельними комбінатами. Найбільш складною схемою була чотирьох ланкова структура. Вищим органом тут було союзно-республіканське будівельне міністерство, першим середнім органом - республіканське будівельне міністерство, а другою середньою ланкою, що підпорядкована першій республіканське будівельне об'єднання, первинною ж ланкою – виробничий будівельно-монтажний трест або об'єднання.

За справедливим висновком А.Я. Пилипенко багатоланкові управлінські системи призводили до громіздкості управлінського апарату, дублювання управлінських рішень та зниження їх оперативності і якості [144, с.396]. Дійсно, така система організації державного управління не дозволяла оперативно реагувати на зміну економічної ситуації в країні, запроваджувати нові методи та технології будівництва. Єдине керівництво галуззю капітального будівництва було відсутнім, внаслідок чого будівництво однорідних об'єктів проводилось різними організаціями, утворювалась значна кількість недобудованих об'єктів.

Важливими органами які хоча і не здійснювали безпосереднього керівництва капітальним будівництвом, але, виступали органами господарського керівництва, які виконували міжгалузеве управління у відповідності з реалізацією своїх функцій був Держплан СРСР і держплани союзних республік. Саме вони розглядали і подавали для подальшого затвердження переліки і титульні списки будов виробничого призначення, здійснювали контроль за виконанням планових документів, виконували координаційні функції у будівельній сфері. Особливістю капітального будівництва було те, що воно проводилось на підставі п'ятирічного плану та складеним на його основі титульним списком будівництва, який виконував функцію планового завдання.

Отже, все капітальне будівництво у радянській період здійснювалося з відома держави, яка виступала і замовником і виконавцем таких робіт.

Шостий період, сучасний у розвитку капітального будівництва – з 1991 року по цей час характеризується запровадженням ринкових методів регулювання капітального будівництва, пошуком напрямів оптимального поєднання ринкового саморегулювання з державним впливом на будівельну галузь.

Розвиток капітального будівництва у СРСР, а отже і в Україні, як системи яка підмінила містобудування фактично було розпочато з тридцятих років минулого сторіччя, коли реалізовувались масштабні проекти розвитку та перебудови суспільства на основі індустріалізації та колективізації, які і заклали основні напрями розвитку територій країни, міст, інших поселень на тривалу перспективу. Капітальне будівництво було засобом реалізації амбітних проектів

радянського керівництва країни. Відбулось масштабне будівництво нових та перебудова старих міст, з одночасним переселенням до них значної кількості людей, в тому числі з сільської місцевості. У 1926 році на сході України мешкало 4,5 млн. чоловік, а по завершенню індустріалізації, приблизно через десять років, вже більше 15 млн. чоловік. З метою створення у стислі терміни військово-промислового комплексу нові населені пункти створювались штучно на плановій основі, що виключало можливість їх еволюційного розвитку. Заснування та перебудова міст проводились у рамках запровадженого економічного районування, яке було засобом прикріплення трудових ресурсів до місць освоєння і переробки корисних копалин, випуску промислової продукції. Тобто становлення, розвиток промислових міст відбувався на основі командних, адміністративно – правових методів, які забезпечували реалізацію головного завдання соціально - економічної політики: забезпечення існування оптимального промислового ланцюга (розробка покладів та видобування корисних копалин, їх переробка, виробництво необхідних промислових товарів, забезпечення виробництва достатньою кількістю електрики, транспортування сировини та виробленої продукції). За такого підходу забезпечення житлових, рекреаційних, екологічних, естетичних потреб людини на практиці відсувалось на другий план, хоча і декларувалось у нормативно-правових актах. Наприклад, спільна Постанова «Про складання та затвердження проектів планування і соціалістичної реконструкції міст та інших населених місць Союзу РСР» від 27.06.1933 року ЦВК СРСР №70 та РНК СРСР №1219 [145] визначала серед основних вимог до проектів планування міст можливість створення найбільш сприятливих умов праці і життя населення та необхідність передбачати місця для будівництва установ з соціально-культурного та побутового обслуговування та створення всередині населеного місця, а також на його периферії системи пов'язаних між собою зелених насаджень (парки культури і відпочинку, бульвари, сквери тощо) і охоронних захисних зон. Практика ж впровадження не завжди відповідала таким задекларованим підходам. Фактично населені пункти створювались при промислових підприємствах як придаток до них, що забезпечував їх робочою

силою. Відповідно до архітектурних пропозицій С.Г. Струміліна [146] промисловий комбінат став центром міста яке його і об'єднувало, а житлова забудова підпорядковувалась потребам промислового будівництва. Отже місто розглядалось як економічна система, що мала забезпечувати зростання промислового виробництва.

У естетичному оформленні міст головним визнавалось його ідеологічне наповнення, архітектура переважно вирішувала партійні завдання та займалась питаннями архітектурного оформлення зовнішнього вигляду сучасного промислового підприємства. У капітальному будівництві ставка робилась на такий його вид як промислове будівництво (активно будувались нові промислові та транспортні підприємства), а житлова та побутова сфери в основному забезпечувались тимчасовими будинками, будівлями барачного типу, у кращому разі комунальними квартирами. У останньому випадку в основному проводилось розселення декількох сімей у різні кімнати однієї квартири, яка знаходилась у капітальному домі, побудованого здебільшого до революції. Внаслідок цього умови проживання у таких приміщеннях були не задовільними. Нове комфортне житло будувалось тільки для партійної, військової, господарської, наукової еліти і було засобом винагороди цінних та відданих режиму членів радянського суспільства.

Хоча житлове будівництво відбувалось з розрахунку на суспільні форми побуту, але відповідна структура обслуговування не створювалась або ж створювалась у недостатній кількості. Соціально – культурне будівництво у цей період проводилось у ще менших масштабах ніж житлове. Таким чином, до середини двадцятого сторіччя у СРСР переважаючим був розвиток такого виду капітального будівництва як промислове, оскільки вирішувалось завдання створення, а у повоєнні роки відновлення промислової бази суспільства.

До середини двадцятого сторіччя темпи росту населення міст продовжували зростати і у 1956 році міське населення складало 48,4 відсотка від загальної кількості населення та становило біля 56,1 млн. чоловік, а кількість житлової площі продовжувала зменшуватись як за рахунок того, що у роки Другої світової

війни на європейській території СРСР було знищено значну кількість житлової площі (70 млн. кв. м.), так і продовження переселення з сільської місцевості до міської, зростання існуючої диспропорції між промисловим та житловим будівництвом. Питання забезпечення населення житлом було настільки катастрофічним, що навіть у спільній постанові ЦК КПРС та РМ СРСР від 31.07.1957 року «Про розвиток житлового будівництва у СРСР» [147] констатувалось: «проблема забезпечення житлом все ще продовжує залишатися однією з найгостріших». З прийняттям зазначеного нормативно-правового акту відбулось розгортання масового житлового капітального будівництва на промисловій основі, в результаті чого відбулось значне зростання обсягів житла, що у найкоротші терміни дозволило переселити з бараків та комунальних квартир мільйони людей. При проведенні житлової політики цього періоду було закладено позитивний пріоритет і на подальшу тривалу перспективу, за яким кожна радянська сім'я мала забезпечуватись окремою квартирою.

Перехід до впровадження нових методів капітального будівництва житла став можливим в результаті заздалегідь проведеної роботи із створення відповідної промислової бази у вигляді будівельних, будівельно-монтажних підприємств та домобудівельних комбінатів які спеціалізувались на великопанельному будівництві. Правовою основою для цього стала спільна постанова ЦК КПРС та РМ СРСР від 19.08.1954 року «Про розвиток виробництва збірних залізобетонних виробів для будівництва» [148, с.728].

Разом з тим, у містобудуванні відбулись і негативні явища. З поміж численних способів індустріальних методів капітального будівництва житла обрали лише один – великоблочне, а згодом великопанельне збірне виробництво, за якими будівля створювалась на заводі відповідно до єдиного типового проекту, а на місцевості відбувалась її зборка. Це здешевлювало виробництво та прискорювало його строки, але призвело до одноманітності міської забудови, яка і визначає основу архітектурного середовища міста, монотонності та фактичної відсутності індивідуального вигляду багатьох районів та міст СРСР і України зокрема. Типові проекти передбачали мінімальний набір зручностей у квартирі,

адже орієнтувались перш за все на зниження собівартості будівництва, що дозволяло за мінімальну кількість грошей побудувати максимально велику кількість житлової площі. Звідси і відсутність у такому проекті будинку ліфтів, підсобних приміщень, наявність змішаного санвузлу, прохідних кімнат, замала площа коридору та кухні і взагалі вкрай низька комфортність.

Базовим елементом при проектуванні забудови територій став мікрорайон, де ігнорувалась необхідність забезпечення красоти у візуальності сприйняття штучного середовища, запроваджувалась велика щільність забудови та низька ступінь озеленення, місця для паркування автомобілів практично не передбачались. Органічне розмежування між приватною та суспільною територією було зруйновано завдяки широкому запровадженню прохідних дворів. Архітектурні рішення підкорялись завданням будівельного виробництва, яке запроваджувало у практику не складні у виробництві та однотипні інженерні рішення. Міста розвивались за так званим архітектурним мінімалізмом, оскільки головним було зняти гостроту проблеми забезпечення радянських людей житлом. Таким чином, при формуванні житлового середовища міст та поселень пріоритет віддавався не якісними, а кількісними показниками.

Промислове капітальне будівництво характеризувалось будівництвом об’єктів машинобудування, металургійної, нафтопереробної, хімічної та енергетичної промисловості. Широко будувались заводи з виробництва бетону та інших будівельних матеріалів. Україна вважалась пріоритетним регіоном для проведення капітального будівництва. Були споруджені нові електростанції (Ворошиловградська, Дніпродзержинська, Каховська, Кременчуцька, Миронівська, Придніпровська, Сімферопольська, Слов'янська), нові шахти на Донбасі та Львівщині, «Південний гірничо-збагачувальний комбінат» та Центральний гірничо-збагачувальний комбінат » у Кривому Розі, була проведена капітальна реконструкція на Криворіжсталі. У хімічній промисловості було збудовано 35 нових заводів і зокрема Роздольський гірничо хімічний комбінат, Дніпропетровський шинний завод, Черкаський і Чернігівський хімічні заводи. Розвивалось машино будівництво та літакобудування. У харчовій та легкій

промисловості також прискореними темпами проводилось капітальне будівництво у порівнянні з іншими регіонами СРСР, хоча необхідно наголосити на тому, що в основному застосовувалось імпортне устаткування з країн РЕВ.

Друга половина двадцятого сторіччя у СРСР характеризується зростанням кількості міських мешканців і на початку 1970 року перевищувала за такими показниками Європу і поступались за ними лише США та Японії. У сфері житлового будівництва в Україні в той період розвивались раніше закладені підходи, і хоча житло будувалось за більшою кількістю типових проектів, зросла його зручність (з'явились ліфти, сміттєпроводи, збільшилась площа кухні, коридору, будувались підсобні приміщення, запровадилась роздільність санвузлу) цілісний підхід до розвитку територій з позиції екологічності, комфортності, сталості розвитку не забезпечувався. Мікрорайони у містах продовжували будувати без розподілу суспільної та приватної територій з прохідними дворами, без врахування необхідності зонування території кварталу.

Промислове будівництво продовжувало нарощуватись. У сімдесяті роки, в результаті проведених робіт з капітального будівництва стали до ладу Запорізька, Вуглегірська, Криворізька, Придніпровська, Бурштинська ДРЕС, були збудовані газопроводи Єфремівськ – Київ – Кам'яно-Бузька, Шебелинка – Слов'янськ, Диканька – Кривий Ріг. На середину цього десятиріччя введено у дію 26 нових нафтових і газових родовищ. На Дніпропетровському металургійному заводі, в результаті капітальної реконструкції став до ладу унікальний стан для прокатування вагонних осей оригінальним методом. Були збудовані і почали працювати «Інгульцький гірничо-збагачувальний комбінат» та «Північний гірничо-збагачувальний комбінат».

Хоча теоретичні розробки щодо містобудівної діяльності у цей період проводились, але у практичну площину запроваджувались не достатньо. Нормативно – правові акти не використовували зазначену категорію взагалі. У результаті такої політики держави відбулося перевантаження території УРСР великою кількістю промислових підприємств. Як наслідок зросло техногенне навантаження на природу, що у 6-7 разів перевищувало загальносоюзний рівень.

В атмосферу та водойми щороку викидалось понад 10 млн. т. шкідливих речовин. Найбільше страждали такі міста як Донецьк, Запоріжжя, Краматорськ, Кривий Ріг, Маріуполь, Харків. З іншого боку, велика кількість капітальних вкладень у будівельну галузь була не освоєна і в результаті накопичених проблем у економіці та будівельного комплексу зокрема, істотно зростала кількість недобудованих об'єктів.

Таким чином, можна констатувати, що в СРСР пріоритет надавався тільки розвитку капітального будівництва, яка є складовою містобудівної діяльності, у відриві від інших її складових. Навіть у нормативно – правових актах тієї епохи не використовувався термін містобудування, на відміну від категорії капітальне будівництво.

Термін містобудування почав використовуватись у законодавстві за часів СРСР, лише наприкінці вісімдесятих років минулого сторіччя, після прийняття спільної Постанови ЦК КПРС та Ради Міністрів СРСР від 19.09.1987 року № 1058 «Про подальший розвиток радянської архітектури та містобудівництва» [149], а також Постанови Ради Міністрів СРСР від 25.12.1987 року № 513 [150] з аналогічною назвою. Хоча вони і не містили дефініції щодо містобудування у них була зроблена спроба створити правові основи для впорядкування цього комплексного виду економічної діяльності. До прийняття зазначених нормативно – правових актів законодавство радянського періоду у питаннях створення штучного середовища життєдіяльності людини, стимулювання, організації та контролю за нею здебільшого оперувало категоріями капітальне будівництво та архітектурна діяльність. Обумовлювалось це рівнем розвитку суспільства, економіки та завданнями які вирішувались на певних етапах життя країни. Капітальне будівництво ефективно забезпечило створення промислової бази та інтенсивний розвиток територій, відновлення народного господарства після закінчення Другої світової війни, забезпечення житлом широких верств населення у середині минулого сторіччя. В той же час, завдання створення ефективного життєвого середовища людини хоча і визнавались як необхідні у нормативно-правових актах та програмних партійних документах того часу, на практиці

залишались здебільшого формальними та реалізовувались не значною мірою. Комплексний та гармонійний розвиток трьох соціальних складових життєвого середовища людини: праця, житло, відпочинок, а також забезпечення сталого розвитку міст можливе у рамках реалізації такої економічної діяльності як містобудівна. Тільки з початком перебудови почав відбуватись перехід від пріоритету задоволення інтересів держави інтересами людини, а отже і починає регулюватись у нормативно – правових актах містобудівна діяльність.

2.2. Економіко-правова характеристика капітального будівництва

Для цілей дослідження необхідно дослідити сутність та поняття капітального будівництва його співвідношенні з категорією будівництво, оскільки неможливо визначити напрями оптимізації певного суспільного явища без чіткого усвідомлення його природи.

Термін капітальне будівництво почав використовуватись за часів СРСР для позначення будівельних процесів які характеризувались: 1) значним державним впливом (держава та урядові органи виступали основними замовниками, інвесторами, забудовниками), 2) особливим складом учасників такої діяльності – соціалістичні підприємства та організації, 3) складністю зв’язків між учасниками такої діяльності, 4) плановістю, 5) централізованим фінансуванням, 6) партійно - відомчим регулюванням. Це дозволяло відокремлювати його від будівництва яке здійснювали пересічні громадяни для особистих цілей та встановлювати для кожної з цих груп свій режим правового регулювання. Відмінності були настільки значними, що договір підряду на капітальне будівництво у ЦК УРСР був самостійним типом серед поіменованих договорів нарівні з договором підряду.

У зв’язку з згортанням «Червоного» проекту у нашій країні та переходом до ринкової економіки, основні з вищезазначених ознак втратили свою актуальність. З набуттям чинності новим ЦК договір будівельного підряду став різновидом договору підряду, а термін капітальне будівництво на кодифікованому рівні

використовує, хоча і не розкриває його змісту, тільки ГК. У дисертаційних дослідженнях вчених - правознавців останнього часу висловлені пропозиції за якими термін «капітальне будівництво» взагалі необхідно вилучити з законодавства України та замінити його терміном «будівельна діяльність» [151, с.7] або «будівництво» [152, с.170]. Отже, постає питання: наскільки доцільним є запровадження таких пропозицій у вітчизняній правовій доктрині та нормативно-правових актах?

Будь – які визначення та категорії, які використовуються у понятійному апараті галузей знань є певними науковими абстракціями, які дають можливість глибше та чіткіше розуміти найголовніші риси певних явищ і процесів, давати їм характеристику та на цьому підґрунті вирішувати як наукові проблеми, так і практичні завдання. Така їх властивість обумовлена тим, що вони є відбитком у свідомості реально існуючих відносин і зв'язків об'єктивної дійсності, яка існує не залежно від можливості сприйняття їх людиною. Отже, відсутність або наявність категорії у науковому апараті обумовлена саме цими чинниками, що можна проілюструвати на прикладі вживання категорії капітальне будівництво у технічних, економічних та юридичних науках.

У технічних працях щодо будівельного виробництва не виділяється окремо зазначена категорія та застосовується єдине поняття – будівництво [153]. Як окрема категорія використовується лише одна із форм капітального будівництва – капітальний ремонт. Для правильності організації виробничих процесів значення має розуміння властивостей предметів та засобів праці, технології виробництва, якості продукції, що зумовлює поділ, який проводиться у технічній літературі за видами будівельних робіт кам'яні, бетонні, столярні, оздоблювальні тощо, а також залежно від призначення та специфічних особливостей будованих споруд, зокрема, промислове, житлово-цивільне, гідротехнічне, транспортне, сільськогосподарське. Ймовірно тому Національний класифікатор видів економічної діяльності України (КВЕД 2010), на підставі якого можна визначати галузі економіки України, як самостійний вид економічної діяльності, капітальне будівництво не передбачає і відводить секцію «F» для будівельної господарської

діяльності в цілому, яка охоплює загальні та спеціалізовані роботи з будівництва будівель і споруд [154]. До загальних робіт відноситься будівництво цілісних житлових комплексів, офісних будівель, магазинів та інших громадських і комунальних або сільськогосподарських будівель тощо, інженерних споруд, таких як автомобільні дороги, вулиці, мости, тунелі, залізниці, аеродроми, порти та інші водні об'єкти, іригаційні системи, каналізації, промислові об'єкти, трубопроводи та лінії електропередачі, спортивні комплекси, тимчасові об’єкти тощо. Спеціалізовані будівельні роботи включають, наприклад, будівництво частин будівель та інженерних споруд, або роботи з підготовки до будівництва. Зазвичай подібні види робіт засновані на одному аспекті, що поєднує різні споруди, які вимагають спеціальних навичок або устаткування для їх виконання, а саме: укладання паль, будівельні роботи нульового циклу, монтаж внутрішніх комунікацій, бетонні роботи, укладання цегли, зведення риштовань, покрівельні роботи тощо. Таким чином, відповідно до класифікатору будівельна господарська діяльність передбачає нове будівництво, різнопланові ремонтні роботи, розширення та реконструкцію, зведення будівель зі збірних конструкцій на місці ведення робіт, а також будівництво тимчасових об'єктів [155]. Отже, як самостійна галузь економіки законодавством України не встановлюється.

Якщо проаналізувати наведені у технічній літературі та класифікаторі види будівельних робіт, то неважко побачити, що будівництво є широким поняттям до якого входить і капітальне будівництво. Наприклад, одним із видів будівельних робіт є ремонт, який поділяється на поточний та капітальний, але у технічній літературі об’єднується як одна група робіт. Різниця між ними не тільки у технології їх виконання. Для першого у порівнянні з другим встановлено більш простий правовий режим його проведення. За ГК роботи на проведення поточного ремонту, на відміну від капітальних ремонтних робіт, навіть не відносяться до підряду на капітальне будівництво. Відповідно до п. 4.14 ДСТУ – НБВ. 1.2 – 16: 2013 виконання поточного ремонту окремих приміщень(квартир) без втручання в несучі та огороджувальні конструкції, а також інженерні системи об’єктів, клас наслідків(відповідальності) та категорія складності не визначається. Капітальний

ремонт, опосередковується договором підряду на капітальне будівництво. Він є одним із напрямків капітального будівництва. Його проведення відбувається із складанням проектної документації, обов'язково має визначатись категорія складності об'єкту будівництва [156].

Таким чином, капітальне будівництво у спеціалізованій технічній літературі хоча і не розглядається як окрема категорія але охоплюється терміном будівництво, що обумовлено метою яку реалізують автори таких робіт. Полягає вона у чіткому викладенні технології будівельного виробництва, яка навіть у складних будівельних роботах зводиться до суми технологічних процесів за видами будівельних робіт. Тут будівельні операції за своєю суттю є перш за все виробничими, в яких робітники за допомогою технічних засобів із матеріальних елементів виробляють будівельну продукцію. За таких умов для виконавців робіт розрізняти капітальне будівництво та будівництво не має потреби, а отже і розробка такої окремої абстракції не є необхідною.

Натомість у літературі, присвяченій економіці будівництва широко вживається зазначена категорія, і хоча наводяться різні визначення капітального будівництва, у них простежується головна загальна, об'єднуюча їх ознака – проведення такої економічної діяльності призводить до створення (розширення, відтворення) основних фондів національного господарства [157, с.306; 158, с.736; 159, с.240; 160, с.48].

На мікроекономічному рівні у матеріальному виробництві будівельної продукції економічна теорія перш за все, вивчає процеси організації та управління будівельним процесом. Тому, наукова абстракція «капітальне будівництво» використовується для чіткого розуміння соціальних зв'язків між учасниками такої господарської діяльності та організації належного управління процесом будівництва на всіх його стадіях. Також вона необхідна для належного обліку капітальних інвестицій, які здійснюють суб'єкти господарювання. Відповідно до інструкції «Про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських підприємств та організацій», затверджених наказом Міністерства фінансів України від 30 листопада 1999 року

№ 291 [161], встановлене ведення підприємствами та організаціями субрахунку 151 «капітальне будівництво», на якому мають відображатись витрати на будівництво яке здійснюється як господарським так і підрядним способом для власних потреб підприємства (організації).

На макроекономічному рівні вживання цієї категорії дозволяє чітко досліджувати інвестиційно-будівельний комплекс країни як єдину систему, кругообіг витрат, доходів та реальних цінностей, який відбувається у її рамках, тощо. На цій основі розробляти економічні методи державного впливу на господарський комплекс, визначати державну політику щодо оподаткування, інновацій, кредитування тощо.

У економічних науках використання зазначеної категорії обумовлено можливістю вирішення певних теоретичних та практичних потреб у забезпеченні ефективної організації, управління та функціонування будівельної галузі національної економіки.

Дослідники проблем взаємодії права та економіки довели їх тісний зв'язок. М.Н. Бродський наголошує, що право та економіка можуть виступати регулятивно-управлінськими системами публічного характеру, за допомогою яких закріплюються правила, що регламентують поведінку суб’єктів соціальних відносин [162, с.9]. Як зазначає Д.С. Колоколенков «сучасна економічна система невідворотно має потребу у правовому забезпеченні найголовніших її основ...» При цьому правова форма регулювання економіки на його думку, стає не відокремленою формально організуючою структурою, а невід’ємною частиною економічних процесів [163, с.20]. Т.Р. Орєхова, дослідивши вплив права на економіку, дійшла висновку, про їх взаємопов’язаність та взаємодію, а також, що право є певним чином продовженням економіки [14, с.43]. Дійсно, оскільки «економіка – сфера постійної діяльності людей, в якій створюється багатство для задоволення їх різноманітних потреб» [164, с.5], зміст економічної діяльності полягає у створенні національного багатства, яке виникає у результаті перетворення в процесі виробництва наявних у розпорядженні суспільства ресурсів у відповідні блага, які необхідні для задоволення матеріальних і

культурних потреб людей. Тому «предметом економічної теорії саме і є вивчення того, як різні суб'єкти економіки використовують обмежені ресурси для виробництва, розподілу, обміну і споживання благ між членами суспільства» [165, с.13]. Тобто, можна казати що одним з основних завдань для економічної теорії є вивчення процесу управління поведінкою людей у процесі створення різноманітних благ і на цій основі організовувати ефективне виробництво. Право є самостійним засобом управління суспільством, в тому числі і у сфері виробництва, а нормативно – правові акти є формою правового опосередкування економічних процесів. Отже, навіть з огляду на тісну взаємопов’язаність права та економіки збереження використання терміну капітальне будівництво є доцільним у правовій науці та законотворчій діяльності.

Які ж аргументи наводяться правниками на користь позиції про недоцільність збереження категорії капітальне будівництво у правовій науці та законодавстві. А.Б. Гриняк обґрунтовує необхідність заміни терміну тим, що ознака капітальність використовується для розмежування капітальних та тимчасових споруд і будівель, тобто термін є багатозначним [151, с.7]. Бачиться - багатозначність юридичної термінології не є перешкодою при її використанні. Наприклад, термін «господарський договір» може використовуватися щонайменше у трьох різних смислових значеннях. Також і поняття капітального будівництва, про що йтиметься докладніше нижче, не є однозначним і цілком правомірно розглядається у таких значеннях: 1) галузь економіки або господарського комплексу, 2) форма господарської (інвестиційної) діяльності, 3) певні роботи, спрямовані на створення основних фондів.

І.М. Миронець, з’ясовуючи зміст категорії капітальне будівництво проаналізувала значення кожного із цих слів і на цій основі дійшла висновку, що «капітальне будівництво» протиставляється аналогічним за характером роботам, що не потребують порівняно великих витрат [152, с.167]. У своєму дисертаційному дослідженні вона розвинула цю думку і обґрунтувала свою позицію також і тим, що ознака капітальності використовується для

відокремлення капітальних споруд від тимчасових і встановлення класу капітальності [166, с.7].

Уявляється, що аналіз складних термінів не повинен зводитись тільки до семантичного співставлення його складових. Вартість будівництва в сучасних умовах не завжди є тим самостійним показником, що дозволяє розмежувати капітальне будівництво від інших будівельних робіт. Крім того, цей показник є суб'єктивно оціночним: затрати які для одного підприємства є великими для іншого такими не є. Використання терміну капітальність для визначення якості об'єкта будівництва також свідчить про його багатозначність, що як було показано вище не може бути перешкодою у вживанні у науковому апараті та практичній діяльності. Таким чином, вагомих аргументів на користь відмови від усталеного терміну капітальне будівництво не запропоновано. В той же час необхідно погодитись з І.М. Миронець у тому, що термін капітальне будівництво не повинен вживатись для позначення будівництва в цілому. Отже, постає питання про підстави виділення як самостійної категорії капітального будівництва і співвідношення з будівництвом.

На жаль, навіть у сучасних дисертаційних роботах які були присвячені різним аспектам правового регулювання капітального будівництва чітких критеріїв для розмежування будівництва і капітального будівництва не було запропоновано. Лише у науково – практичних коментарях до ГК була зроблена спроба провести таке розмежування. Так, на думку О.А. Брильова критеріями, що дозволяють відокремити правовідносини у сфері капітального будівництва від загальної сфери будівництва, можуть бути такі: а) великі капіталовкладення або кошти; б) потреба в залученні для виконання підрядних робіт спеціалізованих підприємств, установ та організацій, які мають відповідні ліцензії; в) потреба в залученні спеціалізованої будівельної техніки та пристроїв; г) соціальні потреби для будівництва об'єктів і т. ін. Відповідно до такого підходу будівництво садибних житлових будинків для громадян, реконструкція вбудовано-прибудованих приміщень, горищ та мансард тощо не може належати до сфери правовідносин з капітального будівництва [167, с.602]. Також висловлена точка

зору за якою капітальне будівництво слід відрізняти від поняття будівництва в широкому смислі, яке включає і інші види будівництва. Критеріями розмежування запропоновано вважати обсяги залучених коштів та матеріальних ресурсів, цільове призначення об'єкта будівництва, спосіб здійснення будівництва тощо [168, с.986-987].

Із запропонованих вище критеріїв для розмежування можна погодитись певним чином з такою ознакою як цільове призначення об'єкта будівництва(соціальні потреби для будівництва об'єктів). Також є правильним для вирішення завдання розмежування категорій застосовувати декілька підстав, на основі підходу за яким будівництво розглядається як категорія ширша за своїм змістом ніж капітальне будівництво, до якої останнє входить як складова частина. В той же час необхідно враховувати, що ознаки які переважним чином притаманні капітальному будівництву в окремих випадках можуть бути застосовані і щодо загальної сфери будівництва. Наприклад, такі ознаки як великий обсяг капіталовкладення, спеціальні суб'єкти та техніка, що необхідні для виконання робіт, можуть бути притаманні і будівництву яке не є капітальним та не завжди присутні у кожному конкретному випадку проведення робіт саме з капітального будівництва, а отже є факультативними. Спосіб здійснення будівництва науковцями виділяється у трьох формах: господарський, підрядний та змішаний [168, с.987]. Господарський спосіб будівництва – це метод ведення робіт безпосередньо підприємством, установою або організацією, що виступає забудовником, власними силами і засобами. Воно одночасно виконує ролі керівника будівництва і виконавця будівельних робіт, організує оформлення всіх необхідних для будівництва документів та прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію, якщо здійснюється нове будівництво. З цією метою на період проведення таких робіт створюється необхідний апарат управління дирекція будівництва тощо, власні будівельні структурні підрозділи, технічна база, залучаються штатні працівники. Такі відносини є внутрішньогосподарськими. Підрядний спосіб будівництва - це метод ведення робіт постійно діючими підрядними проектними, монтажними і будівельними організаціями, які

виконують роботи за договорами підряду для будь – яких замовників, в тому числі і для фізичних осіб з метою задоволення їх споживчих потреб. Змішаний спосіб полягає у поєднанні господарського та підрядного способу. Частину робіт забудовник виконує власними силами, а решту робіт на основі договору підряду на капітальне будівництво, з залученням професійних будівельних організацій. Тому господарський та змішаний способи притаманні тільки капітальному будівництву, а підрядний може бути застосований і до інших видів будівництва. Враховуючи, що підрядний спосіб організації проведення будівельних робіт є більш прогресивним та поширеним зазначена ознака також не може бути цілком віднесена до такої, що чітко дозволяє виокремити капітальне будівництво.

Безперечно, факультативні ознаки також можуть застосовуватись для з'ясування суті категорії капітальне будівництво, але тільки головні дозволяють чітко виокремлювати та повно розуміти її сутність. Хоча необхідно враховувати, що всередині головних ознак можуть знаходитись і факультативні, що буде наведено нижче.

Для розмежування сфери будівництва і капітального будівництва **першим критерієм**, який має використовуватись, бачиться мета для якої отримуються результати будівельних робіт. Будівництво може здійснюватися замовником як для задоволення потреб сімейного, особистого так і виробничого споживання, але капітальне будівництво завжди здійснюється з господарською метою, яка має різні прояви (створення основного капіталу, здійснення капітальних інвестицій, отримання прибутку).

Отже, один з видів господарської мети на рівні конкретного господарюючого суб'єкта, що виступає замовником за підрядним договором, полягає у створенні основних фондів виробничого та невиробничого призначення (основний капітал). Основні фонди - це засоби праці, що беруть участь у процесі виробництва протягом багатьох циклів, при цьому тривалий час зберігають свою натуральну форму і поступово, в міру зношування переносять свою вартість у готову продукцію. Основні фонди виробничого призначення функціонують в сфері матеріального виробництва та обслуговують господарську діяльність

підприємства, а основні фонди невиробничого призначення - це адміністративні будівлі, складські приміщення, об’єкти соціально-культурного та побутового обслуговування, які знаходяться на балансі підприємства. Отже, створення основного капіталу у вигляді об’єктів нерухомості може відбуватись шляхом проведення нового будівництва.

Технічний стан та відповідність матеріально-технічної бази виробництва сучасному рівню розвитку технологій впливають на обсяги та якість продукції підприємств. Внаслідок її застосування у технологічних процесах, інноваційного розвитку виробництва, а також навіть під впливом факторів навколишнього природного середовища засоби виробництва зазнають фізичного та морального зносу, як наслідок втрачають свої початкові технічні характеристики та технологічні якості. У сучасних умовах господарювання власник для забезпечення конкурентоспроможності має випереджальними темпами проводити реконструкцію виробництва, створювати умови для інтенсивних інвестицій, витримувати курс на динамічну структурну перебудову, швидко замінюючи застарілі технології новими, конкурентоздатними [169, с.276]. Все це зумовлює необхідність проведення робіт з капітального будівництва у таких формах як реконструкція, технічне переоснащення, розширення діючих підприємств, що також може бути господарською метою при проведенні будівельних робіт. Дійсно, навіть якщо проводиться заміна машин та устаткування для їх розміщення доволі часто необхідно проводити перебудову існуючих виробничих будівель або прокладати нову інфраструктуру. Існуючі споруди також вимагають належної уваги з боку власника, з метою забезпечення можливості їх безпечної, надійної експлуатації та належного використання у процесі здійснення економічної діяльності. Отже, результати виконання будівельних робіт відносяться до такого фактору виробництва як промисловий капітал, а капітальне будівництво є головним джерелом розширеного відтворення основних фондів (засобів).

У правовій науці була висловлена точка зору про помилковість підходу за яким у сфері капітального будівництва створюються нові або реконструюються діючі об’єкти, які належать до основних фондів, оскільки за приписами

бухгалтерського обліку, до них належать не тільки будинки і споруди, але і транспортні засоби, інструменти, робоча худоба тощо [167, с.602]. Бачиться, ніякої проблеми тут не існує якщо пам’ятати, що основні засоби традиційно у економічні науці поділяються на ті, що беруть безпосередню участь у виготовленні матеріальних благ і ті що створюють умови для нього. До перших відносяться устаткування, інструменти і вони є рухомими об’єктами, а другі – це об’єкти нерухомості виробничі, адміністративні, складські будівлі і споруди тощо. Тобто, необхідно поставити акцент про який вид основних фондів мається на увазі.

Проте, необхідно зауважити, що термін основні фонди є дещо застарілим, хоча активно використовується у правовій літературі. Він застосовувався у законі України «Про оподаткування прибутку підприємств», дію якого було скасовано Податковим кодексом України, яким поняття основні фонди було замінено на основні засоби. Економіст О.А. Наумчук, вірно зазначає, що термін основні фонди використовувався при командно-адміністративній системі. В умовах дії ринкової економіки вартість засобів праці, що використовуються в господарській діяльності підприємства більше одного року і переносять свою вартість по мірі зносу на вироблений продукт, отримує форму основного капіталу. При цьому речовою стороною основного капіталу виступають виробничі основні засоби, саме вони є об'єктом бухгалтерського обліку [170, с.6]. В політичній економії капітал розуміється як «інвестиційні ресурси», які охоплюють всі засоби виробництва [171, с.37]. Отже, категорія «основні засоби» має значення для податкового та бухгалтерського обліку, а основний капітал характеризує засоби праці із загальноекономічної точки зору та втілює в собі як продуктивний, економічний, так і правовий аспект права власності. Тому залежно від цілей дослідження доцільним є вживання у правовій літературі замість терміну «основні фонди» - «основний капітал» або ж «основні засоби».

У випадках коли затрати на утримання основних засобів перевищують майновий зиск, у зв’язку з неможливістю подальшого використання через значне зношення, аварійний стан або інші обставини власнику стає економічно вигідним

знищення об’єкту нерухомості, для чого проводиться будівельні роботи у вигляді демонтажу. Демонтаж (розбирання, знесення) існуючих будівель і споруд здійснюється згідно з проектом організації будівництва, в якому містяться необхідні проектні рішення провадження робіт з розбирання будівель і споруд, у тому числі схеми розбирання окремих будівель і технологічна послідовність демонтажу (розбирання, знесення) окремих конструктивних елементів будівель тощо. Обсяги зазначених робіт мають визначатися на підставі проектних рішень. Оскільки такі роботи також є видом робіт з капітального будівництва, замовник може мати ще один вид господарської мети – демонтаж існуючих будівель та споруд.

Інвестиціями, які забезпечують підприємству зміцнення і розвиток його матеріально – технічної бази, впровадження нових технологій виробництва, зростання потужностей є капітальні вкладення або виробничі інвестиції [172, с.114]. Будівельне виробництво в системі будівельної галузі є основною ланкою інвестиційного циклу. Результати виконання будівельних робіт відносяться до такого фактору виробництва як промисловий капітал. Капітальне будівництво є одним з етапів здійснення інвестиційного процесу у формі капітальних вкладень. Суб’єкти господарювання мають зарахувати на свій баланс результати будівельних робіт та відшкодовує їх вартість шляхом проведення амортизаційних відрахувань.

На макроекономічному рівні капітальне будівництво спрямовано на створення виробничої та соціальної інфраструктури держави. Останнє також є елементом основного капіталу незалежно від того до якого виду відноситься: соціально-побутового або соціально-культурного. У економічній літературі акцентується увага на тому, що у структурі національного багатства вирізняють не тільки виробничі фронди, але і основні фонди соціальної сфери (лікарні, культурно-освітні і спортивні заклади, житлові будинки) [165, с.30]. Як довела у своєму дослідженні Т.О. Барабаш, до складу ЖКГ слід відносити: (а) об’єкти інфраструктури житлового господарства (житлові й нежитлові будинки з мережею експлуатуючих та обслуговуючих підприємств та організацій); (б)

об’єкти інфраструктури комунального господарства, які за своїм складом являють собою сукупність систем інженерного забезпечення поселень (електроенергія, газ, тепло, водопостачання й водовідведення); (в) об’єкти інфраструктури зовнішнього міського благоустрою (шляхове господарство, озеленення, вуличне освітлення, підприємства з вивезення й переробки побутових відходів) [173, с.4]. Тобто житловий фонд та об’єкти інфраструктури на мікрорівні відносяться до основних фондів підприємств ЖКГ.

Завершене капітальне будівництво призводить до покращення економічного ресурсу як окремого суб’єкта господарювання, так і країни в цілому, а отже і до зростання рівня капіталізації. Таким чином, можна констатувати наявність ще однієї господарської мети у забудовника - інвестиційної.

Мета підрядної організації при проведенні проектних, пошукових та монтажно-будівельних робіт полягає у отриманні прибутку внаслідок проведення законної господарської діяльності. Але у зв’язку з тим, що вона існує при будь-яких будівельних роботах вона для розмежування будівництва та капітального будівництва підлягає застосуванню тільки як факультативна.

У сфері загального будівництва результати проведених робіт слугують задоволенню потреб особистого, сімейного споживання, не пов’язаного з здійсненням підприємницької діяльності, не призводять до створення основного капіталу у вигляді нерухомих об’єктів, результати не є засобом виробництва та реалізацією капітальних вкладень, амортизаційні нарахування для відшкодування їх вартості не проводяться.

Другий критерій для виокремлення капітального будівництва – суб’єкт договірних відносин замовник (забудовник) архітектурно - будівельних робіт або ж при будівництві господарським способом - забудовник. Юридичні особи, органи державної влади та місцевого самоврядування, фізичні особи які здійснюють підприємницьку діяльність і такі, які не мають статусу підприємця можуть замовляти такі роботи. Замовниками ж у відносинах підряду на капітальне будівництво є тільки певні суб’єкти господарського права, оскільки господарська мета для якої проводиться архітектурно – будівельні робот роботи

реалізується у процесі організації та здійснення господарської діяльності. Відповідно до ст.2 ГК учасниками відносин у сфері господарювання є суб'єкти господарювання, споживачі, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією, а також громадяни, громадські та інші організації, які виступають засновниками суб'єктів господарювання чи здійснюють щодо них організаційно-господарські повноваження на основі відносин власності.

Відносини капітального будівництва наявні коли замовник (забудовник) є одним з суб’єктів господарювання або органів державної влади, місцевого самоврядування, наділених господарською компетенцією. При капітальному будівництві підрядним способом виникають є майново-господарські відносини, а при будівництві господарським внутрішньогосподарські.

Статтею 2 ГК споживач також визначений як учасник відносин у сфері господарювання, а тому логічним постає запитання: хто відноситься до цієї категорії і чи може він бути замовником робіт з капітального будівництва?

Цивільні відносини за участю споживачів у своїй дисертаційній роботі ґрунтовно дослідила Г. А. Осетинська і дійшла висновку про те, що термін «споживач» у законодавстві використовується у широкому та вузькому розумінні. У широкому розумінні споживач – це організація або фізична особа, що набуває товари, роботи (послуги) для особистих потреб, а у вузькому – це лише фізична особа [174, с.32]. Цей підхід вірний, але потребує уточнення, оскільки у широкому розумінні споживачі за законодавством України – це фізичні та юридичні особи, а у вузькому - тільки фізичні особи, які не здійснюють підприємницьку діяльність або тільки суб’єкт господарювання. Наприклад, системний аналіз ГК дозволяє зробити висновок про використання терміну споживач у широкому та вузькому значенні. Так, у вузькому розумінні термін споживач застосовано у ст. 20 ГК та ч.2ст.39 ГК (фізичні особи без статусу підприємця), і у ст.ст. 267, 269 ГК де під споживачами розуміються тільки суб’єкти господарювання, а споживач у широкому значенні (фізична особа

споживач, який не здійснює підприємницьку діяльність і учасник господарських відносин) застосовується у статті 275 ГК.

Закон України «Про засади функціонування ринку природного газу» [175] проводить різницю між споживачем, яким є юридична особа або фізична особа підприємець та побутовим споживачем, якими є фізичні особи, які отримують природний газ з метою використання для власних побутових потреб.

Закон України «Про захист прав споживачів» визнає споживачем тільки фізичну особу, яка придбаває, замовляє, використовує або має намір придбати чи замовити продукцію для особистих потреб, безпосередньо не пов'язаних з підприємницькою діяльністю або виконанням обов'язків найманого працівника. Тобто розглядає його звужено і відносить до них тільки побутових споживачів [176].

У широкому розумінні термін споживач використано у Законах України «Про природні монополії» [177], «Про видавничу справу» [178], «Про житлово-комунальні послуги» [179], «Про теплопостачання» [180], «Правилах користування тепловою енергією», затверджених Постановою Кабінету Міністрів від 3 жовтня 2007 р. N 1198 [181], «Правилах користування електричною енергією», затверджених Постановою Національної комісії з питань регулювання електроенергетики України № 28 від 31.07.1996 року [182].

Серед науковців стосовно терміну споживач, який встановлено ст.2 ГК висловлені думки, які не збігаються між собою. Г.Л. Знаменський вбачає, що під споживачами маються на увазі юридичні особи – організації, які споживають результати господарської діяльності, незалежно від того, чи є вони господарюючими чи не господарюючими суб’єктами [183]. В.С. Щербина запропонував визначення за яким споживач, як учасник відносин у сфері господарювання, - це особа, яка споживає результати господарської діяльності суб’єктів господарювання(продукцію, роботи, послуги) з метою подальшого їх використання у своїх господарській та(або) іншій діяльності [184, с.24]. О.В. Безух вважає споживачем юридичну чи фізичну особу, яка здійснює діяльність із застосування та використання товарів, послуг, робіт на відповідному

товарному(товарних) ринку (ринках) для власного користування [185, с.8]. О.І. Харитонова відносить до споживачів фізичних осіб, які придбавають, замовляють, використовують або мають намір придбати чи замовити продукцію для особистих потреб, безпосередньо не пов’язаних з підприємницькою діяльністю або виконанням обов’язків найманого працівника [167, с.8]. О.А. Беляневич щодо ринку газу виділяє категорію «споживач» і «побутовий споживач» [186, с.159]. О.П. Подцерковний вкладає у розуміння споживача визначення, застосоване у законі України «Про захист прав споживачів» і розуміє громадянина – споживача як суб’єкта господарських відносин, який не наділений повною господарською правосуб’єктністю (наділяється лише правами із захисту від неправомірної поведінки суб’єктів господарювання) [187, с.127-132].

Позиція О.П. Подцерковного бачиться найбільш вірною з наступних міркувань. Дійсно, термін споживач у економічному сенсі є широким і включає будь – які особи, що набувають товар, роботи або послуги. При цьому мета такого набуття значення не має. Стаття 2 ГК термін споживачі застосовує у вузькому, правовому розумінні і відноситься тільки до фізичної особи, яка придбаває, замовляє, використовує або має намір придбати чи замовити продукцію для особистих потреб, безпосередньо не пов'язаних з підприємницькою діяльністю або виконанням обов'язків найманого працівника. Якщо вважати, що у ст.2 ГК до термін споживач розуміється виключно як юридичні особи або поряд з фізичними особами – громадянами входять і суб’єкти підприємницької діяльності, то виникає питання про доцільність цього, адже у цій нормі такі суб’єкти і так присутні тільки під іншими позначеннями, а можливість споживати економічні ресурси є однією з їх економічних характеристик. Але ж мова іде саме про учасників відносин у сфері господарювання, а не про їх якості. Можливо доцільно ввести до ГК поняття споживач та побутовий споживач як це зроблено у Законі України «Про засади функціонування ринку природного газу» [188].

Громадянин-споживач є учасником господарських відносин, який не має повної господарської правосуб’єктності і відповідно до ч.3 ст.175 ГК зобов’язання майнового характеру, що виникають між суб’єктами господарювання та не

господарюючими суб'єктами – громадянами, не є господарськими і регулюються іншими актами законодавства. Відносини де замовником робіт виступає зазначена особа є споживчими. Правова природа споживчих відносин є суто цивілістичною [189, с.29], а отже такі суб'єкти не є замовниками у договорі підряду на капітальне будівництво.

При розмежуванні за суб'єктом головним критерієм є особа замовника (забудовника). Фігура підрядника для вирішення вказаного завдання є факультативною, з наступних міркувань. Якщо будівництво здійснюється підрядним способом, то підрядники є не тільки суб'єктами господарювання, а також і суб'єктами підприємницької діяльності, оскільки відповідають критеріям які визначив В.С. Щербина: вони є тими суб'єктами господарювання, що здійснюють самостійну, ініціативну, систематичну на власний ризик господарську діяльність з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку [183, с.10]. Підрядник виготовляє продукцію будівельного виробництва саме з метою її продажу та отримання на цій основі прибутку. Окремі види будівельних робіт у капітальному будівництві можуть проводитись підрядником за умови отримання ліцензій або наявності сертифікованих спеціалістів. Але і для домогосподарств будівельно-монтажні роботи можуть виконуватися підприємницькими структурами, зареєстрованими у встановленому законодавством порядку з отриманням всіх необхідних ліцензій та сертифікатів.

Третій критерій який можна використовувати для виокремлення капітального будівництва - це складність організаційних та технологічних форм, а також адміністративних процедур для проведення будівництва. Як правило будівельні роботи у загальній сфері пов'язані з проведенням не складних будівельних робіт, без залучення значної кількості будівельної техніки, устаткування, будівельного персоналу, здійснюються у короткий строк. На відміну від капітального будівництва, складні організаційно-договірні зв'язки тут відсутні, проектно-кошторисна, договірна документація також не є складною. Також при укладенні договору будівельного підряду у загальній сфері будівництва, на відміну від капітального, державне замовлення, торги не

запроваджуються. У загальній будівельній сфері не відбувається державне фінансування будівельних робіт.

Процедури для проведення будівництва не є складними. Наприклад, для будівництва садибного будинку до 300 квадратних метрів взагалі проект не потрібен, а отримання дозволу для проведення робіт за чинним законодавством не вимагається. Замовник будівництва має право виконувати будівельні роботи на підставі будівельного паспорта, після подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт. Прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта також відбувається за спрощеною процедурою і здійснюється шляхом реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації, до якої включаються характеристики та техніко-економічні показники об'єкта, визначені за результатами технічної інвентаризації. Пайова участь у створенні й розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населеного пункту не вимагається. Частиною 1 статті 376 ч.1 ЦК одним з критеріїв самочинного будівництва вважається його проведення за відсутності належного дозволу чи належно затвердженого проекту. В той же час ст. 27 закону «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.11, в редакції від 01.02.15 [190] дозволяє проводити будівництво індивідуальних садибних будинків площею до 300 квадратних метрів на підставі будівельного паспорту, без проектів та отримання дозволів. При буквальному тлумаченні можна визнати самочинним будівництво житлового будинку проведеного з дотриманням норм чинного законодавства, в тому числі і щодо спрощеної процедури. Цю суперечність певним чином вирішує постанова № 6 Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» [191]. Згідно п.4 постанови під належним дозволом слід розуміти передбачені у статтях 35-37 закону «Про регулювання містобудівної діяльності» дозвільні документи.

У науковій літературі було висловлено позицію про те що право власності на зведений об'єкт будівництва може виникнути лише за наявності трьох умов,

однією з яких є одержання необхідної будівельно-дозвільної документації [192, с.9]. У цілому така позиція вірна, але потребує уточнення у частині можливого спрощення вимог, встановлених спеціальним містобудівним законодавством до будівельно-дозвільної документації. Тобто якщо відсутність дозволу чи належно затвердженого проекту при будівництві житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна у випадку коли воно за містобудівним законодавством не вимагається не тягне за собою визнання таких об’єктів самочинним будівництвом. Таке положення необхідно закріпити і у ст. 376 ЦК.

У капітальному будівництві організація підрядного способу виконання будівельних робіт може проводитись за складними схемами: «продукція на руки», «будівництво під ключ», а також з застосуванням конструкції генерального підряду. Для вирішення завдань будівництва на території декількох областей або з будови складних об’єктів будівельні організації можуть утворювати кластери, що також притаманно сфері капітального будівництва. Для цього процесу характерні тривалість виробничого циклу, значна різноманітність об'єктів будівництва, здійснення виробничого процесу на місці майбутнього функціонування засобів виробництва.

Процедури для початку будівельних робіт та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкту є більш складними у порівнянні із сферою особистого будівництва. Наприклад, проекти будівництва об’єктів, що належать до IV і V категорії складності, підлягають обов’язковій експертизі щодо дотримання вимог до санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, міцності, надійності, довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення. Проведення будівництва без дозволу Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю України не дозволяється. Замовник будівництва до затвердження проекту будівництва та отримання дозволу на виконання будівельних робіт може виконувати підготовчі роботи на підставі повідомлення (крім робіт з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень, які можуть виконуватися на підставі декларації про

початок виконання підготовчих робіт). Прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, що належать до IV і V категорій складності, здійснюється на підставі акту готовності об’єкта до експлуатації шляхом видачі Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю України відповідного сертифіката, до якого включаються характеристики та техніко-економічні показники об’єкта, визначені за результатами технічної інвентаризації.

Четвертий критерій – особливості у правовому регулюванні. Як справедливо зазначають Н.С. Кузнєцова та Р.А. Майданик у випадках коли за договором будівельного підряду виконуються роботи для задоволення побутових або інших особистих потреб фізичної особи (замовника), до такого договору відповідно мають застосовуватись правила параграфа 2 «Побутовий підряд»гл.61 «Підряд» про права замовника за договором побутового підряду [193, с.576]. Необхідно лише додати, що на такі відносини поширюються не тільки відповідні положення ЦК України про побутовий підряд, але і законодавство про захист прав споживачів, що для відносин підряду на капітальне будівництва не характерно. Обумовлено це тим, що відносини капітального будівництва є господарсько – правовими. До відносин сторін договору підряду на капітальне будівництво застосовується ГК (глави 20, 33 і ст.331 глави 34), а ЦК тільки щодо загальних умов договору підряду та не врегульованих ГК питань. Також окремі закони та підзаконні нормативно – правові акти регламентують тільки сферу капітального будівництва: «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22.12.2006р., з наступними змінами від 17.02 2011 та від 16.10.2012 [194]; «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» від 14.12. 1999, в редакції від 16.03.2014 [195]; «Про порядок прийняття рішень про розміщення, проектування, будівництво ядерних установок і об’єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення» від 08.09.2005 [196]; «Порядок державного фінансування капітального будівництва», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 року № 1764 [197]; «Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному

будівництві», затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 року № 668 [198]; наказ Мінрегіонбуду «Про затвердження Примірного договору підряду в капітальному будівництві» від 27 жовтня 2005 р. № 3 [199], тощо.

Договір є регулятором суспільних відносин на локальному рівні, але виконання ним такої функції може відбутися тільки за умови погодження контрагентами, відповідно до вимог законодавства, всіх істотних умов, необхідних для цього виду договору. Щодо договору будівельного підряду такими є предмет, ціна та строк [200, с. 6]. Істотними умовами договору підряду на капітальне будівництво відповідно до Постанови КМУ від 01 серпня 2005 року № 668 є: 1) найменування та реквізити сторін; 2) місце і дата укладення договору підряду; 3) предмет договору підряду; 4) договірна ціна; 5) строки початку та закінчення робіт (будівництва об'єкта); 6) права та обов'язки сторін; 7) порядок забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду; 8) умови страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва; 9) порядок забезпечення робіт проектною документацією, ресурсами та послугами; 10) порядок залучення субпідрядників; 11) вимоги до організації робіт; 11) порядок здійснення замовником контролю за якістю ресурсів; 12) умови здійснення авторського та технічного нагляду за виконанням робіт; 13) джерела та порядок фінансування робіт (будівництва об'єкта); 14) порядок розрахунків за виконані роботи; 15) порядок здачі-приймання закінчених робіт (об'єкта будівництва); 16) гарантійні строки якості закінчених робіт (експлуатації об'єкта будівництва), порядок усунення недоліків; 17) відповідальність сторін за порушення умов договору підряду; 18) порядок врегулювання спорів; 19) порядок внесення змін до договору підряду та його розірвання [198]. Також невід'ємною частиною договору підряду є календарний графік виконання робіт, в якому визначаються дати початку та закінчення всіх видів (етапів, комплексів) робіт, передбачених договором підряду. Порівнявши зазначені переліки істотних умов можна констатувати більш складний порядок виникнення договірних зв’язків у підрядних відносинах з капітального будівництва.

Безумовно, надмірне коло істотних умов, встановлених законодавцем є негативною тенденцією, на що цілком справедливо вказувалось у наукових працях як з загальних питань договірного права [201, с.5], так і щодо договору підряду на капітальне будівництво [202, с.46]. Але в той же час коло умов, що складають правову основу виникнення зобов'язальних відносин не повинно бути занадто спрощеним для договорів, що спрямовані на впорядкування складних господарських зв'язків, яким є і капітальне будівництво. Тому не можливо погодитись з пропозицією віднесення до істотних умов договору субпідряду на капітальне будівництво лише предмету, ціни та строку виконання робіт [200, с.4]. Про істотні умови договору підряду на капітальне будівництво докладніше буде йтися у третьому розділі даної роботи.

П'ятий критерій – характер будівельних робіт. Будівництво індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, поточний ремонт, перепланування та (або) переобладнання окремих приміщень (квартир) без втручання в несучі та огороджувальні конструкції, інженерні системи об'єкту не відносяться до робіт з капітального будівництва.

Капітальному будівництву притаманні масштабні будівельні роботи, виконання яких на локальному рівні призводить до виникнення капітальних об'єктів, їх комплексів або закінчені результати будівельних робіт істотно впливають на стан вже існуючих капітальних об'єктів. Воно може виступати інструментом розвитку територій, вирішення завдань побудови та оновлення інфраструктурних об'єктів, підвищення рівня обороноздатності країни, забезпечувати вирішення проблем подолання наслідків екологічних катастроф.

Варто зазначити, що у капітальному будівництві будівельні роботи можуть мати за своєю масштабністю різний характер. Об'єкти капітального будівництва у науковій літературі розглядаються у широкому та вузькому значенні. «У широкому розумінні йдеться про забудову території України, території її окремих адміністративно-територіальних одиниць (частин) і забудову на окремих земельних ділянках; комунікації і спорудження інженерної і транспортної

інфраструктури; об’єкти архітектурної діяльності. У вузькому значенні – це будинки, споруди житлово-громадського, комунального, промислового та іншого призначення, їхні комплекси, об’єкти благоустрою, садово-паркової і ландшафтної архітектури, монументального і монументально – декоративного мистецтва» [167, с.562]. В цілому з таким підходом можна погодитись з одним зауваженням: об’єкти архітектурної діяльності, яка у вищенаведеному переліку є складовою широкого розуміння щодо об’єктів капітального будівництва, розглядаються науковцями у галузі планування і забудови територій як самостійне поняття яке включає як окремі об’єкти будівництва, так і відповідні об’єктні системи. Тому воно є категорією яка включає в свій склад об’єкти капітального будівництва

Зазначене можна підтвердити з’ясувавши питання про форми капітального будівництва. Законодавство України у питанні щодо визначення форм будівництва і капітального зокрема, є суперечливим. Аналіз положень ГК дозволяє зробити висновок про те, що за його нормами у капітальному будівництві застосовуються такі форми: 1) нове будівництво, 2) реконструкція, 3) розширення, 4) перепрофілювання об’єктів. «Порядок державного фінансування капітального будівництва», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 року № 1764 [197] передбачає перші три форми аналогічно ГК України, а у якості четвертої не перепрофілювання. а технічне переоснащення. Форми будівельних робіт не залежать від джерел фінансування, а тому зазначені положення можуть враховуватись при визначенні форм для капітального будівництва. ЦК України визначає своє коло основних форм будівництва: 1) нове будівництво, 2) реконструкція (технічне переоснащення), 3) капітальний ремонт. Законодавство про архітектурну діяльність (закон «Про архітектурну діяльність» від 20.05.99, в редакції від 11.08.13 [203], «Порядок розроблення проектної документації на будівництво об’єктів», в редакції затверджений Мінрегіонбудом України наказом № 492 від 11.10.13 [204]) встановлюють такі форми будівництва: нове будівництво, реконструкція, технічне переоснащення діючих підприємств, реставрація та капітальний ремонт об’єктів будівництва. За положеннями ДБН

А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», формами будівництва є нове будівництво, реконструкція, капітальний ремонт та технічне переоснащення об’єктів будівництва [205].

Таким чином, всі наведені нормативно-правові акти виділяють як форми капітального будівництва тільки нове будівництво та реконструкцію. Нормативно – правові акти з регулювання капітального будівництва визнають її формою розширення, однак не включають до переліку таких форм капітальне будівництво, на відміну від нормативних актів з проектування, архітектурної діяльності та регулювання підрядних відносин у будівництві за якими остання категорія є формою будівництва, а от розширення як форму капітального будівництва не передбачають. У зв’язку з цим постає питання: чи є розширення та капітальний ремонт формами капітального будівництва, для правового опосередкування яких можливо використовувати договір підряду на капітальне будівництво?

За часів СРСР капітальний ремонт не розглядався на законодавчому рівні як один з видів капітального будівництва. На теоретичному рівні така позиція законодавця також знаходила свою підтримку. І.Л. Брауде, наголошував, що проведення капітального ремонту на відміну від капітального будівництва, не призводить до створення нових об’єктів [206, с.152-153]. М.І. Брагінський підкреслював, що при капітальному ремонті відсутній матеріальний результат і немає відокремленого від роботи об’єкта, що передається замовникові [207, с.109].

В сучасній науковій літературі також існує підхід за яким цей тип будівельних робіт не розглядається як одна з форм капітального будівництва. В.С. Щербина характеризуючи цю сферу господарської діяльності у своєму підручнику, хоча прямо і не заперечує такої форми капітального будівництва, але робить це опосередковано, оскільки визначає серед форм капітального будівництва лише такі: нове будівництво, розширення, реконструкцію діючих підприємств, об’єктів виробничого і невиробничого призначення, пускових комплексів, хоча і не обґрунтовує причини фактичного виключення ним капітального ремонту з форм капітального будівництва [208, с.435-436]. Г.М.

Гриценко у своїй дисертаційній праці не вказує капітальний ремонт як одну з форм капітального будівництва, зазначаючи «крім створення основних фондів, до функцій капітального будівництва відносяться реконструкції та технічне переозброєння діючих основних фондів» [202, с.18].

Капітальний ремонт бачиться однією з форм капітального будівництва з наступних міркувань. Капітальний ремонт будівлі - це комплекс ремонтно-будівельних, робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель в зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта. Для його здійснення у законний спосіб також як і для інших форм капітального будівництва складаються кошторис, проект на проведення робіт відповідно до нормативно – технічних актів, застосовуються адміністративні процедури аналогічні проведенню реконструктивної діяльності, на час виконання таких робіт передбачається призупинення експлуатації будівлі в цілому або її частин (за умови їх автономності).

Згідно п. 3.11. Положення про безпечну та надійну експлуатацію виробничих будівель і споруд, затвердженого наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України і Держнаглядохоронпраці України 27.11.97 N 32/288 до капітального ремонту виробничих будівель і споруд належать такі роботи, в процесі яких проводиться заміна та підсилення зношених конструкцій і деталей будівель і споруд або їх заміна на більш прогресивні і економічні, що поліпшують експлуатаційні можливості об'єктів, за винятком повної заміни або заміни основних конструкцій, строк служби яких є найбільшим (кам'яні і бетонні фундаменти, всі види стін будівлі, всі види каркасів стін, труби підземних мереж, опори мостів та ін.) [209]. Отже за порядком організації капітальний ремонт та за своїми технологічними операціями капітальний ремонт подібний до порядку проведення реконструкції.

Теза про те, що при капітальному ремонті відсутній матеріальний результат цілком слушно піддавалась критиці М. С. Біленко з тих підстав, що такий

результат все ж присутній і виявляється у нових якостях і властивостях, які будівля або споруда стали мати [210, с.40]. Тут варто зазначити, що матеріальний результат робіт з капітального ремонту може характеризуватися не тільки новими споживчими якостями, але і створенням нової речі при певних видах будівельних робіт. При заміні інженерного обладнання виникає нова система опалення, водо та газопостачання, при заміні конструкцій встановлюють нові двері та вікна, благоустрій прилеглої території може полягати у замощенні доріг, заміні каналізаційних люків. В правовому сенсі самостійні речі перетворюються на приналежність іншої, головної, з якою вони пов'язані спільним призначенням. Тобто створюються нові речі які призначені для обслуговування головної речі – будинку, споруди, комплексу, лінійних об'єктів. В окремих випадках виникає необхідність розборки елементів будинку, споруди і в правовому сенсі внаслідок проведення фактичних дій відбувається перетворення нерухомої речі на сукупність рухомих : цегла, металеві елементи та конструкції, які за певних умов можуть повторно використовуватись при проведенні інших будівельних робіт.

Для з'ясування питання можливості віднесення капітального ремонту до форм капітального будівництва необхідно звернутись не тільки до технічних, правових особливостей цього виду господарської діяльності, але і до економічних властивостей, притаманних йому. За суттю економічної діяльності нове будівництво – це створення основних засобів, а всі інші види робіт щодо вже існуючого об'єкту –це їх відтворення, що відбувається на основі капітальних вкладень. Є.Б. Смирнов капітальний ремонт розглядає як форму простого відновлення основних засобів [211, с. 33-36]. І.М. Бойчик вважає, що поліпшення стану основних фондів досягається шляхом простого відтворення (капітальний ремонт) та розширеного (модернізація, технічне переоснащення та реконструкція) [212, с.167]. Останнє має призводити до зростання майбутніх економічних вигід і є видом капітальних інвестицій, а витрати на капітальний ремонт за умови дотримання певних вимог також можуть бути визнані капітальними інвестиціями, витрати на поточний ремонт не є такими інвестиціями (розділ 6 Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку основних засобів, затверджених наказом

Міністерства фінансів України від 30.09.03 №561 [213]). Таким чином, капітальний ремонт може бути визнаний формою капітального будівництва не тільки за правовими, технічними ознаками, але і за економічними.

Однією з основних форм капітального будівництва є нове будівництво. Ним є будівництво комплексу об'єктів новостворюваних підприємств, будинків і споруджень, окремих виробництв, що зводяться на нових будівельних майданчиках і після введення в експлуатацію будуть перебувати на самостійному балансі. Згідно п. 2.10. Положення про фінансування та державне кредитування капітального будівництва, що здійснюється на території України, затвердженого Наказом Міністерства економіки України, Міністерства фінансів України, Державного комітету у справах містобудування і архітектури України N 127/201/173 від 23.09.96 і яке втратило чинність до нового будівництва відноситься будівництво комплексу об'єктів основного, підсобного та обслуговуючого призначення новостворюваних підприємств, будівель, споруд, а також філій і окремих виробництв, які після введення в експлуатацію будуть знаходитись на самостійному балансі, яке здійснюється на нових площах із метою створення нової виробничої потужності [214].

Якщо будівництво підприємства або споруди передбачається здійснювати чергами, то до нового будівництва відносяться перша й наступні черги до введення в дію усіх запроектованих потужностей на повний розвиток підприємства (споруди). До нового будівництва відноситься також будівництво на новій площі підприємства такої ж або більшої потужності (продуктивності, пропускної спроможності, місткості будівлі або споруди) замість підприємства, що ліквідується, подальшу експлуатацію якого за технічними та економічними умовами визнано недоцільною, а також у зв'язку з необхідністю, викликаною виробничо-технологічними або санітарно-технічними вимогами. В такому випадку частиною будівельних робіт можуть бути і роботи з ліквідації підприємства, розборки будівель та споруд. У житловому будівництві також виникає необхідність проведення такого виду будівельних робіт при забудові у застарілих мікрорайонах, де житлові будівлі знаходяться у аварійному стані.

Нове будівництво за ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» - це будівництво будинків, будівель, споруд, їх комплексів, що здійснюється з метою створення об’єктів виробничого і невиробничого призначення, а також лінійних об’єктів інженерно-транспортної інфраструктури, в тому числі добудова зупинених об’єктів незавершеного будівництва [205].

Розширення діючих підприємств — будівництво на них чи прилеглої до них території додаткових виробництв, нових окремих цехів і об'єктів чи здійснення робіт по розширенню вже існуючих на підприємствах таких цехів й об'єктів. До цього виду капітального будівництва відноситься також будівництво філій і виробництв діючих підприємств, які після введення в експлуатацію не будуть знаходитися на самостійному балансі. Мета розширення існуючого підприємства – збільшення виробничої потужності та інших техніко – економічних показників у більш короткий термін та за менших витрат ніж при новому будівництві.

Згідно ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» технічне переоснащення – це комплекс заходів щодо підвищення експлуатаційних властивостей об'єктів невиробничого та виробничого призначення, введених в експлуатацію в установленому порядку, шляхом впровадження передової техніки та технології, механізації і автоматизації виробництва, оновлення та заміни застарілого і фізично зношеного устаткування новим, більш продуктивним [205].

Технічне переоснащення діючих підприємств - комплекс заходів щодо підвищення техніко-економічного рівня окремих виробництв, цехів і ділянок на основі впровадження передової техніки та технології, механізації й автоматизації виробництва, модернізації та заміни застарілого і фізично зношеного устаткування новим, більш продуктивним, а також щодо удосконалення загальнозаводського господарства та допоміжних служб. Здійснюється воно по проектах і кошторисах на окремі об'єкти чи окремі види робіт і, як правило, без розширення виробничих потужностей. Технічне переоснащення діючих підприємств здійснюється, як правило, без розширення виробничих площ за

проектами і кошторисами на окремі об'єкти або види робіт, що розробляються на основі техніко-економічного обґрунтування.

Згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»: реконструкція – перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, в наслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко - економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг. Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огороджувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об’єкту в цілому або його частин (за умови їх автономності) [205]. Проведення реконструкції є можливим за умови дотримання адміністративних процедур, необхідних для нового будівництва. У випадку їх недотримання господарські суди забороняють експлуатацію таких приміщень. Так, постановою Харківського апеляційного господарського суду від 08.04.2015 р. у справі № 922/5579/14 визнано неможливість експлуатації спірного приміщення у зв’язку з не дотримання процедури введення в експлуатацію спірної будівлі відповідно до вимог законодавства [215].

Реконструкція діючих підприємств пов'язана із удосконаленням виробництва і підвищенням його техніко-економічного рівня на основі досягнень науково-технічного прогресу. Така перебудова здійснюється по комплексному проекту на реконструкцію підприємства в цілому, і, як правило, без розширення наявних будинків і споруджень. До реконструкції діючих підприємств відноситься переобладнання діючих цехів та об'єктів основного, підсобного й обслуговуючого призначення, як правило, без розширення існуючих будівель і споруд основного призначення, пов'язане з удосконаленням виробництва та підвищенням його техніко-економічного рівня на основі досягнень науково-технічного прогресу та здійснюване в цілому з метою збільшення виробничих потужностей, поліпшення якості та для зміни номенклатури продукції головним

чином без збільшення чисельності працівників при одночасному поліпшенні умов їх праці та охорони навколишнього природного середовища.

Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22.12.2006, з наступними змінами від 17.02 2011 та від 16.10.2012 встановлює можливість реконструкції як окремого житлового будинку, так і житлового кварталу, мікрорайону [194]. Згідно ст.1 зазначеного нормативно – правового акту реконструкція жилого будинку - перебудова жилого будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, а реконструкція житлового фонду - перебудова житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону).

Реконструкція може виступати у таких формах як оновлення, перебудова, добудова, надбудова, перебудова, реставрація споруди, будівлі тощо. У випадку реконструкції об’єктів виробничого та іншого призначення в широкому значенні реконструкція може передбачати знесення застарілих, аварійних будівель та споруд і будівництво нових.

В юридичній літературі висловлена позиція, що технічне переоснащення, реконструкція охоплюється терміном – реновація, яка за своєю суттю є модернізацією [187, с.453]. З першим твердженням погодитись можна, а з останнім ні, з наступних міркувань. Реновація (лат. renovatio — оновлення, поновлення) — система економічних, технічних., організаційних, правових та інших заходів, спрямованих на оновлення основних фондів, що вибувають внаслідок фізичного або морального зносу. Здійснюється шляхом заміни

ліквідованих елементів основних виробничих фондів новими, які технічно або технологічно досконаліші. У Великому тлумачному словнику сучасної української мови реновація – економічний процес заміни засобів виробництва, які вибувають унаслідок морального і фізичного зносу [216, с. 1025], а модернізувати значить змінювати, вдосконалювати відповідно до сучасних вимог та смаків [216, с. 535]. Сучасний економічний словник модернізацію розглядає покращення об'єкту, приведення його у відповідність з новими вимогами і нормами, технічними умовами, яке стосується переважно машин, устаткування, технологічних процесів [217, с.243], а реновацію як економічний процес заміщення за рахунок коштів амортизаційного фонду основних засобів, що вибувають з виробництва внаслідок фізичного та морального зносу. Тобто модернізація здійснюється щодо рухомих, а реновація і нерухомих об'єктів.

Таким чином, капітальне будівництво може проводитись у формі нового будівництва, розширення, реконструкції і технічного переоснащення діючих підприємств, будинків і споруд, лінійних об'єктів, об'єктів виробничої та соціальної інфраструктури. Також воно може слугувати інструментом розвитку територій і в якості такого формами капітального будівництва виступає нова забудова окремих територій, адміністративно-територіальних одиниць, їх частин, мікрорайонів та реконструктивної діяльність уже існуючої забудови. В рамках останньої може проводитись реконструкція, капітальний ремонт, розширення окремих об'єктів будівництва, і навіть їх знесення.

Шостий критерій – результат завершених будівельних робіт. Щодо капітального будівництва, ним виступає будівельна продукція, а саме будинки, будівлі, споруди, які в свою чергу об'єднуються єдиним поняттям будова та відносяться до об'єктів нерухомості. При цьому будівлі та будинки призначені для постійного проживання людей і не виконують виробничих (технічних) функцій, споруди ж призначені для виконання технічних функцій, а люди в них знаходяться тимчасово. Також такими результатами є відновлення, покращення основних фондів, якщо будівельні роботи відбуваються з розширення, реконструкції та технічного переозброєння підприємств, будинків і споруд. Всім

цим об’єктам притаманна ознака капітальності. Будівельники розглядають капітальність будівель і споруд як комплексну характеристику, що містить показники їхньої довговічності, вогнестійкості та рівня технічних та інших вимог до них, тобто це сукупність основних властивостей, притаманних будівлям в цілому, що відбиває їхню національно-господарську і містобудівну значимість.

При цьому, за їхніми міркуваннями, довговічність – здатність будівель зберігати задані функціональні властивості протягом терміну їхньої служби у визначених умовах будівництва (кліматичних дій, розрахункових навантажень) та обслуговування без руйнування, неприпустимих деформацій і втрати стійкості. Довговічність будівель визначається довговічністю застосовуваних будівельних конструкцій і залежить від умов обслуговування, якості будівельно-монтажних робіт. Необхідну довговічність будівельних конструкцій забезпечують такими властивостями матеріалів, як несуча здатність, морозостійкість, корозостійкість, біостійкість. Характеристика конструкцій з вогнестійкості стосується ставлення до вогню матеріалів, з яких виготовлені окремі будівельні конструкції чи структурні конструктивні частини будівель. Межа вогнестійкості конструкцій – це час у годинах, протягом якого дана конструкція чинить опір дії вогню або високій температурі до появи певних ознак: утворення наскрізних тріщин, втрати несучої здатності (обвалення), підвищення температури на зворотній стороні конструкції більше певних величин. Рівень вимог не є нормативною характеристикою, визначається класом капітальності. Чим вона вища, тим вище має бути, зокрема, рівень відповідальності щодо несучої здатності будівельних конструкцій. Розуміють також благоустрій приміщень, якість оздоблення фасадів, архітектурно-планувальне рішення тощо. У цілому, чим вище клас капітальності, тим вищим має бути рівень вимог [218, с.6-13].

За європейськими стандартами, викладеними у Директиві 89/106/ЕЕС будівельні системи мають забезпечувати не тільки механічну міцність та стійкість, пожежну безпеку, а також і санітарну та екологічну безпеку, захист від шуму, енергоефективність [219].

Враховуючи, що застосування європейських стандартів у будівництві є запорукою можливості входження українських будівельних підприємств на ринок Європи, такі вимоги також мають бути застосовані і в Україні.

На законодавчому рівні ознаки капітальності закріплені щодо житлових будинків. В наказі державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30 вересня 1998 року N 215 затверджений єдиний класифікатор житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання [220]: 1) Особливо капітальні будинки (термін служби 150 років) з кам'яними або цегляними стінами (товщина в 2,5 - 3,5 цеглини), з залізобетонним чи металевим каркасом, з залізобетонним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 3,0 метра і вище, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50 % терміну служби або виконано капітальний ремонт; 2) Капітальні будинки (термін служби 125 років) з цегляними стінами (товщина в 1,5 - 2,5 цеглини), з залізобетонним перекриттям висотою приміщень від полу до стелі 2,7 - 3,0 метра, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50 % терміну служби або виконано капітальний ремонт; 3) Будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного чи штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), з залізобетонним перекриттям (збірне чи монолітне), висотою приміщень від полу до стелі 2,5 - 2,7 метра, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50 % терміну служби; 4) Будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих дрібноштучних будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного та штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), з залізобетонним або дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 2,5 метра, в яких строк експлуатації перевищує 50 % терміну служби; 5) Будинки з стінами із монолітного шлакобетону, шлакоблоків, черепашника та інших дрібноштучних виробів із місцевої сировини (термін служби 70 років), з залізобетонним чи дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 2,5 метра; 6) Будинки з стінами полегшеної конструкції - збірно-щитові, каркасно-

засипні, каркасно-камишитові, глинобитні, дерев'яні (рублені чи брусчаті) та інші, термін служби яких 30 - 50 років [190].

Ознака капітальності відрізняє зазначені об’єкти від тимчасових споруд які також можуть використовуватись для здійснення підприємницької діяльності. Тимчасові споруди можуть бути торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення Такими є одноповерхові споруди, що виготовляються з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюються тимчасово, без улаштування фундаменту або без улаштування заглибленого фундаменту. Тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності може мати закрите приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення. Також не є капітальним будівництво щодо вироблення малих архітектурних форм. У законодавстві України мала архітектурна форма визначається як невелика одноповерхова пересувна споруда, яка не має закритого приміщення для тимчасового перебування людей, або стаціонарна споруда, яка має закрите приміщення для тимчасового перебування людей і по зовнішньому контуру має площу до 30 кв. м., яка виконується із полегшених конструкцій і встановлюється тимчасово без улаштування фундаментів. В залежності від функціонального призначення малі архітектурні форми поділяють: малі архітектурні споруди (павільйони, кіоски) інженерно-господарче обладнання (трансформаторні підстанції, вентиляційні шахти, телефонні будки, торговельні автомати) обладнання для відпочинку (паркові лави, альтанки, перголи, ліхтарі, дитячі майданчики) декоративно-пластичні форми (фонтани, паркова скульптура, басейни) засоби візуальної інформації (світлове табло, світлофори, біл-борди) [190].

Необхідно зазначити, що при проведенні капітального будівництва для створення будівельного майданчика можуть прокладатись та будуватись тимчасові комунікації та об’єкти. Також у межах єдиного проекту можуть створюватись як капітальні так і не капітальні об’єкти, пов’язані між собою

проектним задумом. В такому випадку можна констатувати наявність відносин капітального будівництва, оскільки зазначені некапітальні споруди охоплюються єдиною метою капітального будівництва.

Для окреслення сфери капітального будівництва необхідно брати до уваги всі наведені ознаки у сукупності. З урахуванням такого підходу не буде відноситись до капітального, наприклад, будівництво індивідуальних садибних будинків, господарських будівель і споруд (сараї, гаражі), проведення поточного ремонту промислових споруд на підприємствах.

Таким чином, будівництво є більш широким явищем і як свою складову включає капітальне будівництво, але це не є підставою для їх ототожнення. Для вивчення економіко – правових особливостей капітального будівництва необхідно проаналізувати та розкрити зміст цього терміну, адже він як і будівництво є багатозначним.

За часів СРСР відомий вчений І.Л. Брауде відстоював точку зору про недоцільність формування правового поняття капітальне будівництво, оскільки воно є категорією техніко-економічною, а замість цього доцільно вести мову про правовий режим капітального будівництва [221, с. 8]. З його позицією можна погодитись частково. Дійсно, технічні та економічні параметри значною мірою впливають на сутність цього поняття, але і правові чинники також необхідно враховувати для розуміння сутності цієї категорії.

Господарський кодекс України у главі 33 оперує цим поняттям як давно відомим та зрозумілим для всіх і не дає визначення такого поняття. Його зміст розкривається у підзаконних актах. Згідно «Порядку державного фінансування капітального будівництва», затвердженого Постановою КМУ від 27 грудня 2001 р. N 1764, капітальне будівництво - процес створення нових, а також розширення, реконструкція, технічне переоснащення діючих підприємств, об'єктів виробничого і невиробничого призначення, пускових комплексів (з урахуванням проектних робіт, проведення торгів (тендерів) у будівництві, консервації, розконсервації об'єктів, утримання дирекцій підприємств, що будуються, а також

придбання технологічного обладнання, що не входить до кошторису об'єктів) [197].

Зі змісту п. 1 Постанови КМУ від 01 серпня 2005 року № 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» слідує, що капітальне будівництво включає в себе проведення робіт з нового будівництва, реконструкції будівель і споруд та технічного переоснащення діючих підприємств, а також комплексів і видів робіт, пов'язаних із капітальним будівництвом об'єктів [198] .

В наказі Державної судової адміністрації України «Про затвердження Положення про порядок фінансування та здійснення робіт з капітального будівництва (придбання) та капітального ремонту приміщень судів, інших органів та установ судової системи» № 756 від 31.12.2003 також зазначено, що капітальне будівництво – це процес створення нових, а також розширення, реконструкція існуючих будівель судів, інших органів та установ судової системи (з урахуванням проектних та установ судової системи (з урахуванням проектних робіт, проведення тендерів у будівництві, консервації, розконсервації об'єктів, утримання служби замовника) [222].

Проаналізувавши вищенаведені нормативні визначення можемо дійти висновку, що в законодавстві України відсутнє закріплення єдиного визначення терміну «капітальне будівництво», але об’єднуючими їх є такі ознаки: 1) капітальне будівництво це процес; 2) він спрямований на будівництво нових підприємств або ж нових будівель і споруд; 3) може проводитись щодо існуючих підприємств, організацій, будівель, споруд шляхом їх реновації. Але ж у чому особливість капітального будівництва та його відмінність від будівництва законодавець чітко не указав. Слід погодитись з висловленою в літературі позицією, що з практичної точки зору відсутність нормативно закріпленого визначення капітального будівництва негативно впливає на розвиток відносин у сфері будівництва [223, с. 6]. Таке закріплення дозволило б чітко відокремлювати загальну будівельну сферу від відносин з капітального будівництва і в свою чергу полегшувало б законотворчу та практичну діяльність.

На доктринальному рівні вчені – правознавці наводять різні визначення капітального будівництва, які можна умовно поділити на три групи. Перша позиція полягає в тому, що капітальне будівництво – це діяльність, але різниця у поглядах першої умовної групи також існує і стосується вона виду та наслідків такої діяльності. Так, М. І. Брагінський до капітального будівництва відносить діяльність, спрямовану на зведення підприємств, будівель і споруд [224, с. 52]. Інші автори розглядають капітальне будівництво як форму інвестиційної діяльності. Наприклад, В.М. Коссак справедливо вважає капітальне будівництво одним з етапів інвестиційного циклу [225, с. 5]. О.М. Вінник капітальне будівництво розглядає як інвестиційно - господарську діяльність з виробництва основних фондів народного господарства, яка полягає в здійсненні суб'єктами інвестиційної діяльності практичних дій відносно реалізації інвестицій у будівельну продукцію [226, с. 204].

Як вид господарської діяльності капітальне будівництво у своєму дослідженні визначив Г. М. Гриценко [202, с. 14]. А. П. Ткач, розглядав капітальне будівництво як специфічну спільну господарсько-виробничу діяльність соціалістичних організацій і підприємств, спрямовану на створення основних фондів шляхом будівництва нових, розширення і реконструкції діючих об'єктів [227, с.5]. О.О. Квасніцька на основі проведеного узагальнення наукових підходів та чинного законодавства установила, що капітальне будівництво – це різновид діяльності суб'єктів господарювання, змістом якої є сукупність практичних дій, яка спрямована на забудову території, створення нових будівель, споруд, об'єктів виробничого і невиробничого призначення, об'єктів незавершеного будівництва (за винятком тимчасових споруд, кіосків, навісів і інших подібних споруд), пускових комплексів та реконструкції [187, с. 452].

О. М. Абрамович окреслив капітальне будівництво як визначений вид головним чином виробничої за своїм характером діяльності, спрямований на створення та відновлення основних фондів – будинків і споруд [228, с. 10]. А.Є. Чорноморець капітальне будівництво вважає широкою сферою діяльності до якої входить не тільки будівництво, але і проектно-пошукові роботи, і багатоманітні

функції замовника, у тому числі забезпечення будівництва капітальними вкладеннями, і будівельну індустрію, яка складає виробничу основу і матеріально-технічну базу будівництва [229, с. 8–9].

Безумовно, для підприємств будівельного комплексу діяльність яку вони проводять є виробничою, а для організації, що здійснює фінансування таких робіт є формою реалізації капітальних інвестицій, і для кожної з них вона є господарською діяльністю. Тобто це дві сторони одного процесу реалізації капітальних вкладень, і відмінності у визначеннях обумовлена різним кутом зору під яким проводились дослідження.

Завершені будівельні роботи призводять до збільшення капітального фонду господарюючих суб'єктів. Бачиться це є однією з головних ознак капітального будівництва. Тому не можливо погодитись з тими дослідниками які не враховують цю обставину і не вказують її у визначеннях, які пропоновані ними для розкриття сутності капітального будівництва.

Також з аналізу пунктів 4, 5 Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 "Основні засоби", затверджених наказом Міністерства фінансів України від 27.04.2000 р. N 92 [230] можна зробити висновок, що незавершені капітальні інвестиції не є об'єктами основних засобів, обліковуються в окремій групі, а їх вартість не підлягає переоцінці та амортизації, а тому неможливо погодитись з точкою зору за якою капітальне будівництво спрямовано на створення об'єктів незавершеного будівництва. Важко уявити, що забудовники та будівельні підрядні організації вважали б доцільним зниження кругообігу фінансів, омертвлення капіталів.

На думку другої групи вчених, капітальне будівництво – це робота. Так, у підручнику за редакцією В.К. Мамутова підкреслено, що капітальне будівництво – це широке коло робіт, пов'язаних зі створенням нових, відновленням, розширенням і вдосконаленням наявних об'єктів виробничого і невиробничого призначення, що належать до основних фондів [231, с.688]. І.М. Миронець під капітальним будівництвом розуміє здійснення будівельно-монтажних робіт, проектно-пошукові роботи та підготовку території для зведення та реконструкції

будівель, споруд та інших об’єктів за класами капітальності за виключенням зведення тимчасових споруд і малих архітектурних форм [166, с.18]. Позиція І.М. Миронець бачиться такою, що не враховує головну ознаку капітального будівництва – створення (покращення) основних фондів у вигляді результатів будівництва, тому перший погляд є більш правильним.

Для співставлення підходу за яким капітальне будівництво є діяльністю з позицією де воно є роботою необхідно дослідити філософське розуміння цих категорій. У філософських працях, присвячених вивченню поняття «діяльність», її розуміють як спосіб буття людини і як суспільно-історичний процес. «Діяльність – суттєва визначеність буття людини в світі, здатність її вносити в дійсність зміни, опосередковані ідеальним» [232, с.146]. М. Вебер зазначає, що не існує діяльності самої по собі – вона має свого носія, носієм діяльності є її суб’єкт, який ставить цілі перетворення об’єктивної діяльності (об’єкта), впроваджує це цілеспрямоване перетворення, а саме виконує діяльності [233, с.342]. Діяльність у філософському плані трактується як сукупність елементів, до яких відносяться: суб’єкт, наділений активністю і направляє її на об’єкти або на інші суб’єкти; об’єкт, на який спрямована активність суб’єкта, і сама активність, що виражається в тому чи іншому способі оволодіння об’єктом чи у встановленні комунікативного впливу між суб’єктами.

Л. Г. Компанієць виділяє наступні ознаки поняття «діяльність»: 1) проявляє себе крізь призму активної взаємодії живої істоти (суб’єкта) з оточуючим середовищем, в ході якої суб’єкт впливає на об’єкт в результаті чого й здійснюється виробництво та відтворення суб’єктом матеріальних та духовних цінностей; 2) це свідомий та цілеспрямований процес, основною якого є суб’єкт – об’єктивні відносини; 3) характерною рисою діяльності виявляється її попередня обдуманість. Після того, як ціль поставлена, людина як суб’єкт діяльності аналізує соціальне та природне оточення, умови, в яких прийдеться самостійно діяти чи взаємодіяти з іншими «діячами»; 4) кожний випадок прояву діяльності володіє комплексним характером і являє складну систему, яка складається із суб’єктивної сторони (розуміння діяльності на базі власного досвіду), об’єктивної

сторони (а саме об’єктивних фактів, виникаючи в тому числі і в результаті діяльності) і соціальних норм (які самі є основою, але іноді, і предметом діяльності); 5) діяльність можливо також визначити як сукупність взаємопов’язаних актів (дій), спрямованих на досягнення мети і спонукуваних потребами. Таким чином, елементами діяльності виступають: цілі, потреби, дії [234].

Г. Аренд наводить три основні види діяльності людини: дія, робота, праця [235, с. 21]. А. Приятельчук визначає роботу як діяльність, що відповідає неприродності людського існування, в ході якої створюється «друга природа», забезпечується «штучний світ речей», відмінний від природного середовища [236, с. 187]. Тобто діяльність є категорією більш змістовною ніж робота і включає останню як свою складову. Діяльність у капітальному будівництві є багатоаспектною, відбувається із залученням багатьох виконавців. Спочатку архітекторами створюється ідеальна модель у вигляді проекту, який узгоджується з замовником та відповідними публічними органами. Потім суб’єкти проведення будівельних робіт здійснюючи організовану працю, виконують роботу та впливають на будівельні матеріали і отримують певний результат у вигляді будівельної продукції. Передбачення суб’єктом діяльності виникаючого результату (в даному випадку будівельної продукції) призводить до того, що перед початком процесу діяльності свідомо ставиться певна мета, яка формалізується у відповідних документах, необхідних для проведення будівництва. Кінцевим результатом виконання будівельних робіт є певний матеріальний об’єкт (закінчені та підготовлені до введення в експлуатацію побудовані або реконструйовані виробничі підприємства, цехи, порти, житлові будинки, об’єкти соціальної сфери тощо), здатний задовольнити потреби людини, суспільства та держави. Отже, погляд за яким капітальне будівництво є роботою у порівнянні з підходом до нього як діяльності хоча і є правомірним, але дещо звуженим. Тому більш повним є визначення капітального будівництва як діяльності. Такий підхід дозволяє досліджувати не тільки питання оптимізації безпосередньо процесів будівельної роботи, але і інші, пов’язаних з ним, зокрема

залучення фінансових ресурсів, проведення проектно-пошукових робіт, введення в експлуатацію.

Третій погляд полягає у тому, що капітальне будівництво – галузь матеріального виробництва. Таку думку висловлював А.О. Собчак, який у підручнику з цивільного права визначив капітальне будівництво як особливу галузь матеріального виробництва, в рамках якої відбувається створення нових, реконструкція та розширення діючих підприємств, будівель і споруд як виробничого так і невиробничого призначення [237, с. 162]. Є. Б. Кубко розглядає капітальне будівництво як галузь матеріального виробництва, що являє собою сукупність будівельних організацій, які мають технологічну та техніко-економічну єдність, а в широкому сенсі як об'єкт галузевого управління [238, с.8]. О.М. Садіков розуміє під капітальним будівництвом «галузь матеріального виробництва, що включає в себе не тільки будівельно-монтажні роботи, а також проектно-пошукові роботи і планування території забудови» [239, с.5]. Аналогічну позицію висловив і А.П. Ткач у більш пізній своїй праці, що була виконана ним спільно з О.К. Селезньовим де вони окреслили капітальне будівництво як важливу галузь економіки [240, с. 3].

Між зазначеними підходами позиціями ніякої суперечності не існує і така багатоваріантність підходів бачиться обумовленою саме складністю та неоднозначністю такого явища як капітальне будівництво, яке може розглядатись різними дослідниками залежно від мети їх досліджень. Отже маємо виходити із багатозначності терміну будівництво, а відтак і терміну капітальне будівництво. Неврахування полісемантичності терміну призвело А. Є. Чорноморця до висновку, що будівництво є складовою частиною, стрижнем більш широкої сфери діяльності, що виражається поняттям «капітальне будівництво», яке включає в себе і проектно-пошукові роботи, і багатоманітні функції замовника, і будівельну індустрію [229, с. 8–9]. Неважко побачити, що у галузі матеріального виробництва здійснюється діяльність з спорудження будівель, але це не дає підстави для трактування капітального будівництва ширше ніж будівництво.

Для цілей нашого дослідження необхідно виходити із розуміння капітального будівництва як виду господарської діяльності, спрямованої на комплексну забудову та реконструкцію територій, забезпечення обороноздатності країни, створення та підтримання у належному експлуатаційному стані основних засобів шляхом проведення завершених проектних, пошукових, будівельних, будівельно-монтажних та пов’язаних з ними робіт, що проводиться з метою досягнення економічних та соціальних результатів.

Для визначення напрямів оптимізації капітального будівництва необхідно зупинитись на особливостях цього виду економічної діяльності. К.В. Пивоваров особливостями будівельної галузі вважає: 1. Не стаціонарність, тимчасовий характер, не однотипність будівельного виробництва й характер кінцевої продукції. 2. Технологічний взаємозв'язок усіх операцій, що входять до складу будівельного процесу. 3. Нестійкість співвідношення будівельно – монтажних робіт за їх складністю й видами протягом місяця, що утрудняє розрахунки чисельності й професійно – кваліфікаційного складу робітників. 4. Участь різних організацій у виробництві кінцевої будівельної продукції [241, с.20].

Г.М. Гриценко в своєму дисертаційному дослідженні окреслив три наступні особливості капітального будівництва: 1) на відміну від промислового виробництва в будівництві продукція нерухома і використовується лише там, де вона створена. Переміщуються лише трудові ресурси і знаряддя праці; 2) процес виготовлення продукції будівництва займає тривалий період часу (обчислюється не лише місяцями, але при будівництві великих об’єктів – роками) і, отже, на довгий час залучає робочу силу і засоби виробництва в будівельний процес; 3) будівельне виробництво пов’язане з багатьма галузями і підприємствами (об’єднаннями, фірмами) [202, с.19].Можна погодитись Г.М. Гриценко в тому, що особливості капітального будівництва пов’язані, перш за все, зі специфічними рисами, властивими продукції будівництва та виробничому процесу в будівництві [202 с.18]. Хоча необхідно зауважити, що діяльність з досягнення результату у вигляді закінченого будівництвом об’єкту або закінчених будівельних робіт

досягається не тільки організацією виробничих, але і інших відносин, а тому перелік особливостей є значно ширшим.

Вчені-економісти, що досліджували особливості капітального будівництва та їх вплив на організацію економічних процесів не враховують правову складову, а обмежуються лише аналізом техніко – економічних показників, що є у відносинах з капітального будівництва, а отже також не визначають всього їх переліку [242, с. 11-12] [243, с. 134 - 135].

Бачиться – перелік особливостей капітального будівництва як господарської діяльності є суттєво ширшим, не врахування всіх цих особливостей не дозволить здійснювати оптимізацію у повному обсязі.

Капітальне будівництво може бути здійснено трьома способами: господарським, підрядним або змішаним, який поєднує перші два. Незважаючи на способи організації досягнення необхідного результату для капітального будівництва економіко – технічні особливості можуть бути єдиними. Тому доцільніше за основу такого поділу брати до уваги предмет договору підряду на проведення капітального будівництва, який є подвійним і складається з роботи яка необхідна для досягнення обумовленого сторонами результату та самого результату у вигляді завершеного будівництвом об’єкту або закінчених будівельних робіт. Тому економіко - технологічні особливості капітального будівництва з таких позицій можна звести до двох великих груп.

Перша група стосується результату. 1. Кінцевий та завершений результат робіт з нового будівництва є нерухомим, територіально закріплюється на певній земельній ділянці. Як правило він розрахований на тривалу експлуатацію, що вимагає проведення відновлювальних заходів, вкладення коштів у підтримання його належного експлуатаційного стану та обумовлює необхідність проведення капітального будівництва і у таких формах як капітальний ремонт, розширення існуючого підприємства, реконструкція об’єкту або його технічне переоснащення. Розширення діючих підприємств — будівництво на них чи прилеглої до них території додаткових виробництв, нових окремих цехів і об'єктів чи здійснення робіт по розширенню вже існуючих на підприємствах таких цехів й об'єктів. До

цього виду капітального будівництва відноситься також будівництво філій і виробництв діючих підприємств, які після введення в експлуатацію не будуть знаходитися на самостійному балансі. Технічне переозброєння діючих підприємств - комплекс заходів щодо підвищення техніко-економічного рівня окремих виробництв, цехів і ділянок на основі впровадження передової техніки та технології, механізації й автоматизації виробництва, модернізації та заміни застарілого і фізично зношеного устаткування новим, більш продуктивним, а також щодо удосконалення загальнозаводського господарства та допоміжних служб. Реконструкція діючих підприємств — перебудова існуючих цехів і об'єктів, пов'язана із удосконаленням виробництва і підвищенням його техніко-економічного рівня на основі досягнень науково-технічного прогресу. Така перебудова здійснюється за комплексним проектом на реконструкцію підприємства в цілому, і, як правило, без розширення наявних будинків і споруджень. Реконструкція може виступати у таких формах як оновлення, перебудова, реставрація споруди, будівлі тощо. Капітальний ремонт будівлі - це комплекс ремонтно-будівельних, робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель в зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращання планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта. У процесі будівництва можуть поєднуватись різні форми капітального будівництва. Отже, рухомими є робочі місця та будівельні машини, механізми, а продукція – нерухома (вони розташовані на земельній ділянці і їх переміщення неможливе без знецінення та зміни призначення) або результати пов’язані з нерухомістю.

2. Існує велике різноманіття груп будівельної продукції, але не зважаючи на це всі об’єкти мають суто індивідуальний характер, а отже вимагають власного проектування. Як справедливо вказує В.Р. Файзулін «навіть побудовані за одним і тим самим проектом, вони відрізняються один від одного» [244, с. 16]. Обумовлено це тим, що будь – який проект потребує прив’язки до конкретних

місцевих природних та інфраструктурних умов, що існують на території яка підлягає забудові, врахування вимог замовника.

3. Продукція капітального будівництва має великі розміри, а отже є складною, матеріалоємною, багато детальною. Тому результати будівельно – монтажних робіт неможливо накопичувати, складувати, переміщувати. Також результати завершених робіт з капітального будівництва призводять до виникнення складних речей, майнових комплексів – заводи, виробничі цеха тощо.

4. Результат робіт з капітального будівництва є засобом здійснення капіталовкладень і здебільшого відноситься до засобів виробництва. В той же час неналежне фінансування будівельно-монтажних робіт, інфляційні процеси в економіці призводить до появи недобудованих об’єктів, що негативно впливає на розвиток будівельної галузі. Значна вартість вимагає забезпечення прибутковості новозбудованого об’єкту з метою повернення вкладених коштів 5. Спочатку створюється ідеальна модель бажаного результату завершених будівельно-монтажних робіт, потім досягається фактичний результат. Тому важливим є дотримання проектних показників для чого необхідним є авторський контроль за будівельними роботами. Також цьому сприяє і процедура введення збудованого об’єкту в експлуатацію та процедура передання та приймання результатів робіт сторонами договору підряду на капітальне будівництво. Досягнення правового результату – виникнення права власності на новозбудований об’єкт можливе також за умови дотримання проектних вихідних даних.

Особливості виконання робіт з капітального будівництва значною мірою визначають специфіку та особливість цієї господарської діяльності, а відтак і її правове регулювання, а отже становлять другу групу.

1. Процес створення об’єкту є довготривалим. Необхідно підготувати сукупність економіко-правової та проектно-технічної документації, дотриматись всіх дозвільних процедур. Період підготовчих робіт є тривалим, оскільки необхідно створити будівельний майданчик на якому побудувати тимчасові виробничо-побутові об’єкти, прокласти інженерні комунікації, а згодом провести підготовчі роботи. Будівельно-монтажні роботи є також довготривалими.

2. Досягнення результату можливе шляхом послідовного з’єднання, скріплення, змішування рухомих речей між собою та з пануючою нерухомою річчю. Наслідком цього є те, що об’єкт будівельних робіт перебуває у постійній динамічній зміні та проходить послідовні, взаємообумовлені та взаємозалежні етапи. Тому підвищується необхідність забезпечення ритмічності робіт з дотриманням технології їх проведення за видами будівельних робіт та їх належного фінансування для усунення загрози не можливості отримання закінченого будівництвом об’єкту.

3. На будівельне виробництво впливають кліматичні умови, що призводить до сезонності у будівельних роботах та значною мірою впливають місцеві умови гідро - геологічні, екологічні, сейсмічні, тощо. Також важливе значення має і ступінь засвоєння забудовуваної території (міська межа, вивчення місцевості, наявність інфраструктури). Однією з головних проблем нового будівництва є відсутність підготовлених до експлуатації мереж.

4. Процес створення будівельної продукції вимагає чіткої кооперації та співпраці з численною кількістю організацій (постачальники, транспортники, інвестори, замовники, проектувальники, генпідрядники, субпідрядники, девелопери), а також з державними органами та органами місцевого самоврядування, наділеними господарською компетенцією. Це зумовлює багатоманітність зв’язків капітального будівництва з іншими галузями економіки та комплексність такої діяльності. Зменшення витрат на організацію взаємодії з зазначеними особами є резервом для економії коштів та зниження витрат на капітальне будівництво.

5. Доволі часто виникає необхідність проведення комплексного будівництва (виробничі об'єкти будуються з житлом, житло у комплексі з культурно-побутовими та оздоровчими установами, рекреаційними об’єктами). В той же час у великих містах відбувається будівництво нових об’єктів нерухомості поміж вже існуючих будівель та споруд. У зв’язку з цим необхідним є забезпечення прав третіх осіб та дотримання екологічних, санітарних, пожежних норм безпеки.

6. Специфіку капітального будівництва можуть визначати і види будівництва за видами промисловості та галузей національного господарства для яких здійснюється будівництво (житлове, промислове, транспортне, шляхове, сільськогосподарське, енергетичне, гідротехнічне, комунальне).

7. Значна ризиковість у діяльності з капітального будівництва. У вузькому розумінні до складу ризику будівельної підрядної організації, необхідно віднести ризики: 1) випадкового знищення об'єкта будівництва, 2) випадкового пошкодження (руйнування) об'єкта будівництва, 3) неможливості завершення будівництва(будівельних робіт) без вини сторін. У широкому розумінні, крім вищенаведеного можна віднести також і ризики: 1) недофінансування капітального будівництва; 2) затримки введення об'єкту в експлуатацію; 3) зростання вартості будівництва; 4) збитковості діяльності та неотримання прибутку; 5) аварійності; 6) заподіяння шкоди третім особам під час виконання будівельних робіт; 7) подовження строку виконання робіт; 8) пошкодження (знищення) матеріалу. Також необхідно наголосити і наявності ризиків і для замовника: 1) недосягнення проектних показників за якістю та потужністю; 2) не отримання запланованого економічного ефекту; 3) консервації недобудованого об'єкту; 4) зміни обставин за яких укладався договір, та втрати інтересу до завершення робіт з капітального будівництва у зв'язку з цим, тощо. Запобіганню зазначених ризиків може слугувати застосування інституту страхування.

8. Необхідність значного фінансування та довга окупність вкладених коштів. Як правило складні будівельні конструкції вимагають навіть за технологічними вимогами проміжку часу для їх проведення. Звичним у практиці проведення підрядних робіт з капітального будівництва є перевищення кошторису, який укладається перед початком будівельних робіт.

9. Необхідність дотримання всіх адміністративних, дозвільних процедур під час капітального будівництва для отримання не тільки фактичного, але і правового результату. У дисертаційному дослідженні М.С. Біленко була висловлена позиція за якою право власності на зведений об'єкт будівництва може виникнути лише за наявності таких умов: а) наділення забудовника в

установленому порядку земельною ділянкою; б) одержання необхідної будівельно-дозвільної документації; в) дотримання встановлених будівельних норм та правил [192, с.9]. В цілому з цим можна погодитись з тим доповненням, що четвертою умовою є необхідність дотримання передбачених законодавством процедур введення об'єкту в експлуатацію. Неможливість виконати умови договору будівельного підряду у разі відсутності прав на земельну ділянку підтверджена постановою ВС України від 10.07.2007 у справі №33/259-06-4581 за позовом Управління капітального будівництва Одеської міської ради до товариства з обмеженою відповідальністю «Златоград» про розірвання договору та за зустрічним позовом товариства з обмеженою відповідальністю «Златоград» до Управління капітального будівництва Одеської міської ради, третя особа – Одеська міська рада, про спонукання виконати договірні зобов'язання. Під час розгляду спору судами було встановлено, що на момент укладення інвестиційно-підрядного договору від 6 серпня 2003 року Управління капітального будівництва Одеської міської ради не мало правовстановлюючих документів, виданих у встановленому порядку, які б посвідчували його право на використання земельної ділянки під забудову мікрорайону «Д» жилого району «Ближні Млини». У зв'язку з цим, суди зобов'язані були перевірити, чи мав позивач за первісним позовом з урахуванням вищезазначених норм діючого законодавства, що врегульовують порядок використання земельних ділянок, реальну можливість надати майданчик під будівництво комплексу житлових будинків та нежитлового торгового комплексу «Золоте Руно», а отже виконати зобов'язання, взяті на себе за спірним договором [245]. В той же час, щодо самочинного будівництва ВС України визнана можливість визнання права власності за особою, що здійснила самочинне будівництво, за умови встановлення, що спірні житлові будинки завершені будівництвом, а також те, що земельна ділянка, яка не була відведена для цієї мети, надана у встановленому порядку під уже збудоване майно [246].

10. Також однією з особливостей є те що відносини сторін можуть продовжуватись і після здачі результату робіт [247, с.103]. Поширеним у світовій

практиці є гарантійне обслуговування, що проводиться будівельною організацією на протязі певного часу після введення споруджених об’єктів у експлуатацію.

11. Для забезпечення досягнення обумовленого сторонами результату необхідним є надання замовником сприяння підряднику у виконанні його обов’язків, що є проявом партнерських відносин. Види такого сприяння необхідно чітко визначати у договорі підряду на капітальне будівництво. Як правило це надання земельної ділянки для створення будівельного майданчика, забезпечення доступом до електрики, води, пару.

12. Діяльність з проведення капітального будівництва становить певну небезпеку як для працівників будівельних підприємств так і для оточуючих. Експлуатується значна кількість устаткування, машин та механізмів, що відноситься до джерел підвищеної небезпеки, що вимагає необхідності постійної роботи з попередженні травматизму та організації безпеки при проведенні підрядних робіт з капітального будівництва.

Таким чином, капітальне будівництво є видом господарської діяльності з складним поєднанням у своїй сфері господарсько – виробничих, організаційно-господарських, господарсько - споживчих та внутрішньогосподарських відносин. З урахуванням основних особливостей пропонується наступне визначення капітального будівництва для закріплення його у ГК України. Капітальне будівництво -господарська діяльність, спрямована на створення та реновацію основного капіталу у вигляді нерухомих об’єктів, забезпечення сталого розвитку територій країни, в тому числі поселень, вирішення інших загально значимих соціальних завдань шляхом проведення будівельних робіт.

2.3. Господарсько-правові відносини капітального будівництва в системі містобудування

За роки незалежності України підхід до правового регулювання містобудування змінився на краще: було прийнято два спеціальних закони, щодо

регулювання цієї сфери економічної діяльності де визначаються її поняття, базові принципи та основний порядок провадження, у другому читанні прийнято кодифікований акт – Містобудівний кодекс. В той же час, існують і певні проблеми: неточність розкриття категорії містобудування у цьому акті перспективного законодавства, що обумовлюється не однозначністю сприйняття цієї категорії науковцями – правознавцями, не врахування законодавцем також і позицій фахівців архітектурно – будівельної науки щодо цієї категорії.

Отже, дослідження сутності категорії містобудівництво (містобудівна діяльність) та виокремлення її основних рис доцільно почати з аналізу поглядів фахівців архітектурно - будівельної науки. У Великому тлумачному словнику будівельних термінів за редакцією Ю.В. Феофілова зазначається, що містобудівна діяльність – це діяльність з містобудівного планування, розміщення об’єктів будівництва та забудови територій, яке здійснюється з урахуванням історико – культурних, природних, екологічних та інших особливостей території [248, с.113]. Енциклопедія з архітектури та будівництва за редакцією А.В. Іконнікова визначає містобудування як діяльність з просторової організації систем розселення, плануванні і забудові населених місць, яка спирається на містобудівне законодавство, норми і правила, системи наукового знання, проектування та управління [249, с.170]. С.Д. Мітягин містобудування характеризує як засіб і спосіб організації матеріально-просторового оточення людини [250]. Не важко побачити, що ключовим у вищенаведених позиціях вчених - будівельників є підхід за яким містобудівна діяльність - це спосіб організації життєвого простору, середовища існування людини на певній території. Основу цього середовища складають поселення, житлові райони, квартали, будівлі, споруди, виробничі, рекреаційні та інші зони [251, с.7]. Отже, містобудівна діяльність проводиться як щодо окремих об’єктів архітектурної діяльності, так і певних об’єктних систем: місто, область, регіон, територія всієї держави, тощо. Таким чином, містобудування є складною системою, оскільки складається з сукупності підсистем, які по відношенню до структурного утворення нижчого рівня самі в свою чергу є певною системою.

Досліджуючи питання організації розвитку міста у сучасних умовах, Т.О. Ніщик виділяє такі просторові підсистеми у ньому: житлову, центрально-офісну, промислово - виробничу, транспортну, ландшафтно-рекреаційну, які створюються з метою ефективної організації міського простору, а також забезпечення його розвитку [252]. Екстраполювавши зазначений підхід на більш складні об’єктні системи можна визначити, що в основі розвитку простору певної території з позицій архітектурно – будівельної науки лежить забезпечення трьох соціальних складових: праця, побут та відпочинок людини у межах штучного та природного середовища. Діяльність з містобудування має забезпечувати функціонування всіх підсистем у їх гармонічному поєднанні, оскільки метою містобудівництва є «створення сприятливих умов для проживання населення, функціонування об'єктів виробництва, науки, культури, комунального господарства, формування та збереження екологічно чистого і естетично осмисленого міського середовища» [253, с.15]. Дещо звужений погляд на завдання містобудівної діяльності запропоновано М.В. Омельяненко, який уважає «головним завданням архітектурно-містобудівної діяльності створення середовища для існування людини, реалізації її потреб» [254, с.8]. Необхідно додати, що у масштабі певного простору, який складається з сукупності взаємопов’язаних просторових підсистем, містобудування вирішує не тільки наведені завдання, не просто створює певне життєве середовище, але і забезпечує безпечність, економічність, комфортність проживання у межах територіального простору для людей.

О.П. Анісімов та Н.Г. Юшкова справедливо наголошуючи на складності та системності суспільних відносин у містобудівництві та виділяючи у їх складі економічні, фінансові, архітектурно-містобудівні, організаційно-управлінські відносини, не зовсім точно вказують, що воно є способом стратегічного управління нерухомістю [255, с.2105-2113]. Останнє твердження є не зовсім точним, з таких міркувань. До нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знесення та зміни їх призначення. Враховуючи, що земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем

розташування, з визначеними щодо неї правами, а «статус нерухомого майна об’єкт будівництва отримує з моменту введення його в експлуатацію» [256, с.120], віднесенням до системи містобудівництва лише управління нерухомістю, вказані автори безпідставно звужують напрями містобудівної діяльності. Варто зазначити, що містобудівна діяльність проводиться як щодо вже існуючої будови, так і такої яка ще знаходиться у процесі створення, а визначення напрямів використання земельних ресурсів може проводитись не тільки щодо земельних ділянок, але і щодо певних територій, для чого використовується система планування територій. Територія як об’єкт впливу містобудівної діяльності є поняттям значно ширшим ніж земельна ділянка, оскільки є частиною земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси. Тому доцільніше вести мову про забезпечення проведенням містобудівної діяльності стратегії ефективного використання території країни або її частин на основі балансу публічних та приватних інтересів, реалізації короткострокових та довгострокових цілей у процесі створення оптимального середовища життєдіяльності всіх членів певного співтовариства, яке забезпечує безпечність, економічність, комфортність їх проживання. При цьому мають вирішуватись також і завдання раціональної організації та використання території на основі гармонічного поєднання штучного (архітектурного) та природного середовища, що у кінцевому підсумку має забезпечити її сталий розвиток.

Вітчизняні вчені-правознавці, які проводили дослідження проблем містобудування не наводять його визначень. Тому для з’ясування правових поглядів щодо містобудівної діяльності необхідно звернутись до поглядів зарубіжних вчених, які досліджували аналогічну категорію. А.І. Оганов під містобудівною розуміє діяльність з розвитку територій, в тому числі міст та інших населених пунктів, що здійснюється у вигляді територіального планування, містобудівного зонування, планування територій, архітектурно – будівельного проектування, будівництва, капітального ремонту, реконструкції об’єктів

капітального будівництва [257]. В.О. Шишканов наводить наступне визначення: «містобудування (містобудівна діяльність) - діяльність з розвитку міських округів та інших поселень, спрямована на створення умов для сприятливого, комфортного та безпечного проживання громадян шляхом формування у них оригінального архітектурного вигляду, а також виробничої, соціальної, інженерної і транспортної інфраструктури, що здійснюється у вигляді територіального планування, містобудівного зонування, планування територій, архітектурно-будівельного проектування, будівництва, капітального ремонту, реконструкції об'єктів капітального будівництва [258].

Не врахування наведених архітектурно – будівельних підходів до містобудівництва, його завдань, призводить до суперечливих висновків щодо сутності цього виду діяльності і як наслідок, до не точних визначень категорії містобудівна діяльність у працях науковців, у перспективному (проект Містобудівного кодексу) та чинному законодавстві.

П.С. Покатаєв вважає містобудування та будівництво є синонімами, тільки перше є більш масштабним, і має розумітись як процес усього містобудування, а не створення одиничного об'єкта [259, с.259]. Тобто містобудування за його поглядом є масштабною будівельною діяльністю. Хоча будівельна діяльність може бути масштабною або ж зводитись до проведення будівельних робіт тільки на локальному рівні, вона є засобом реалізації, переведення архітектурних проектів з стану нематеріальних активів до матеріальних нерухомих об'єктів, а отже навіть з цих підстав не може бути поставлено знак рівняння між зазначеними категоріями. Крім того, містобудівна діяльність, як уже зазначалось вище, стосується організації як штучно створеного, так і природного середовища, забезпечуючи у обох складових екологічність та існування безпечного для життя і здоров'я людини довкілля. Капітальне будівництво спрямовано на реалізацію архітектурних проектів, а отже на створення і забезпечення функціонування штучного середовища життєдіяльності людей. Тому, містобудівна діяльність взагалі є більш широким поняттям ніж капітальне будівництво або будівельна

діяльність, а отже і не може зводитись до однієї серед інших, хоча і важливої, але тільки певної складової такої складної системи.

І.О. Ізарова, обґрунтовуючи можливість визнання містобудування як комплексної галузі права визначила містобудівну діяльність складовою архітектурної [252, с.230]. Бачиться, зведення містобудівної діяльності тільки до її певного виду дещо звужує розуміння цієї категорії. За справедливим твердженням відомого науковця-архітектора А.Б. Бєломесяцева архітектура – це специфічне суспільне явище, зв'язане з мистецтвом, наукою, технікою, виробництвом, але не тотожне їм [260, с.85]. Словник-довідник «Архітектура» розкриває архітектурну діяльність як систему пізнання, перетворення й споживання матеріально-просторового середовища життєдіяльності суспільства і людини [261, с.80]. Великий будівельний термінологічний словник-довідник визначає архітектуру як систему будівель і споруд, що формує просторове середовище для життєдіяльності людей, а також мистецтво проектувати і зводити ці будівлі і споруди відповідно з функціональними, конструктивними та естетичними вимогами [244, с.27]. Одним з головних напрямків наукових досліджень архітектурної науки є вивчення психофізичних механізмів взаємодії людини з міським середовищем. Науковцями у сфері архітектури підкреслюється необхідність сумісних досліджень з психологами і соціологами, оскільки архітектура досліджує вплив естетичних властивостей середовища на психічне і фізичне здоров'я людини [262, с.27]. Необхідно наголосити на тому, що результатом завершеної архітектурної діяльності перш за все є об'єкти права інтелектуальної власності, ідеальні об'єкти, на відміну від будівельної діяльності, яка лише забезпечує матеріальне відтворення та втілення таких результатів у вигляді збудованих об'єктів нерухомості. Таким чином, архітектурна діяльність є необхідною при вирішенні завдань містобудування, і з одного боку є більш вужчим поняттям у порівнянні з останнім, а з іншого погляду є більш змістовним. Але ця змістовність лише опосередковано впливає на стан містобудування, визначаючи естетичний облік міст, окремих об'єктів архітектури. До речі, чинне законодавство України архітектурну діяльність також розглядає лише як один з

головних напрямів містобудівної діяльності (ст.2 закону «Про основи містобудування» від 16.11.1992, в редакції від 08.02.2001) [263].

Російський науковець О.В. Єрхов, будівельну та архітектурну діяльності вважає двома головними складовими містобудівництва. При цьому будівельною, на його думку, є діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб в області містобудівного планування розвитку територій і поселень, визначення видів використання земельних ділянок, проектування, будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості з урахуванням інтересів громадян, суспільних і державних інтересів, а також національних, історико-культурних, економічних, природних особливостей зазначених територій і поселень. Архітектурна діяльність - професійна діяльність громадян (архітекторів), що має на меті створення архітектурного об'єкта і включає в себе творчий процес створення архітектурного проекту, координацію розробки всіх розділів проектної документації для будівництва або для реконструкції, авторський нагляд за будівництвом архітектурного об'єкта, а також діяльність юридичних осіб з організації професійної діяльності архітекторів [264, с.26-27]. Такий підхід, у порівнянні з вище наведеними позиціями науковців є більш точним. Дійсно, проведення зазначених видів діяльності є необхідними для створення нових та підтримання у належному стані вже існуючих архітектурно – будівельних об’єктів. Хоча з іншого боку він дещо звужує напрями містобудування. Його позиція піддавалась справедливій критиці у дисертаційному дослідженні О.М. Бутаєвої з тих підстав, що він ототожнює будівництво та діяльність з містобудівного планування, визначенню видів використання земельних ділянок та проектування [265, с.25]. На наш погляд, тут мова іде скоріше не про ототожнення, а про широке та звужене сприйняття категорії будівельна діяльність. Необхідно зазначити, що головним недоліком є залишення поза увагою автора того, що містобудування спрямовано не тільки на створення, підтримання у експлуатаційному стані штучного (архітектурного) середовища, але і на збереження природного довкілля. Не дивно, що при ігноруванні цього факту за межами складових містобудівної діяльності

залишаються інші важливі напрями цієї надзвичайно корисної суспільної соціально - економічної діяльності.

Досягнення цієї стратегічної мети забезпечується сукупністю заходів: політичних, соціальних, економічних, правових. Одним з головних правових засобів для забезпечення реалізації інших видів містобудівної діяльності є створення нормативної основи для проведення капітального будівництва у вигляді системи містобудівної документації, спрямованої на планування використання території системних об'єктів різної величини. У межах країни її основу складає Генеральна схема території України. Також створюються схеми планування окремих частин території України, а на місцевому рівні створюється система взаємопов'язаних документів щодо планувального розвитку території міста або іншого населеного пункту.

На основі проведеного аналізу можна визначити такі головні складові містобудівної діяльності: **1. Програмно – установча, нормотворча діяльність, головними напрямками якої є:** 1) прогнозне планування перспективного та сталого розвитку територій, населених пунктів, в тому числі сільських населених пунктів; 2) підготовка, прийняття та реалізація державних, регіональних та місцевих містобудівних програм; 3) створення нормативної основи для проведення архітектурно – будівельної діяльності як на індивідуальному, так і системному рівнях;4) поточне планування забудови території, населених пунктів та поселень; 5) забезпечення залучення інвестицій у розвиток територій, населених пунктів та пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту. **2. Архітектурна діяльність, головними напрямками якої при проведенні містобудівної діяльності є:** 1) архітектурне проектування; 2) координація розробки всіх розділів проектної документації для будівництва або для комплексної реконструкції; 3) координація розробки всіх розділів проектної документації для будівництва або для реконструкції; та капітального ремонту; 4) архітектурний контроль та авторський нагляд за будівництвом об'єкту; 5) діяльність самоврядних організацій. **3. Будівельна діяльність, головними напрямками якої у містобудуванні є:** 1) комплексне будівельне проектування

забудови та реконструкції територій; 2) проектування будівель, споруд або лінійних систем; 3) проектне забезпечення проведення реставрації, капітального ремонту та реконструкції об’єктів; 4) комплексна забудова певної території та реконструкція існуючої на певній території міст та поселень забудови; 5) будівництво об’єктів або їх систем, транспортної, соціальної, інженерної інфраструктури як на місцевому, так і на регіональному, загальнодержавному рівнях; 6) благоустрій та підтримка існуючих будівель, споруд, лінійних об’єктів у належному стані (комплексна реконструкція, реконструкція окремих будівель та споруд, реставрація пам’яток архітектури та культурної спадщини, поточний та капітальний ремонт об’єктів, технічне переоснащення, перепрофілювання, розширення діючих підприємств тощо). **4. Легалізуюча діяльність у містобудівній сфері:** 1) забезпечення адміністративних процедур, необхідних для початку проведення будівельних робіт; 2) забезпечення введення в експлуатацію новозбудованих об’єктів; 3) введення в експлуатацію об’єктів після проведення їх реконструкції та капітального ремонту; 4) сертифікація відповідних спеціалістів будівельних матеріалів; 5) ліцензування архітектурно – будівельної діяльності. **5. Діяльність з забезпечення контролю та нагляду у сфері містобудування, головними напрямками якої є наступні:**1) проведення державного технічного контролю за якістю та дотриманням технічних умов при проведенні будівельних робіт та контролю за дотриманням якості закінчених будівельних робіт; 2) контроль за дотриманням умов проведення господарської діяльності у будівельній сфері; 3) забезпечення дотримання стандартів та правил проведення будівництва та проектування; 4) контроль за дотриманням вимог щодо охорони культурної спадщини та збереженням традиційного характеру середовища населених пунктів; 5) контроль за дотриманням умов містобудівного законодавства всіх рівнів. **6. Діяльність з управління процесами охорони та покращення природного середовища, головними напрямками якої є:** 1) забезпечення ефективного використання природних ресурсів; 2) екологічний захист територій, населених пунктів, в тому числі забезпечення захисту життєвого та природного середовища від шкідливого впливу техногенних і соціально - побутових факторів,

небезпечних природних явищ; 3) створення та забезпечення функціонування єдиної системи природоохоронних зон у межах території держави; 4) збереження об’єктів природно – заповідного фонду, підтримка та розвиток лісів; 5) створення рекреаційних зон та ландшафтних комплексів, зон відпочинку та природних лікувальних комплексів; 6) відновлення зон радіоактивного забруднення, натуралізація забруднених та деградованих земель; 7) екологічне оздоровлення басейнів річок, збереження водоохоронних зон. **7. Науково – дослідницька та педагогічна діяльність, де головними напрямами є:** 1) наукове забезпечення містобудівних рішень; 2) забезпечення інноваційної складової у проведенні містобудівної діяльності в цілому та її видів; 3) підготовка кваліфікованих кадрів для виконання містобудівних робіт як у системі вищої освіти, так і професійно – технічної.

З’ясувавши мету, основні складові та напрями містобудівної діяльності можемо перейти до визначення категорії містобудування. Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 року з наступними змінами [263], проект Містобудівного кодексу, прийнятий ВР України за основу 30.06.2010 року дають різні визначення містобудування (містобудівної діяльності) [266].

Відповідно до ст.1 закону України «Про основи містобудування», містобудування (містобудівна діяльність) - це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури [263]. Не важко побачити – частину визначення складає перелік суб’єктів які можуть приймати участь у містобудівній діяльності. Втім він відповідає достатньо широкому колу суб’єктів і інших правових відносин, які існують в

Україні, а відтак і не відображає специфіки такої діяльності. Дефініція має відображати головні особливості явища, стосовно якого воно створюється, воно повинно бути ясним та чітким, не містити зайвих складових. Тому можна спокійно відмовитись від перелічення кола учасників містобудівної діяльності у доктринальному визначенні і у законодавстві. Серед інших недоліків легального визначення містобудування можна зазначити не конкретність та дублювання окремих положень. Головним у визначенні є вказівка на те, що містобудування є діяльністю по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища і далі наводяться головні напрями такої діяльності. Втім з положень містобудівного законодавства випливає, що основним є діяльність з забезпечення функціонування та сталого розвитку певних територій, як межах країни, так і окремого населеного пункту. Відповідно до розділу І «Концепції сталого розвитку населених пунктів», схваленої постановою Верховної Ради України від 24 грудня 1999 року N 1359-XIV, сталий розвиток населених пунктів - це соціально, економічно і екологічно збалансований розвиток міських і сільських поселень, спрямований на створення їх економічного потенціалу, **повноцінного життєвого середовища** (*виділено мною*) для сучасного та наступних поколінь на основі раціонального використання ресурсів (природних, трудових, виробничих, науково-технічних, інтелектуальних тощо), технологічного переоснащення і реструктуризації підприємств, удосконалення соціальної, виробничої, транспортної, комунікаційно - інформаційної, інженерної, екологічної інфраструктури, поліпшення умов проживання, відпочинку та оздоровлення, збереження та збагачення біологічного різноманіття та культурної спадщини [267]. Повноцінне життєве середовище є складовою сталого розвитку міст.

Всі перелічені основні види містобудівної діяльності тісно пов’язані між собою і не діють окремо один від одного, а взаємопроникають, утворюючи таким чином складну, специфічну систему. Така специфіка не може не відзначатися і на механізмі правового регулювання містобудівної діяльності у цілому, та її окремих складових, де відбувається тісний зв’язок та взаємопроникнення публічних та приватно-правових засобів. Для створення нерухомого об’єкту та виникнення

права власності на нього необхідна наявність юридичного (фактичного) складу, який складається з нормативних юридичних фактів, індивідуальних юридичних фактів, адміністративних актів, правочинів, інших актів та дій, що мають юридичне значення. Відсутність у цій сукупності юридичних фактів таких, що необхідні для утворення фактичного складу породжує негативні правові наслідки. Так, забудовник який проводив будівництво на земельній ділянці, що не відводилась для цієї мети, який не дотримався адміністративних процедур, необхідних для початку робіт з капітального будівництва, не затвердив проектну документацію відповідно до чинного законодавства, не забезпечив виконання будівельних норм та правил при його проведенні отримає у правовому сенсі не новостворене нерухоме майно, а самочинно збудований об'єкт, який не матиме змоги ввести в експлуатацію, а отже і вилучати корисні властивості такого результату завершених будівельних робіт. При цьому, навіть якщо відповідні документи оформлювались на проведення капітального будівництва одного об'єкту, а було разом з ним побудовано і об'єкт на який не отримані такі документи дозвільного характеру, останній є самочинним будівництвом. Такий підхід відображено у постанові ВГСУ від 12 червня 2014 року у справі № 927/91/13-г, де позивач отримав земельну ділянку для будівництва автостоянки, але разом з нею побудував на цій земельній ділянці без дозвільних документів і нежитлове приміщення [268].

Виконання робіт з капітального будівництва можливе лише при належному оформленні всіх документів, щодо планування розвитку території і які внаслідок цього становлять нормативну основу проведення інших видів містобудівної діяльності. На місцевому рівні проведення архітектурно – будівельної діяльності, щодо побудови нового об'єкту нерухомості є можливою за наявності сукупності планувальної документації, яка за своєю правовою суттю є нормативним юридичним фактом. Категорія міського права ґрунтовно досліджується і обґрунтовується у наукових працях О. С. Мельничук, яка розглядаючи його складові в своїй науковій статті, на жаль, не включила до неї нормативні документи, які забезпечують легальність використання земель міста, приміської

території та створюють правову для його територіально – просторового розвитку [269, с.153-158].

Бачиться, що важливим компонентом міського права у сфері використання земель є підзаконні нормативні документи та локальні нормативно-правові акти. До першої групи відносяться: 1) генеральний план населеного пункту, з планом земельно-господарського устрою території, що включає схему розмежування земель за правом власності, функціонального призначення, обмеженнями та реєстром землевласників та землекористувачів. Він є основою та фундаментом для розробки інших планувальних документів. При цьому зазначена документація створюється на основі містобудівного кадастру, який у сукупності з земельним кадастром є частиною генерального плану населеного пункту; 2) план зонування території, що визначає умови та обмеження на використання, функціональне призначення територій для містобудівних потреб у межах встановлених зон; 3) детальний план території, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території як у межах населеного пункту, так і за його кордонами, уточнює положення генерального плану населеного пункту та схеми планування території району; 4) містобудівні умови та обмеження, які містять комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування та будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, а також інші вимоги до об’єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

Наступною складовою у фактичному складі при проведенні капітального будівництва є наявність у замовника (забудовника) відповідних прав, щодо земельної ділянки на якій будуть відбуватись будівельні роботи. Такими є договір оренди, договір суперфіцію, договір купівлі продажу, свідоцтво про право власності або державний акт, які є за своєю правовою природою правочинами. Адміністративні акти, які необхідні для початку проведення нового будівництва також є складовою досліджуваного фактичного складу: 1) вихідні дані для проектування будівництва (отримання містобудівних умов та обмежень,

отримання технічних умов). Завдання на проектування, яке надає замовник підряднику є правочином. Також для проведення проектних робіт укладається відповідний договір підряду (двосторонній правочин). За наслідком його виконання створюється будівельний проект, який для об'єктів будівництва четвертої та п'ятої категорії складності підлягає обов'язковій експертизі та в усякому разі підлягає затвердженню замовником. Всі наведені дії мають правочинну природу.

Право на початок будівельних робіт для об'єктів першої – третьої категорії складності виникатиме лише після проведення реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт, а для четвертої та п'ятої категорії складності після отримання дозволу на виконання будівельних робіт, що за своєю правовою природою є адміністративними актами. Проведення капітального будівництва, як правило відбувається на основі договору підряду на капітальне будівництво, а також і договору субпідряду на виконання окремих, як правило спеціальних видів будівельних робіт, що є двосторонніми правочинами. Вимоги до проектної документації, порядок проведення будівельних робіт регламентується технічними правовими актами, які виступають у фактичному складі нормативними юридичними фактами. Виконання всіх видів передбачених будівельним проектом робіт та досягнення на цій основі результату є діями, які мають юридичне значення. Договір про пайову участь у створенні і розвитку інженерно транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту та внесення, обумовлених коштів є правочином та фактичними діями, відповідно.

Прийом об'єктів першої – третьої категорії складності до експлуатації проводиться на підставі реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації, до якої включаються характеристики та техніко-економічні показники об'єкта, визначені за результатами технічної інвентаризації. Процедура прийняття в експлуатацію об'єктів, що належать до IV і V категорій складності є більш складною і здійснюється на підставі акту готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю України відповідного сертифіката, до якого включаються характеристики та

техніко-економічні показники об’єкта, визначені за результатами технічної інвентаризації. Акт готовності об’єкта до експлуатації підписується замовником, генеральним проектувальником, генеральним підрядником або підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників), субпідрядниками, страховиком (якщо об’єкт застрахований). У процедурі прийняття збудованого об’єкту в експлуатацію, залежно від складності збудованого об’єкту наявні одночасно адміністративний акт (сертифікат про прийняття в експлуатацію) і правочин (акт готовності об’єкта до експлуатації) або тільки адміністративний акт (реєстрація декларації про готовність об’єкта до експлуатації).

І в першому і в другому випадку технічна інвентаризація закінчених будівництвом об’єктів проводиться з метою визначення їх фактичної площі та об’єму по відношенню щодо проектних показників для оформлення документів про прийняття в експлуатацію, які в подальшому будуть підставою для внесення даних про такі об’єкти до державної статистичної звітності та оформлення права власності на них.

Проведення господарської діяльності з капітального будівництва буде легальним тільки за умови отримання ліцензій та дотримання дозвільних процедур щодо початку проведення робіт та виконання всіх вимог технічних нормативних документів під час проведення будівництва, а результат закінчених будівельних робіт отримає відповідний правовий статус тільки після проходження всіх адміністративних процедур.

О.П. Віхров проаналізувавши організаційно-господарські відносини у капітальному будівництві, зробив справедливий висновок про наявність у таких відносинах абсолютних організаційно-господарських відносин з ведення власної господарської діяльності суб’єктами господарювання галузі будівництва та організаційно-господарських зобов’язань: із заяви щодо намірів забудови земельної ділянки; із затвердження проекту будівництва; з надання дозволу на виконання підготовчих робіт; з надання дозволу на виконання будівельних робіт; з прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, яке є складним і у

свою чергу єднає такі організаційно-господарських зобов’язання: з утворення приймальної комісії, з фактичного прийняття об’єкта в експлуатацію, з усунення недоліків об’єкта, з видачі свідоцтва про відповідність збудованого об'єкта проектній документації та встановленим вимогам; із здійснення державного контролю у галузі будівельної діяльності; із застосування адміністративно-господарських санкцій у цій галузі [270, с.406-407].

Також у капітальному будівництві наявними є виробничо-господарські відносини, з проведення всіх форм і видів будівельних робіт. Здебільшого така діяльність опосередковується таким господарсько-правовим засобом як договір підряду на капітальне будівництво. Організація виконання робіт всередині будівельного підприємства містить всі ознаки внутрішньо-господарських відносин. Таким чином, можна констатувати наявність всіх видів господарсько-правових відносин у капітальному будівництві, а з урахуванням вищенаведеного аналізу напрямів містобудівної діяльності можна стверджувати про те, що основу містобудівної діяльності складає капітальне будівництво, а отже і містобудівна діяльність є переважно господарською. Безумовно, також значну частину містобудівної діяльності складають і земельні відносини, але тут вимоги земельного законодавства про ефективне й ощадливе використання земельних ресурсів, в тому числі у сфері господарювання доповнюються і ефективно реалізуються на практиці за допомогою застосування господарсько-правових засобів, оскільки вони мають більші можливості для реалізації законоположень про ефективне використання земель.

З огляду на наведене, містобудування (містобудівна діяльність) – це господарська діяльність з забезпечення сталого розвитку територій, в тому числі поселень, шляхом створення містобудівних об’єктів та проведення їх реновації в установленому законом порядку на основі поєднання приватних, суспільних та публічних інтересів. Отже, для відносин містобудування також як і для господарського права у цілому, можемо визначити організаційно-господарські, виробничо-господарські, внутрішньо-господарські відносини. У правовому регулюванні містобудування є самостійний предмет: відносини з планування та

розвитку територій на державному, регіональному, місцевому рівнях та проведення забудови на різних рівнях, тобто з господарського використання земельних ресурсів та забезпечення сталого розвитку території країни, що об'єктивно свідчить про співвідношення між містобудівним правом та господарським правом як між частиною та цілим. Тому постає питання про можливість виділення містобудівного права як підгалузі господарського права. Це є можливим за умови наявності не тільки власного предмету правового регулювання, але і сукупності інших чинників на яких необхідно зупинитись нижче.

С.С. Алексєєв визначив підгалузь права як таке об'єднання інститутів, для якого характерним є високій ступінь спеціалізації, диференціації і інтеграції правових спільностей, що входять до його складу [271, с.154-156]. Усталеним щодо цього питання є науковий погляд, за яким підгалузь права – це крупний правовий інститут який прагне до виділення у самостійну галузь права [272, с.670; 273, с.259; 274, с.235]. Також необхідна наявність самостійного предмету, методу, принципів, споріднених правових інститутів. Як зазначає Б.М. Поляков, тільки сукупність предмету, методу та принципів дає кінцеву характеристику правової природи підгалузі права [275, с.12]. Хоча тут необхідно додати, що кінцева характеристика підгалузі права окрім наведеного має враховувати наявність системної сукупності інститутів, а також ступінь значимості суспільних відносин для соціуму. Як зазначає Н.М. Крестовська, диференціація об'єктивного права на конкретні підрозділи в основному залежить від виникнення та усвідомлення соціальної потреби, інтересу у врегулюванні знов виниклих суспільних відносин або зміни пріоритетів вже існуючих [276, с.144]. Яскравим прикладом, що може проілюструвати наведену тезу є право інтелектуальної власності, яке тривалий час було підгалуззю цивільного права, та не зважаючи на те, що його предмет, методи, принципи не змінились є самостійною галуззю права, що можна пояснити підвищеною значимістю результатів інтелектуальної творчості для розвитку сучасного суспільства.

Ступінь значимості для суспільства містобудівних відносин є очевидною, адже територіальний розвиток стосується одночасно як публічних інтересів, які полягають в утворенні моделі господарського використання земель, що забезпечують сталий розвиток суспільства, проведення їх забудови з урахуванням суспільних інтересів, так і приватних, при проведенні будівництва конкретним забудовником та виділенні земельної ділянки для конкретного суб'єкту господарської діяльності. У РФ містобудівне право є самостійною галуззю права, основу регулювання якої складає спеціальний кодифікований акт. В Україні існує значний нормативний матеріал з регулювання містобудівної діяльності, складено проект Містобудівного кодексу, який було прийнято у другому читанні. Тобто існують об'єктивні ознаки тяжіння містобудування до його виокремлення у самостійну галузь права.

Наявність власного предмету правового регулювання породжує питання про методи, що застосовуються для підгалузі містобудування, оскільки він тісно пов'язаний з предметом правового регулювання та відображає юридичні особливості підгалузі права. О.П. Подцерковний до загальногосподарських методів відносить наступні: 1) метод обов'язкових розпоряджень; 2) метод автономних рішень; 3) метод координації; 4) метод рекомендацій [187, с.30-32]. Як вказує В.В. Джунь, визначальною рисою механізму господарського права є те, що він органічно поєднує методи субординації та координації у рівних співвідношеннях залежно від особливостей фрагменту предмету регулювання [277, с.140]. Зазначені підходи фактично зводяться до здійснення правового регулювання на засадах імперативно-владних та диспозитивних. Для містобудівного права характерним є зазначені методи. При цьому обов'язковий алгоритм дії встановлено у певних відносинах для всіх суб'єктів містобудівних правовідносин. Так, наприклад, органи місцевого самоврядування, які наділені господарською компетенцією на чергових сесіях на протязі трьох місяців розглядають і затверджують Генеральні плани населених пунктів. Власник земельної ділянки реалізує право на забудову за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації. Диспозитивний метод

має свій прояв у виробничо-господарських відносинах при укладенні договору підряду на капітальне будівництво. Наявність таких методів обумовлена тим, що у містобудівних відносинах тісно і органічно переплетені публічні та приватні начала, що є також характерним для господарського права у цілому. Такий взаємозв'язок приватних та публічних відносин обумовлений тим, що містобудування основною метою має забезпечення сталого розвитку території України, а з урахуванням євроінтеграційного напряму розвитку країни як складової територіального простору Європи.

Наступною важливою складовою для підгалузі права є наявність принципів, які виступають основою для правового регулювання. М. О. Козачук справедливо вважає, що принципи господарського права – це керівні засади (ідеї), які визначають зміст і спрямованість правового регулювання суспільних відносин у сфері господарювання [278, с.7]. Серед принципів містобудівного права можна окреслити наступні: 1) принцип органічного поєднання загального та локального регулювання; 2) принцип збалансування приватних, суспільних та державних інтересів при проведенні містобудівної діяльності; 3) принцип забезпечення сталого розвитку території країни; 4) принцип рівності прав забудовників; 5) принцип дотримання встановлених законодавством обмежень та дозвільних процедур.

Підгалузь права об'єднує у своєму складі споріднені інститути певної галузі права [279, с.258; 280, с.157; 281, с.182; 282, с.307]. Бачиться, такими інститутами у містобудівному праві є: 1) організація планування та забудови територій; 2) зонування; 3) ліцензування, сертифікація та акредитація у будівельній сфері; 4) відведення земельної ділянки під будівництво; 5) підготовка проектно-дозвільної документації для проведення капітального будівництва; 6) договірні відносини при проведенні капітального будівництва; 7) підготовка та проведення робіт з капітального будівництва; 8) незавершене будівництво; 9) оформлення завершення будівельних робіт; 10) введення в експлуатацію, підключення об'єкту до мереж, присвоєння адреси; 11) самовільне будівництво та відповідальність за

порушення чинного законодавства у сфері містобудування. При цьому, зазначені інститути утворюють взаємопов'язану та органічно детерміновану структуру.

Таким чином, можна стверджувати, що містобудування є підгалуззю господарського права яка має свій предмет регулювання, методи, принципи, сукупність взаємопов'язаних інститутів, що обумовлює наявність відносно самостійного правового регулювання.

2.4. Оптимізація земельно-правових відносини у містобудуванні як основа розвитку капітального будівництва

Відповідно до ст. 14 Конституції України, ч.1 ст. 1 ЗК України, ч. 3 ст. 148 ГК України земля є основним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Багатство землі як основного природного ресурсу виражається в тому, що земля одночасно є основою життєдіяльності, засобом виробництва та фундаментом економіки. Г.Б. Чубуков вважає характерними рисами землі як природного ресурсу її незмінність, обмеженість за територією (розмірами), локальність за місцем розташування і нерухомість [283, с.44]. На думку, П.П. Борщевського земельні ресурси є одним із найважливіших компонентів природного середовища, які використовуються для виробництва матеріальних благ. Людина без землі не може творити, оскільки це той матеріал, на якому і за допомогою якого працею створюються продукти – результати її діяльності [284,с.7]. Л. Новаковський стверджує, що без землі процес виробництва як сільськогосподарської, так і лісогосподарської продукції взагалі неможливий. Економне, ефективне, раціональне і еколого безпечне використання земельного фонду та його всіляка охорона є в сучасних умовах однією з найбільш актуальних проблем національної безпеки країни [285, с.4].

Отже, земля це найважливіший природний ресурс, який забезпечує життєдіяльність суспільства і держави, і потребує виважених рішень щодо його раціонального використання, оскільки якісні властивості та характеристики

земельних ресурсів зазнають значного погіршення внаслідок їх неефективного (нераціонального) використання, що в свою чергу призводить до погіршення екологічного середовища не тільки в тій чи іншій країні, а й в світі в цілому. Земля повинна використовуватися розумно, аби водночас забезпечити сталий екологічний, соціальний та економічний розвиток. Про що безпосередньо передбачено і в ст. 1 Закону України «Про землеустрій», відповідно до якої стале землекористування – це форма та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій територій [286].

Землекористування – це така система земельних і суспільно-виробничих відносин, при якій досягається оптимальне співвідношення між економічно доцільними і екологічно безпечними видами використання земель та забезпечується економічне зростання матеріальних і духовних потреб населення. Основними показниками оцінки сталого землекористування як одного із інструментів оцінки ефективності екологічної політики і процесу прийняття рішень є: рівень екологічної стабільності та антропогенного навантаження на землекористування, оптимізація структури земельних угідь з точки зору зменшення розораності та використання в інтенсивному обробітку малопродуктивних і деградованих земель, збільшення валової доданої вартості на одиницю земельної площі, приріст вартості землі [287]. Стале землекористування – це така система відносин суспільного розвитку, при якій досягається оптимальне співвідношення між економічним зростанням, нормалізацією якісного стану земельних ресурсів, задоволенням матеріальних і духовних потреб нинішнього та прийдешніх поколінь. Обґрунтовуючи необхідність сталого землекористування, його важливість з метою збереження земельних ресурсів, необхідно спиратися на основні соціальні, економічні та екологічні закони та принципи [287].

Іншим напрямом сталого розвитку є забезпечення сталого розвитку територій, яке є більш широким та включає у себе не тільки стале землекористування, але і розвиток територій країни, областей, районів, населених

пунктів. Однією з причин кризового стану капітального будівництва є відсутність стратегічного підходу до визначення напрямів розвитку територій країни. Відповідно до закону України «Про Генеральну схему планування території України» територіальний розвиток нашої країни має відбуватись на основі Генеральної схеми планування території України [288]. Проте, проаналізувавши положення зазначеного закону можемо дійти висновку про відсутність у ньому правових механізмів, які б дозволили забезпечити його виконання відповідними суб'єктами. В ідеалі необхідно всі документи щодо розвитку територій областей, районів, населених пунктів виготовляти у відповідності до генерального плану розвитку території країни. Для цього необхідно затвердження Генеральної схеми планування території України спеціальним законом, який би передбачав відповідальність за його невиконання. Державні програми розвитку капітального будівництва мають прийматись виключно з урахуванням перспективи розвитку території країни на строк 15-20 років. Такий підхід дозволить забезпечити комплексне вирішення проблем як розвитку територій, так і економіки. Євроінтеграційний напрям розвитку України вимагає при запровадженні правової основи сталого розвитку території країни враховувати і підходи ЄС щодо розвитку єдиного європейського простору. Правовою основою для цього слугують Перспективи Європейського територіального розвитку ESDP, 1999 року [289] та Керівні принципи сталого просторового розвитку Європейського континенту (Керівні принципи CEMAT, 2000 року) [290]. Відповідно до прийнятих у зв'язку з укладенням угоди про асоціацію між Україною та ЄС зобов'язань та з урахуванням європейських принципів сталого розвитку, необхідно запроваджувати широка участь громадськості у підготовці планів територіального розвитку на місцевому рівні, що може бути запорукою узгодження різнорідних приватних та публічних інтересів, що існують при проведенні капітального будівництва. Для цього відповідно до стандартів ЄС необхідно створити електронну базу доступу до планів просторового розвитку всіх рівнів, з можливістю врахування інтересів всіх зацікавлених осіб. При цьому всі зацікавлені особи мають отримати змогу впливати на процес прийняття

рішення про господарське використання земельних ресурсів. За таких умов інвестиційна привабливість територій буде зростати, адже запорукою тому буде впевненість інвестора у тому, що процес капітального будівництва не буде порушуватись численними конфліктами.

Введення електронного обігу документації та електронного урядування у сфері, відповідно до підходів, що запроваджені у ЄС у сфері використання землі під забудову дозволить знизити рівень корупції, а відтак знизити «тіньову» складову, що закладається у ціну підрядних робіт на капітальне будівництво, знизити рівень трансакційних витрат будівельних підприємств. Дослідження можливостей використання господарсько-правових засобів для зниження рівня корупції у економічній вітчизняній сфері може бути предметом самостійного наукового дослідження.

І.А. Пашков розглядає землекористування у тривимірній системі координат: економічної (економічні потреби використання земельних ресурсів і ґрунтів, характер використання землі, ринок продуктів, розміщення виробництва, рівень інтенсифікації, розвиток інфраструктури тощо); соціальної (соціальні інституції землекористування і землеволодіння, зокрема комплекс розпоряджень та обов'язків людини по відношенню до землі, земельний устрій, право власності на землю, сервітути, соціальна інфраструктура); екологічної (природно-ресурсний потенціал, агроекологічні особливості використання ґрунтів, якість продукції, екологічний стан ґрунтів, екологічні обмеження) [291]. З вищевказаного слідує - щоб земля була постійним та незмінним джерелом багатства людства, забезпечувала соціально-економічний розвиток суспільства і держави, при збереженні її природно-ресурсних характеристик, вона повинна раціонально (розумно) використовуватися. Держава в даному випадку відіграє одну із найважливіших ролей, так як саме на держаному рівні повинні розроблятися механізми використання, експлуатації земель як фізичними, так і юридичними особами, які б надавали можливість отримувати максимальний соціально-економічний ефект від використання земель при збереженні її якісних властивостей та характеристик, в тому числі і при здійсненні капітального

будівництва, яке нерозривно пов’язане із землею, земельними ділянками. Оскільки, як вірно зазначає Ю. Кондратенко, однією з найважливіших особливостей правового регулювання містобудування є тісний зв'язок земельного і містобудівного законодавства з питань регулювання використання земель, визначених для містобудівних потреб. Даний зв'язок обумовлений тим, що на більшій частині земель міст здійснюється містобудівна діяльність. Крім того, в законодавстві закріплений принцип єдності правового режиму земельної ділянки і всіх розташованих над і під поверхнею цієї ділянки об’єктів, а також принцип єдності долі земельних ділянок і нерозривно пов’язаних з нею об’єктів [292]. На пов’язаність землі з іншими нерухомими об’єктами вказують і коментатори ст. 2 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», відповідно до якої нерухоме майно - земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення [293]. Таким чином, земля по відношенню до об’єктів капітального будівництва має приорітет, а останні слідують за нею, а не навпаки. Відповідно до ст. 20 Закону України «Про основи містобудування» регулювання земельних відносин у містобудуванні здійснюється відповідно до земельного законодавства [263]. За змістом ч. 1 ст. 35 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» після набуття права на земельну ділянку замовник може виконувати підготовчі роботи, визначені будівельними нормами, державними стандартами і правилами тощо [190]. Таким чином, здійснювати будь-яку діяльність на землі можливо після формування земельної ділянки як об’єкта цивільних прав та набуття відповідних прав на таку земельну ділянку.

Згідно ч. 1 ст. 79 ЗК України земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [294]. Натомість ПК України містить дещо інше визначення земельної ділянки, зокрема відповідно до п.п 14.1.74. п. 14.1. ст. 14 ПК України земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами [295]. Зазначений в ПК України термін земельної ділянки в частині

цільового (господарського) призначення являється не зовсім доцільним, оскільки, по-перше, чинний ЗК України, а саме стаття 19 ЗК України оперує поняттям цільове, а не господарське, призначення земельних ділянок за відповідними категоріями, по-друге, на даний час поширюються тенденції стосовно необхідності оптимізації земельних відносин, в тому числі шляхом заміни цільового призначення земельних ділянок на інші способи регулювання земельних відносин, зокрема стосовно необхідності більш детального правового регулювання зонування земель, закріпленого в ст. 180 ЗК України та деяких інших нормативно-правових актах. Наприклад, А. М. Мірошниченко вважає, що зонування можна розглядати як «альтернативу принципу встановлення «цільового призначення земель», який є несумісним з умовами ринкової економіки, із повноваженнями власника розпоряджатися земельною ділянкою» [296]. За такого підходу буде вирішено питання про неможливість використання земель міст для організації фермерського господарства, на недоцільності якого наголошує В.А. Устіменко [297,с.140].

Стаття 79-1 ЗК України передбачає порядок формування земельних ділянок як об’єкта цивільних прав, зокрема згідно ч. 9 вищевказаної статті земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (ч. 1 ст. 79-1 ЗК України). За приписами ч. 10 ст. 79-1 ЗК України державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Отже, особа яка має намір здійснювати капітальне будівництво в першу чергу повинна набути відповідних прав на сформовану земельну ділянку, яка являється об’єктом цивільних прав в розумінні норм ЦК України, ГК України та ЗК України. Виходячи з положень статей 13, 14 Конституції України, статей 177, 181, 324, глави 30 ЦК України, статті 148 ГК України земля та земельні ділянки є об'єктами цивільних прав, а держава та територіальні громади через свої органи беруть участь у регулюванні земельних

відносин. За змістом ч. 2 статті 13 Конституції України кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Громадяни та юридичні особи у визначеному законом порядку набувають прав власності та користування земельними ділянками відповідно до їх цільового призначення для ведення господарської діяльності або задоволення особистих потреб [298]. При цьому відповідно до ч. 3 ст. 5 ГК України суб’єкти господарювання та інші учасники відносин у сфері господарювання здійснюють свою діяльність у межах встановленого правового режиму [299]. За приписами ч. 2 ст. 151 ГК України порядок надання у користування природних ресурсів громадянам і юридичним особам для здійснення господарської діяльності встановлюється земельним, водним, лісовим та іншим спеціальним законодавством. Стаття 134 ЗК України передбачає обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах). Також згідно ч. 2 ст. 135 ЗК України продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених частинами другою і третьою статті 134 цього Кодексу. Що стосується будівництва, то такими випадками встановленими частинами другою і третьою статті 134 ЗК України можуть бути: 1) розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. Наприклад, якщо особа набула право власності на об’єкт нерухомості (будівлю, споруду), що розташований на неоформленій земельній ділянці, надання у користування, викуп у власність такої земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів, натомість якщо особа має намір розпочати здійснювати будівництво, надання земельної ділянки у власність, користування здійснюється за результатами проведення земельних торгів; 2) будівництво об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів; 3) надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво

вже проведено; 4) будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу); 5) будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і проти селевих споруд); 6) використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності.

Виходячи із системного аналізу статей 123,124,128,134,135 ЗК України, земельне законодавство передбачає наступні механізми набуття права власності, права користування на земельні ділянки: шляхом проведення земельних торгів (аукціонів), без проведення земельних торгів на підставі відповідного рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування про передання у власність/користування земельної ділянки відповідним фізичним чи юридичним особам у випадках встановлених частинами другою, третьою статті 134 ЗК України.

Стосовно набуття права власності, права користування на земельні ділянки шляхом проведення земельних торгів, то відповідно до ч. 1 ст. 135 ЗК України земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів. Суб’єктами земельних торгів є: організатори, виконавці та учасники. Організатором торгів є фізична або юридична особа - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, або державний виконавець у разі виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, передбаченому Законом України «Про виконавче провадження» [300], які уклали з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів.

Виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який має ліцензію на проведення земельних торгів та уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення. Учасником земельних торгів є фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в частині сьомій статті 137 ЗК України, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги.

За приписами ч.ч.1,2 ст. 136 ЗК України організатор земельних торгів визначає перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами. Забороняється вносити до зазначеного переліку призначені під забудову земельні ділянки без урахування у випадках, передбачених законом, результатів громадського обговорення. Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності, у тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) державної чи комунальної власності, які або права на які виставляються на земельні торги, здійснюється з урахуванням затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, а також маркетингових досліджень, інвестиційної привабливості, звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови. Згідно ч. 4 ст. 136 ЗК України підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів. Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає: а) виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості); б) державну реєстрацію земельної ділянки; в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку; г) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї; ґ) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону

України «Про оцінку земель», крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї; д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки; е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України; є) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок; ж) визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів [301].

За змістом ч.ч. 25,26 ст. 137 ЗК України укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки нотаріально посвідчується. Для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки нотаріусу подається протокол торгів з інформацією про земельну ділянку, відповідальність за достовірність якої покладається на організатора земельних торгів. Право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом. При цьому згідно ч. 31 ст. 137 ЗК України ціна продажу земельної ділянки, а також плата за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на торгах, підлягає сплаті переможцем не пізніше трьох банківських днів з дня укладення відповідного договору. Відповідно до ч. 1 ст. 138 ЗК України земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

Отже, у випадку продажу права власності, права користування на земельну ділянку на земельних торгах шляхом проведення аукціону, організатор торгів (стосовно земельних ділянок державної чи комунальної форми власності, організаторами торгів виступають відповідні органи державної влади, органи місцевого самоврядування) самостійно вчиняють дії щодо формування земельної ділянки як об’єкта цивільних прав: розробляють відповідний проект землеустрою, проводять державну реєстрацію земельної ділянки шляхом внесення даних до

Державного земельного кадастру з присвоєнням земельній ділянці відповідного кадастрового номера, реєструють речове право на таку земельну ділянку. В свою чергу учасник торгів приймає участь у земельних торгах, сплачує відповідні реєстраційні і гарантійні внески, і у випадку набуття статусу переможця земельних торгів укладає з організатором торгів відповідний договір купівлі-продажу земельної ділянки, договір оренди земельної ділянки, на підставі яких здійснює за собою державну реєстрацію речового права на земельну ділянку відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Позитивним в даному випадку для учасника земельних торгів є те, що обов'язок із формування земельної ділянки, відповідно несення відповідних затрат, покладається на організаторів земельних торгів, як наслідок учасник торгів не несе будь-яких додаткових витрат часу і грошових коштів на формування земельної ділянки, а відразу може приступати до її використання. Негативним є те, що ціна продажу земельної ділянки повинна бути сплачена не пізніше трьох банківських днів з дня укладення відповідного договору. Натомість ч. 9 ст. 128 ЗК України, якою регулюється продаж земельних ділянок без проведення земельних торгів, передбачає механізм розстрочення розрахунків за придбання земельної ділянки з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років. Задля оптимізації регулювання будівельної діяльності, залучення інвестицій в дану сферу, доцільно запровадити механізм розстрочення платежу за придбані земельні ділянки на земельних торгах з метою здійснення капітального будівництва, адже капітальне будівництво по своїй правовій природі потребує значних матеріальних затрат і затрат часу, тому ефект від капітального будівництва не виникає та не може виникнути відразу після набуття передбачених законом прав на земельну ділянку, що ставить особу в більш жорсткі рамки по відношенню до осіб, які можуть скористатися механізмом розстрочення платежу за придбані земельні ділянки.

Стосовно набуття права користування, права власності на земельну ділянку без проведення земельних торгів, то відповідно до ст. ст. 123, 124 128 ЗК України надання у користування земельних ділянок на умовах оренди, продаж земельних

ділянок державної та комунальної форми власності фізичним та юридичним особам здійснюються місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень. Громадяни та юридичні особи, зацікавлені в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради. Орган державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) чи про відмову в наданні у користування, продажу земельної ділянки із зазначенням обґрунтованих причин відмови. Слід відзначити, надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою [302]. Надання у користування земельної ділянки в інших випадках (мається на увазі, надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення, формування нової земельної ділянки (крім поділу та об’єднання) здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Згідно п. 7 постанови КМУ від 22 квітня 2009 року № 381 «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності» (далі Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності) покупці, заінтересовані у придбанні земельних ділянок державної та комунальної власності, укладають договір про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки з органом, що здійснює продаж земельних ділянок та сплачують авансовий внесок. Авансові

внески відповідно до п. 9 зазначеного Порядку використовуються для фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки [303]. Відповідно до ч. ч. 6, 7, 8 ст. 128 ЗК України рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації, сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки, який підлягає нотаріальному посвідченню. Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається. Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років. Згідно п. 3 Порядку здійснення розрахунків розстрочення платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності надається покупцям за умови: сплати ними протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50 відсотків частини платежу, що зараховується до державного та місцевого бюджетів; встановлення відповідно до законодавства заборони на продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки до повного розрахунку за договором купівлі-продажу.

Для отримання земельної ділянки у власність, користування без проведення земельних торгів зацікавлена особа повинна звернутися з відповідним клопотанням (заявою) до органів державної влади, органів місцевого самоврядування, у випадку прийняття позитивного рішення про розроблення проекту землеустрою, розробити проект землеустрою, який підлягає погодженню відповідно до норм чинного земельного законодавства, в подальшому необхідно встановити межі земельної ділянки в натурі, зареєструвати земельну ділянку в Державному земельному кадастрі з присвоєнням їй відповідного кадастрового

номера, отримати рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про передання земельної ділянки у власність чи користування, здійснити державну реєстрацію речових прав на земельну ділянку відповідно до приписів законодавства. При цьому, як справедливо наголошувалось у науковій літературі, повинен відбуватись державний контроль за законністю такого надання[304,с.110-111].

Кожен із етапів набуття прав власності, прав користування на земельну ділянку потребує більш детального висвітлення. Згідно п. в ч. 1 ст. 20 Закону України «Про землеустрій» землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій незалежно від форми власності в разі надання, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок. За приписами ст. 26 вищевказаного закону замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі[305]. Розробниками документації із землеустрою є: юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою; фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою. Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

Відповідно до ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають: завдання на розроблення проекту землеустрою; пояснювальну записку; копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної

власності); рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом); письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду; довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями; матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки); відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки); копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (за наявності таких об'єктів); розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом); розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом); акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки); акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки); перелік обмежень у використанні земельних ділянок; викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки); кадастровий план земельної ділянки; матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки); матеріали погодження проекту землеустрою [305].

В деяких випадках документація із землеустрою підлягає обов’язковій державній експертизі, зокрема згідно зі ст. 9 Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації» обов'язковій державній експертизі підлягають: загальнодержавні й регіональні (республіканські) програми

використання та охорони земель; схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць; проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць; проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок особливо цінних земель, земель лісогосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів; проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань; технічна документація з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Крім зазначеного, статтею 11 Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації» передбачена добровільна державна експертиза за ініціативою замовника або розробника об'єкта експертизи щодо об'єктів, які не підлягають обов'язковій державній експертизі [306].

За змістом ст. 30 Закону України «Про землеустрій» погодження і затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України, цим Законом та іншими законами України [305]. Повноваження органів державної влади в частині погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначені у ст. 186-1 ЗК України. За загальним правилом, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності підлягають обов’язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин (ч. 1 ст. 186-1 ЗК України). Таким органом на даний момент виступає Державне агентство земельних ресурсів України. Що стосується капітального будівництва, то

відповідно до ч. 2 ст. 186-1 ЗК України проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта, подається також на погодження до структурних підрозділів районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, - до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі, якщо такий орган не утворений, - до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури. Вищевказана процедура погодження документації із землеустрою була спрощена з 07.12.2012 року, до цього часу така документація погоджувалася комісією, до складу якої входили уповноважені представники районного (міського) органу земельних ресурсів, містобудування та архітектури, природоохоронного та санітарно-епідеміологічного органу, органу охорони культурної спадщини. Спрощення процедури погодження проектів землеустрою сприяє оптимізації використання земельних ресурсів, оскільки скорочується процедура отримання земельної ділянки у власність, користування.

Розробник подає на погодження до територіального органу Державного агентства земельних ресурсів України оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів, зазначених у частинах другій і третій ст. 186-1 ЗК - завірені ним копії проекту. Зазначені органи зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Згідно із ч. 8 ст. 186-1 ЗК України у висновку про відмову погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органами, зазначеними в частинах першій - третій цієї статті, має бути надано

вичерпний перелік недоліків проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та розумний строк для усунення таких недоліків (який за письмовим проханням розробника проекту може бути продовжений). Повторна відмова не позбавляє права розробника проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки усунути недоліки проекту та подати його на погодження.

Після погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, користування в порядку та на умовах, передбачених ст. 186-1 ЗК України, встановлюються межі земельної ділянки в натурі і вносяться відомості до Державного земельного кадастру. Відповідно до п. 2.1. Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, яка затверджена наказом Державного Комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі розробленої та затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок або проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки [307].

Стосовно внесення даних до Державного земельного кадастру, то статтею 197 ЗК України передбачене кадастрове зонування, зміст якого полягає у встановленні меж кадастрових зон і кварталів. Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» кадастрова зона - сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів, а кадастровий квартал - компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо) [302]. На думку А. М. Мірошниченко кадастрове зонування передбачає: місця розташування обмежень щодо використання земель, меж кадастрових зон та кварталів; меж оціночних районів та зон; кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці), яке на відміну територіального зонування міста «не встановлює прав та

обов'язків, а лише фіксує існуючий правовий режим та є технічним засобом обліку земель» [296]. Саме тому для внесення відомостей до Державного земельного кадастру про сформовану земельну ділянку її власник або користувач повинен звернутися до Державного агентства земельних ресурсів України, яке є держателем Державного земельного кадастру і здійснює функцію його ведення. Порядок внесення відомостей до Державного земельного кадастру регулюється Законом України «Про Державний земельний кадастр», постановою КМУ від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (далі – Порядок ведення Державного земельного кадастру). Відповідно до ч. 1 ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку. Згідно ч. 3 вищевказаної статті державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою: особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи; власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи; органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

За приписами ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються: заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин; оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки; документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа [302].

Відповідно до п.п. 73,74,75 Порядку ведення Державного земельного кадастру Державний кадастровий реєстратор у строк, що не перевищує 14 робочих днів з дня прийняття заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру повинен розглянути відповідну заяву та електронний документ на відповідність вимогам Порядку ведення Державного земельного кадастру. У разі відповідності поданих документів та електронного документа вимогам Порядку ведення Державного земельного кадастру, Державний кадастровий реєстратор:1) за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру вносить електронний документ та відомості, які він містить, до Державного земельного кадастру; 2) робить на титульному аркуші документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалах документації із землеустрою та оцінки земель, що містять графічне зображення об'єктів Державного земельного кадастру, аркушах відомостей про координати поворотних точок їх меж, частин, обмежень, угідь позначку про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру; 3) присвоює за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру земельній ділянці, що реєструється, кадастровий номер та відкриває Поземельну книгу (вносить відповідні записи до неї). Згідно зі ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» кадастровий номер земельної ділянки - індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування; 4) виготовляє витяг з Державного земельного кадастру для підтвердження внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру; 5) оприлюднює інформацію про внесення відомостей до Державного земельного кадастру; 6) повертає заявникові документацію із землеустрою та оцінки земель з проставленою позначкою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру [308].

Проставлення Державним кадастровим реєстратором зазначеної позначки є підставою для передачі відповідної документації на затвердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування, які дали дозвіл на їх розробку. Відповідно до п. в ч. 1 ст. 186 ЗК України проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються в порядку, встановленому цим Кодексом, і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, встановлених цим Кодексом, розпоряджаються земельними ділянками або приймають рішення про зміну їх цільового призначення.

Таким чином, після прийняття рішення органом державної влади, органом місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність, користування між вищевказаними органами та відповідними особами укладається договір купівлі-продажу земельної ділянки, договір оренди земельної ділянки. Договір купівлі-продажу земельної ділянки повинен відповідати загальним нормам цивільного та земельного законодавства, зокрема такий договір підлягає нотаріальному посвідченню. В свою чергу порядок оформлення права оренди земельних ділянок визначений Законом України «Про оренду землі». Відповідно до ст. 14 цього Закону, договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї зі сторін може бути посвідчений нотаріально. Статтею 15 Закону «Про оренду землі» встановлений перелік істотних умов договору оренди земельної ділянки. Згідно ч. 5 ст. 6 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону [29]. Натомість якщо власниками земельних ділянок виступають особи приватного права (фізичні чи юридичні особи), то для передання земельних ділянок у власність, користування повинне бути відповідне волевиявлення власника земельної ділянки. Наприклад, відповідно до ч. 2 ст. 135 ЗК України продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. Згідно ч. 1 ст. 16 Закону

України «Про оренду землі» укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку.

Відповідно до ст. 125 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Зі змісту ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» випливає, що обов'язковій реєстрації, зокрема, але не виключно підлягає право власності на нерухоме майно, право оренди земельної ділянки. Згідно зі статтею 19 вищевказаного закону державна реєстрації прав проводиться в тому числі на підставі договорів укладених у встановленому законодавством порядку. Відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в такому порядку: 1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви; 2) встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень; 3) прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в ній або зупинення державної реєстрації; 4) внесення записів до Державного реєстру прав; 5) видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених статтею 18 цього Закону; 6) надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження [304]. Оскільки стаття 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не передбачає випадків видачі свідоцтв у випадку набуття прав власності на земельну ділянку (за виключенням безоплатної передачі фізичним та юридичним особам земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності за рішеннями органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування), прав користування на земельну ділянку, то при проведенні державної реєстрації прав

власності, прав користування на земельну ділянку на умовах оренди видається витяг з Державного реєстру прав про зареєстровані права.

Слід відзначити, не завжди надання у власність, користування земельних ділянок відбувається без будь-яких проявів бездіяльності, неналежного виконання покладених прав та обов’язків як уповноваженими органами, так і особами, які мають намір (бажання) набути у власність, користування земельну ділянку. Зокрема, на практиці трапляються непоодинокі випадки, коли органи державної влади, органи місцевого самоврядування не дивлячись на факт погодження проектів землеустрою, прийняття відповідного рішення про передачу земельної ділянки в користування на умовах оренди не укладають з фізичними чи юридичними особами договори оренди земельних ділянок, які в свою чергу в силу приписів ст. 125 ЗК України не вправі використовувати таку земельну ділянку. Як наслідок постає питання як захистити порушені права та інтереси тих чи інших суб’єктів господарювання у випадку неправомірного ухилення органу державної влади, органу місцевого самоврядування від укладення договору оренди земельної ділянки. Як вище було вказано передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки. Відповідно до ч. 3 ст. 179 ГК України укладення господарського договору є обов'язковим для сторін, якщо він заснований на державному замовленні, виконання якого є обов'язком для суб'єкта господарювання у випадках, передбачених законом, або існує пряма вказівка закону щодо обов'язковості укладення договору для певних категорій суб'єктів господарювання чи органів державної влади або органів місцевого самоврядування. За змістом ст. 648 ЦК України, зміст договору укладеного на підставі правового акту органу державної влади обов'язкового для сторони договору, має відповідати цьому акту. Отже, у разі прийняття рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування про надання земельної ділянки в оренду, укладення договору оренди є обов'язковим в силу закону.

Вимоги щодо укладення господарського договору встановлені ст. 181 ГК України, тому якщо орендарем земельної ділянки орендодавцю такої земельної ділянки (орендодавцями земельних ділянок державної чи комунальної форми власності виступають відповідні органи державної влади чи органи місцевого самоврядування) був направлений проект договору оренди земельної ділянки, а орган державної влади чи орган місцевого самоврядування в термін двадцять днів не надасть ні протоколу розбіжностей до запропонованого договору, ні заперечень щодо запропонованої редакції договору, а ні власного проекту договору, є всі підстави для звернення до суду за захистом порушених прав та інтересів відповідно до приписів ст. 187 ГК України.

Зі змісту ч. 3 ст. 84 ГПК України слідує, що у спорі, який виник при спонуканні укласти договір в резолютивній частині рішення вказуються умови, на яких сторони зобов’язані укласти догорів, з посиланням на поданий позивачем текст договору [309]. Згідно пункту 9.9 Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 23.03.2012 № 6 «Про судове рішення» у резолютивній частині рішення має бути остаточна відповідь щодо усіх вимог, які були предметом судового розгляду. При цьому господарські суди повинні зазначати у рішенні про спонукання укласти договір - умови, на яких сторони зобов'язані укласти договір, з посиланням на поданий позивачем проект цього договору, наприклад: «Вважати договір (найменування договору) укладеним на умовах поданого (найменування позивача) проекту цього договору», а в разі необхідності - з викладенням у рішенні умов (пунктів) договору повністю або в певній частині [310].

Отже, якщо орган державної влади, орган місцевого самоврядування ухиляється від укладення договору оренди земельної ділянки, та за умови виконання орендарем земельної ділянки вимог земельного законодавства щодо оформлення земельної ділянки та норм ГК України стосовно укладення господарських договорів, орендар земельної ділянки (суб’єкт господарювання) може захистити свої права та інтереси на підставі ст. 187 ГК України, звернувшись до суду з позовними вимогами про визнання укладеним договору

оренди земельної ділянки на умовах згідно запропонованого тексту договору. Такий спосіб захисту порушених прав та інтересів відповідає як нормам чинного законодавства України, так і знайшов своє відображення у різноманітній судовій практиці. Зокрема, в Постанові ВСУ від 09.09.2014 року у справі № 3-79гс14 за позовними вимогами про визнання укладеними договорів оренди землі, ВСУ дійшов висновку щодо відповідності обраного позивачем способу захисту порушених прав та інтересів [311]. Як наслідок в даному випадку, реєстрація права користування на земельну ділянку на умовах оренди буде здійснюватися не на підставі договору, а на підставі відповідного рішення суду. Відповідно до п. 5 ч. 1 ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація проводиться на підставі рішень судів, які набрали законної сили.

Також трапляються випадки, за яких орендарі земельних ділянок відмовляються виконувати рішення органів державної влади, органів місцевого самоврядування в частині оформлення проектів землеустрою на земельну ділянку. Водночас за відсутності відповідної проектної документації на земельну ділянку, не встановлення меж земельної ділянки в натурі не можливо укласти договір оренди земельної ділянки у зв'язку із відсутністю об’єкта оренди, що в свою чергу призводить до неможливості стягнення орендної плати за фактичне користування земельною ділянкою без оформлення відповідних прав користування на таку земельну ділянку [312].

За приписами ч. 9 ст. 59, п. 15 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» рішення виконавчого комітету ради з питань, які належать до компетенції виконавчих органів ради, можуть бути скасовані відповідною радою, і що раді належить право скасовувати акти виконавчих органів ради, які не відповідають Конституції чи законам України, іншим актам законодавства, рішенням відповідної ради, прийнятим у межах її повноважень. Згідно ч. 3 ст. 43 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» розпорядження голови державної адміністрації, що суперечить Конституції України, законам України, рішенням Конституційного суду України, іншим актом

законодавства або є недоцільними, неекономними, неефективними за очікуваними чи фактичними результатами, скасовуються Президентом України, головою місцевої державної адміністрації вищого рівня або в судовому порядку [313]. Відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» органи державної влади, органи місцевого самоврядування відноситься до регуляторних органів, які приймають відповідні регуляторні акти. Статтею 11 вищевказаного Закону органу державної влади, органу місцевого самоврядування надано право за його ж ініціативою переглянути, зупинити дію та скасувати власний регуляторний акт [314].

Таким чином, орган державної влади, орган місцевого самоврядування після спливу строку, наданого орендарю для розроблення та погодження проектної документації із землеустрою, та не розробленням останнім такої документації, вправі переглянути власне рішення та скасувати його у встановленому порядку. Після скасування відповідного рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, особа вважається такою, що використовує земельну ділянку самовільно. Так як за приписами ст. 1 Закону України Про державний контроль за використанням та охороною земель» самовільне зайняття земельної ділянки - будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними [315]. В подальшому орган державної влади, орган місцевого самоврядування має можливість розробити відповідний проект землеустрою на земельну ділянку, внести дані до Державного земельного кадастру з присвоєнням земельній ділянці відповідного кадастрового номеру, зареєструвати речове право на земельну ділянку і виставити таку земельну ділянку на земельні торги відповідно до вимог ст. ст. 134,135,136,137 ЗК України. Скасування органом державної влади, органом місцевого самоврядування рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, про передачу у власність, користування земельної ділянки є

запорукою уникнення різних судових спорів з приводу стягнення грошових коштів (збитків) за фактичне користування земельною ділянкою без оформлення відповідних правовстановлюючих документів на таку земельну ділянку [315].

Судова практика підтверджує необхідність органів місцевого самоврядування не зловживати правом на дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки, наданої під забудову. Так, у справі№5020-4/125 за позовом Севастопольської міської ради до товариства з обмеженою відповідальністю «В.А.Л.» про розірвання договору оренди земельної ділянки, у постанові від 28.10.2008 року ВС України прийшов до висновку, що не здача об'єкту будівництва в строк та припинення подальших робіт щодо будівництва об'єкту не є підставою для розірвання договору оренди, оскільки основною метою договору оренди земельної ділянки та одним із визначальних прав орендодавця є своєчасне отримання останнім орендної плати у встановленому розмірі, а у відповідача заборгованість з орендної плати перед позивачем відсутня. Відтак, розглядаючи спір, суди не з'ясували, у чому полягає шкода, завдана позивачу в зв'язку з невиконанням покладеного на відповідача обов'язку щодо здачі об'єкту будівництва у встановлений договором граничний строк, та яким чином такі дії (або бездіяльність) порушують чи обмежують права орендодавця, а відтак чи буде це істотним порушенням умов договору оренди, що в подальшому може потягнути його розірвання [316].

Після формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, проведення державної реєстрації прав на земельну ділянку, особа вправі використовувати таку земельну ділянку, виходячи із категорії земель згідно зі ст. 19 ЗК України та із урахуванням приписів земельного законодавства стосовно охорони та раціонального використання земель, що є гарантією забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель. Що стосується капітального будівництва, то за змістом ст. ст. 38, 39 ЗК України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального

користування. Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм. Тобто зазвичай капітальне будівництво здійснюється на землях житлової та громадської забудови та може здійснюватися на земельних ділянках інших категорій за цільовим призначенням, наприклад, на землях промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони тощо.

Варто зазначити, використання земельних ділянок для здійснення капітального будівництва не обмежується лише категорією земель за цільовим призначенням, а й регулюється іншими правилами забудови. Зокрема, ст. 180 ЗК України передбачає зонування земель у межах населених пунктів. При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. Зонування земель здійснюється відповідно до закону. На думку авторів науково-практичного коментарю до ЗК України зонування в сенсі ст. 180 ЗК сприяє впорядкуванню процесу створення та експлуатації об’єктів нерухомості як взаємопов’язаного комплексу будівель, споруд і земельної ділянки, на якій вони розташовані [317]. На даний час, виходячи зі змісту ст.ст. 38, 180 ЗК України зонування земель охоплює не всю територію України, а тільки територію населених пунктів, якими є села, селища, міста, та які в свою чергу належать до категорії земель житлової та громадської забудови. Натомість згідно ст. 133 Конституції України систему адміністративно-територіального устрою України складають: Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села, які в силу ст. 143 Конституції України являються адміністративно-територіальними одиницями [298]. Конституційний Суд України у своєму рішенні від 13 липня 2001 року у справі № 1-39/2001 розтлумачив, що адміністративно-територіальна одиниця - це компактна частина єдиної території України, що є просторовою основою для організації і діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування [269]. Враховуючи вищесказане, за межами населених пунктів

знаходяться інші адміністративно-територіальні одиниці – райони, області, на які виходячи зі змісту ст. 180 ЗК України зонування земель не поширюється. М.С. Федорченко з цього приводу у своїх зауваженнях до проекту Закону України «Про зонування земель» (законопроект був зареєстрований в Верховній Раді України 19 березня 2009 року за № 4238) зазначив: зонування, що охоплює усю територію країни, є характерним для найбільш розвинутих країн, із високоефективною економікою. Наприклад, у Німеччині існує 2 інструмента планування територій: це план використання земель і план забудови. Спочатку розробляється план використання земель, який визначає межі зон та їх спеціалізацію. Потім на план використання земель «накладається» план забудови, який визначає дозволені види використання території зон [318]. Враховуючи світовий досвід розвинених країн світу, в перспективі доцільно запровадити зонування земель в рамках всієї території України, а не лише в межах населених пунктів. Оскільки як вірно зазначає, І.В. Ігнатенко, будівництво може здійснюватися не тільки на землях населених пунктів, але і на землях інших категорій (в основному на землях промисловості та іншого несільськогосподарського призначення), якщо це відповідає їх цільовому призначенню [319].

Поряд із ЗК України, термін «зонування» зустрічається й в деяких інших нормативно-правових актах. Зокрема, відповідно до ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Згідно ч. 2 вищевказаної статті план зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації [190]. Тобто у законодавстві України зустрічається різна термінологія: земельне законодавство оперує поняттям «зонування земель», а містобудівне законодавство - «зонування територій». На практиці органи місцевого самоврядування приймають плани зонування території міста[320].

А. І. Ріпенко зазначає, що об’єктом зонування в межах населених пунктів слід визнавати їх «територію» як комплексну, інтегровану категорію, що охоплює як землі та окремі земельні ділянки, так і розташовану на них нерухомість, елементи благоустрою. Натомість щодо земель, які розташовані за межами населених пунктів (переважно сільськогосподарського використання), об’єктом зонування доречно визначити відповідні «землі». В даному разі саме це поняття дозволяє акцентувати на визначенні землі «як ґрунту», засобу виробництва, основи природних ландшафтів, об’єкту екологічної охорони [321]. Погоджуючись з цією позицією, слід додати, що в майбутньому «зонування земель» повинно охоплювати всю територію України, а «зонування територій» відповідно буде охоплювати лише територію того чи іншого населеного пункту, як наслідок вищевказані терміни будуть співвідноситись між собою як загальне і часткове.

В свою чергу, стаття 26 Закону України «Про охорону земель» передбачає природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель, що включають: поділ земель за цільовим призначенням з урахуванням природних умов, агробіологічних вимог сільськогосподарських культур, розвитку господарської діяльності та пріоритету вимог екологічної безпеки; установлення вимог щодо раціонального використання земель відповідно до району (зони); визначення територій, що потребують особливого захисту від антропогенного впливу; установлення в межах окремих зон необхідних видів екологічних обмежень у використанні земель або ґрунтів з урахуванням їх геоморфологічних, природно-кліматичних, ґрунтових, протиерозійних та інших особливостей відповідно до екологічного району (зони) [322].

Постановою КМУ від 26 травня 2004 р. № 681 «Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель» також передбачене районування (зонування) земель. Зокрема, згідно п. 3 зазначеної постанови за результатами робіт з районування (зонування) земель складаються відповідні схеми (карти), на яких відображаються такі дані: 1) природно-

сільськогосподарського - структура земельних (у тому числі сільськогосподарських) угідь, ґрунтовий покрив, його якісний стан, наявність особливо цінних, а також деградованих і малопродуктивних ґрунтів, класифікаційні показники придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур тощо. Ці схеми (карти) використовуються для визначення екологічно чистих зон виробництва сировини для дитячого і дієтичного харчування та отримання екологічно чистих харчових продуктів і продовольчої сировини; 2) еколого-економічного - ступінь перетворення природного середовища внаслідок антропогенного впливу, рівень використання (залучення) природних ресурсів, характеристика природно-ресурсного потенціалу, стійкості природного середовища до антропогенного навантаження, рівня цього навантаження, несприятливі природно-антропогенні процеси та еколого-економічна оцінка території; 3) протиерозійного - стан еродованості ґрунтів, інтенсивність ерозійних процесів, їх динаміка, природні та антропогенні передумови розвитку ерозії. На основі таких схем (карт) здійснюється прогнозування процесів ерозії з метою визначення відповідних протиерозійних заходів; 4) екологічного - забруднення ґрунтів пестицидами, важкими металами, радіонуклідами тощо [323].

Враховуючи зазначене, слід погодитися з висловленою в науковій літературі думкою, що зонування і районування земель не є словами синонімами. Зокрема, А. І. Ріпенко зазначає, що за результатами районування (зонування) земель складаються схеми (карти), на яких відображаються дані щодо еколого-економічного, протиерозійного та екологічного стану земель та ґрунтів. Таке районування (зонування) відрізняється від функціонального зонування територій населених пунктів та «зонінгу» як його правової форми [321]. Інші автори під районуванням розуміють сукупність територій, які характеризуються певними характерними для таких територій загальними ознаками, які відрізняють їх від інших територій, які не наділені такими ознаками, та яким в свою чергу притаманні інші ознаки. Натомість під зонуванням земель розуміється порядок використання земельних ділянок та встановлені обмеження щодо такого

використання, облаштування територій інженерної інфраструктурою, охорона земель тощо [324, с.7].

Окрім терміну «зонування», в чинному законодавстві України також має місце термін «зонінг», а саме в п. 9 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» наводиться термін план зонування території (або іншими словами зонінг) - містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон [324]. Як наслідок виникає необхідність дослідити питання як співвідносяться між собою терміни «зонування» і «зонінг». В 2011-му році Мінрегіонбудом України був розроблений державний стандарт «ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)», який набрав законну силу 1-го червня 2012 р. (далі ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011). В ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 містяться наступні терміни: зонування, зонінг, територіальна зона. Відповідно до п. 3.1. ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 зонування – встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, об’єктів нерухомості та встановленням містобудівного регламенту. Розрізняються переважний, супутній та допустимий вид використання. Переважний вид використання території (земельної ділянки**)** – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не потребує спеціального погодження. Супутній вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який є дозволенним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки, (який не потребує спеціального погодження). Допустимий вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального погодження [325].

У підручнику «Земельне право України» за ред. О.О. Погрібного та І. І. Каркаша зонування розглядається як «поділ території міста або іншого населеного пункту на зони, пояси, райони з метою встановлення у них певних

обмежень у використанні земель, визначення мінімальних розмірів земельних ділянок, регламентація типів будівель і споруд, які дозволяється будувати в межах цих зон згідно з регіональними та місцевими правилами забудови» [326]. Зонування території міст здійснюється у містобудівній діяльності та встановлює саме дозволене використання земельних ділянок у містах. Його слід розглядати, як процес і результат виділення частин території міста з визначеними видами та обмеженнями їх використання, функціональним призначенням, параметрами використання земельних ділянок при здійсненні містобудівної діяльності [327, с.130]. А. І. Ріпенко виділяє функціональне та правове зонування. Під функціональним зонуванням зазвичай розуміють диференціацію території міста чи іншого населеного пункту за характером використання, тобто за типом функціонального призначення. Від функціонального зонування відрізняється «правове зонування» «зонінг». Різниця правил зонування та містобудівної документації полягає в тому, що в останній відсутні визначені юридичною мовою регламенти та процедури, спрямовані будь-якому громадянину. В свою чергу «зонінг» обмежуючись створенням єдиної карти зон із затвердженням переліку видів дозволеної забудови кожної із них, її характеристик та масштабу, забезпечує необхідні правові механізми. При цьому план зонування (графічна частина місцевих правил забудови) має самостійний правовий статус. Можна сказати, «зонінг» є правовою формою генерального плану та юридичним засобом реалізації його рішень. В той же час, правове зонування базується на генеральному плані та неможливе без цього документа [321].

І. В. Ігнатенко розглядає зонування земель в об’єктивному і суб’єктивному розумінні. В об’єктивному розумінні зонування земель у межах населених пунктів можна визначити як процедуру встановлення технічних, екологічних, історико - культурних, санітарних, пожежних та природоохоронних вимог до земельних ділянок і об’єктів, які з ними нерозривно пов’язані. У суб’єктивному розумінні зонування земель у межах населених пунктів – це встановлений нормами права обсяг обмежень прав будь-якого суб’єкта на використання земельної ділянки та нерозривно пов’язаними з нею об’єктами. При цьому І. В. Ігнатенко виділяє

наступні характерні риси зонування земель у межах населених пунктів: 1) здійснюється тільки у межах населених пунктів; 2) є формою планування використання земель; 3) визначає права власників, користувачів, інвесторів на використання і розвиток земельних ділянок; 4) встановлює обмеження у використанні земель; 5) встановлює список дозволених видів використання земельних ділянок, а також можливі зміни об'єктів нерухомості при здійсненні містобудівної діяльності в межах кожної зони; 6) цільове призначення встановлює не для однієї ділянки, а для групи суміжних з нею; 7) громадський доступ [328].

Згідно п. 3.1. ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 територіальна зона – територія (у визначених межах) на схемі зонування, стосовно якої встановлені єдині зональні вимоги. Український стандарт включає наступні зони (з підкатегоріями у дужках): Г - громадські (ділові, навчальні, культурні та спортивні, лікувальні, торгівельні), Ж - житлові (садибної забудови, блокованої малоповерхової, змішаної житлової та громадської забудови середньої поверховості, змішаної житлової та громадської багатоповерхової), Р - рекреаційні (природних ландшафтів, активного відпочинку, озеленених територій загального користування, дач та колективних садів), К - курортні (санаторіїв, установ відпочинку і туризму), ТР- транспортної інфраструктури (смуг залізниці; вокзалів: залізничних, авто, морських, річкових, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів; вулиць і майданів в межах червоних ліній, ІН- інженерної інфраструктури (головні об'єкти електромережі; головні об'єкти тепломережі, між об’єктних котелень, розподільчих об'єктів електромережі; магістральні інженерні мережі), КС - комунально-складські (1-го, 2-го, 3-го, 4-го, 5-го класу санітарної класифікації), В - виробничі (1-го, 2-го, 3-го, 4-го, 5-го класу шкідливості), С- спеціальні (рекреаційно-мемореальні, мемореальні, режимних об'єктів зв'язку, військових об'єктів, пенітенціарних установ), ІК - історико-культурного призначення, ПЗФ - природньо-заповідного фонду [325].

За приписами п. 3.1. ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 зонінг – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон та створюється з метою:

регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів; раціонального використання території населеного пункту; створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб; забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів; забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням; сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, іншого населеного пункту, з урахуванням його містобудівних особливостей, об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану; розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту; вдосконалення мережі соціально-культурного та торгівельно-побутового обслуговування населення; збереження об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду.

За матеріалами енциклопедії Вікіпедія, зонінг - засіб контролю влади над використанням територій і спорудами, що знаходяться на цих територіях. Території поділені на зони, щодо яких визначені різні можливості використання. Зонінг - це техніка містобудівного планування, що використовується місцевою владою в більшості розвинених країн. Термін передбачає практику створення мап зонування, що регулюють використання, форму, дизайн та сумісність територій що розвиваються [329]. Також була висловлена думка, що зонінг являє собою спосіб забезпечення використання земель для різних суспільних потреб, при якому цільове призначення встановлюється не для одної земельної ділянки, а для групи суміжних ділянок, що утворюють функціональну зону. Кожна функціональна зона має певне узагальнене цільове призначення (наприклад, житлова, промислова, соціально-культурна, рекреаційна тощо), для кожної з яких встановлюється не одне призначення, а певний набір припустимого використання земельних ділянок. Тому власник земельної ділянки має право вибору його використання в рамках переліку цільового використання земель, встановлених

для конкретної функціональної зони [330]. Згідно п.п. 5.1, 5.2, 5.3 ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 зонінг містить дві невід'ємні частини: текстову та графічну. Текстова частина зонінгу надається в вигляді пояснювальної записки і містить: перелік територіальних зон та обґрунтування їх меж, що визначаються на схемі зонування, перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах кожної окремої територіальної зони, перелік єдиних містобудівних умов та обмежень для кожної територіальної зони (підзони). Графічна частина зонінгу містить: 1) за умови розроблення зонінгу в складі генерального плану: схему зонування населеного пункту (його окремих частин), інші графічні матеріали, що обґрунтовують або деталізують рішення, прийняті в схемі зонування населеного пункту; 2) за умови розроблення зонінгу як окремої містобудівної документації: - схему зонування території населеного пункту (його окремих частин); схема функціонального зонування території населеного пункту; історико-архітектурний опорний план (для населених пунктів занесених до списку історичних населених місць України); інші графічні матеріали, що обґрунтовують або деталізують рішення, прийняті в схемі зонінгу населеного пункту; проект землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту (в разі відсутності у складі генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою), план червоних ліній вулиць, схема планувальних обмежень.

Отже, з аналізу вищесказаного слідує, що навіть зонування і зонінг не являються тотожними термінами, оскільки зонування передбачає встановлення територіальних зон в межах населеного пункту, із визначенням видів використання таких зон, а зонінг находить своє вираження у розробленій містобудівній документації, що визначає умови та обмеження використання територій у межах встановлених зон, тобто зонінг має певну виражену форму. Поряд з цим слід додати, що на даний час законодавство України потребує більш детального правового регулювання зонування земель як в межах, так і за межами населених пунктів, що має замінити собою «цільове призначення земельних ділянок». Зонування земель буде сприяти раціональному використанню

земельних ділянок, в тому числі під час здійснення капітального будівництва, оскільки саме під час зонування земель більш повно будуть регламентовані дозволені види використання земельних ділянок в межах певної функціональної (територіальної) зони, в свою чергу умови та обмеження щодо такого використання будуть висвітлені в містобудівній документації, що є гарантією сталого землекористування. Крім того, проведення зонування земель є запорукою формування архітектурно-ландшафтного середовища населених пунктів з урахуванням природних, архітектурних, соціальних та культурних складових. Як відомо, ландшафт в межах населених пунктів являється антропогенним ландшафтом, що формується під впливом діяльності людини і природних процесів [325]. Тому під час містобудівної діяльності особливої уваги необхідно приділяти питанням збереження природного середовища, збереження і створення штучних пейзажів, здійснення озеленення населених пунктів з урахуванням їх візуального зв'язку з об’єктами будівництва, задля комфортного, екологічного і естетичного середовища. Всі вищевказані питання мають вирішуватися під час проведення зонування земель в межах населених пунктів і відображатися у відповідній містобудівній документації.

Ще однією із основ раціонального використання земель є економічний ефект від земельної ділянки, що виражається в оплатності землекористування. За приписами ст. 206 ЗК України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону. Таким законом на даний момент є Податковий кодекс України, відповідно до умов якого сплачується земельний податок та орендна плата у випадку укладення договору оренди земельної ділянки. Також відповідно до ч. 2 ст. 21 Закону України «Про оренду землі» розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України) [331]. Згідно п. 274.1 ст. 274 ПК України ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків

від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь - не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки. Відповідно до п. 288.5 ст. 288 ПК України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки. За приписами ст. 201 ЗК України, ст.ст. 5, 13 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується зокрема для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. Періодичність проведення нормативної грошової оцінки землі закріплена в ст. 18 Закону України «Про оцінку земель», відповідно до ч. 2 якої нормативна грошова оцінка земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення проводиться: - не рідше ніж один раз на 5-7 років, розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7-10 років [332].

Тобто з системного аналізу вищевказаних нормативно-правових актів вбачається, що розмір земельного податку, розмір орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форми власності, окрім укладеного між сторонами договору оренди земельної ділянки, регулюється нормами податкового законодавства та обчислюється у відсотковому відношенні від нормативної грошової оцінки таких земельних ділянок. Натомість розмір орендної плати за земельні ділянки, які належать на праві приватної власності фізичним та юридичним особам безпосередньо визначається умовами укладеного між сторонами договору. Як наслідок можемо дійти висновку, що орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної форми власності є особливим платежем, який регулюється як умовами укладеного між сторонами договору, так і нормами ПК України, тобто одночасно регулюється нормами приватного і публічного права. У зв'язку з чим, виникають певні труднощі у випадку зміни розміру орендної плати за земельні ділянки державної чи комунальної форми власності на законодавчому рівні, що по суті потребує внесення змін до раніше

укладених договорів оренди земельних ділянок. Так як зі змісту ст.ст. 525, 651 ЦК України слідує про заборону змінювати умови зобов'язання (умови договору) в односторонньому порядку, якщо інше не встановлено договором або законом [333]. Відповідно ст. 30 Закону України «Про оренду землі» зміна умов договору (договору оренди землі) здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. Згідно ст. 654 ЦК України зміна договору вчиняється в такій самій формі, що й договір. Частиною 1 ст. 14 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що договір оренди землі укладається в письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Тобто будь-які зміни до договору оренди землі вчиняються в письмовій формі, і у випадку нотаріального посвідчення договору, підлягають нотаріальному посвідченню. Враховуючи той факт, що орендарі не завжди в добровільному порядку погоджуються вносити зміни до раніше укладених договорів оренди земельних ділянок в частині збільшення розміру орендної плати, органи державної влади, органами місцевого самоврядування вимушені були звертатися до судових органів з позовними вимогами про внесення змін до раніше укладених договорів оренди земельних ділянок. Це в свою чергу було підґрунтям для різних судових спорів, оскільки з однієї сторони розмір орендної плати регулюються умовами договору (приватне право), а з іншої норами ПК України (публічне право). Судова практика з цього питання суперечлива та неоднозначна: деякі суди підтримували позицію, що підвищення розміру орендної плати можливе лише у випадку внесення відповідних змін до договорів оренди земельних ділянок у добровільному чи судовому порядку [334], інші суди наполягали на тому, що необов'язково вносити зміни до договору оренди у зв'язку із збільшення розміру земельного податку, оскільки ці питання врегульовані законом [335]. Також у справі № 916/218/13-г було підтверджено правильність внесення судовими рішеннями змін до договору оренди землі у зв'язку із зміною нормативно-грошової оцінки землі [336].

Саме тому з метою оптимізації регулювання земельних відносин стосовно розміру орендної плати за земельні ділянки державної чи комунальної форми власності, уникнення різноманітних судових спорів, доцільно в договорах оренди земельних ділянок державної чи комунальної форми власності прописувати механізм, який передбачає автоматичний порядок зміни розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форми власності у випадку підвищення розмірів річної орендної плати за землю, розмірів земельного податку без внесення будь-яких змін до договорів оренди земельних ділянок.

Не менш важливим є питання визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка в подальшому впливає на визначення розміру земельного податку, розміру орендної плати за земельні ділянки державної чи комунальної форми власності. За приписами ч. 1 ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності. Як слідує з п. 3.3. Розділу 3 Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом № 18/15/21/11 від 27.01.2006 Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук (далі Порядок); однією із складових, яка впливає на визначення розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки в межах населених пунктів є коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки, який, по суті, ураховує відносну прибутковість видів економічної діяльності (п. 3.5 Розділу 3 Порядку). Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) ураховує відносну прибутковість видів економічної діяльності та становить для категорії земель за функцією використання, зокрема, такі коефіцієнти: землі комерційного використання - Кф = 2,5, інші землі (за деякими винятками) - Кф = 0,5. Категорія інших земель включає у себе: землі насаджень загального та спеціального користування; землі кладовищ та крематоріїв; землі

природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого та рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісового господарства і пов'язані з ним послуги; з площею акваторії до 50 га включно; землі запасу та резервного фонду; землі, зайняті поточним та відведені під майбутнє будівництво [337].

Таким чином, при визначенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, які зайняті поточним та відведені під майбутнє будівництво слід враховувати понижуючий коефіцієнт 0,5. Водночас з метою оптимізації проведення капітального будівництва, в тому числі в частині додержання строків проведення будівельних робіт доцільно, щоб понижуючий коефіцієнт застосовувався в рамках одного періоду проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, який становить 5-7 років. І в подальшому незалежно від того виконані будівельні роботи чи ні, такий коефіцієнт не повинен застосовуватися, адже в протилежному випадку особи, що здійснюють капітальне будівництво будуть зловживати наданим їм правом на застосування понижуючого коефіцієнта при визначенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розмір якої впливає на розмір орендної плати і не закінчувати проведення будівельних робіт у заплановані строки. Якщо ж особа закінчила будівництво до закінчення строків дії нормативної грошової оцінки земельної ділянки, доцільно щоб їй надавалася певна пільга у вигляді сплати розміру орендної плати за земельні ділянки на підставі нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка розрахована із урахуванням понижуючого коефіцієнту. Застосування такого порядку сплати орендної плати за земельні ділянки буде стимулювати осіб якнайшвидше закінчити будівельні роботи.

Додатково до вищевказаного слід зазначити, що сам по собі факт набуття права власності на земельну ділянку, не позбавляє особу права добровільно відмовитися від такої земельної ділянки на користь органу державної влади, органу місцевого самоврядування тощо. За приписами ст. 347 ЦК України особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. Право власності

припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру. Відповідно до ч.ч. 1,2 ст. 142 ЗК України припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню. Тобто для добровільної відмови від права власності на земельну ділянку на користь держави, територіальної громади, повинна бути наявність наступних умов: 1) заява власника про добровільну відмову від земельної ділянки адресована відповідному органу державної влади стосовно земельних ділянок державної власності, органу місцевого самоврядування стосовно земельних ділянок комунальної власності за правилами розмежування земель державної та комунальної власності згідно зі ст. 122 ЗК України; 2) укладення нотаріально посвідченої угоди про передачу права власності на земельну ділянку між відповідним органом державної влади, органом місцевого самоврядування та особою, яка відмовляється від такої земельної ділянки. В процесі укладення і нотаріального посвідчення договору нотаріус здійснює державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. З моменту державної реєстрації права власності на земельну ділянку за державою чи територіальною громадою, право власності особи, яка відмовляється від земельної ділянки, є припиненим.

Однак якщо на земельній ділянці розміщений об’єкт будівництва, особі яка відмовляється від земельної ділянки, доведеться відмовитися і від такого об’єкта будівництва, адже чинним земельним, цивільним законодавством закріплений принцип єдності об’єкта нерухомості із земельною ділянкою. Порядок добровільної відмови від об’єкта нерухомості (будівлі, споруди) регулюється законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [338], наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5

«Про впорядкування відносин, пов’язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [339], постановою КМУ № 686 від 17 жовтня 2013 р. N 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [340]) тощо.

В свою чергу ЗК України, Законом України «Про оренду землі» не передбачено порядку добровільної відмови від права користування земельною ділянкою на умовах оренди, наприклад у зв’язку із відмовою, знищенням об’єкту капітального будівництва, який розташований на орендованій земельній ділянці. Якщо, наприклад, орендар добровільно відмовився від об’єкта капітального будівництва, то відповідно до п. 61 постанови КМУ № 686 від 17 жовтня 2013 р. N 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» під час проведення державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою від права власності орган державної реєстрації прав в день прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надсилає органові місцевого самоврядування, на території якого розташоване таке майно письмове повідомлення про проведення державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою від права власності [341]. Згідно ч. 2 ст. 335 ЦК України, п. 85 постанови КМУ № 686 від 17 жовтня 2013 р. N 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» безхазяйні нерухомі речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду у комунальну власність.

Відповідно до ч. 3 ст. 7 Закону України «Про оренду землі» до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. За приписами ст. 31 Закону України «Про оренду землі»

договір оренди припиняється у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці іншою особою. Таким чином, якщо орган місцевого самоврядування стане власником нерухомого майна, від якого відмовився орендар, договір оренди підлягає припиненню на підставі ст. ст. 7, 31 Законі України «Про оренду землі». При цьому орендодавець та орендар зобов’язані оформити відповідні документи з приводу припинення договору оренди земельної ділянки. Якщо такі дії не будуть вчинені, попередньому орендарю доведеться звертатися до суду з позовними вимогами про розірвання договору оренди земельної ділянки у зв'язку з припиненням права власності на об’єкт нерухомості (будівлю, споруду) тощо.

Висновки до другого розділу

У СРСР з усіх складових містобудівної діяльності проводився розвиток капітального будівництва у відриві від інших складових містобудування. Навіть у нормативно-правових актах тієї епохи термін містобудування не використовувався. Капітальне будівництво ефективно забезпечило створення промислової бази та інтенсивний розвиток територій, відновлення національного господарства після закінчення Другої світової війни, забезпечення житлом широких верств населення у середині минулого сторіччя. В той же час, завдання містобудування із створення ефективного життєвого середовища людини хоча і визнавались як необхідні у нормативно-правових актах та програмних партійних документах того часу, на практиці залишались здебільшого формальними та практично не реалізовувались.

Визначення містобудування (містобудівної діяльності) уна законодавчому рівні відбулося тільки за часів незалежності України, але дефініція, що закріплена у чинному законодавстві не враховує всіх істотних ознак такої діяльності, крім того не дозволяє запровадити у вітчизняному законодавстві вимоги ЄС до розвитку територій.

Критеріями, що дозволяють визначати капітальне будівництво як самостійну господарсько-правову категорію є господарська мета при проведенні будівельних робіт, відповідний суб'єктний склад (замовник - суб'єкт господарювання або це органи державної влади, місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією, а підрядник - підприємець), складність організаційних та технологічних форм, характер будівельних робіт та специфіка правового регулювання, характер та відповідний результат будівельних робіт. З урахуванням теоретичної та практичної цінності категорії «капітальне будівництво», пропозиції про відмову від його застосування у чинному законодавстві та правовій теорії є передчасними. Техніко-економічні особливості становлять дві великі групи (особливості результату та виконання роботи), вони мають враховуватись при проведенні господарсько-правової оптимізації.

Генеральна схема розвитку території України має стати документом, обов'язковим до виконання всіма суб'єктами господарських правовідносин. Підґрунтям для запровадження державних програм розвитку капітального будівництва мають стати довгострокові взаємоузгоджені плани територіального розвитку всіх рівнів (населений пункт, район, область, країна) як частини територіального простору Європи з урахуванням положень Перспективи Європейського територіального розвитку ESDP, 1999 року та Керівних принципів сталого просторового розвитку Європейського континенту (Керівні принципи CEMAT, 2000 року). Необхідно забезпечення широкої участі громадськості у їх підготовці, що може бути запорукою узгодження різнорідних приватних та публічних інтересів, які існують при проведенні капітального будівництва, для чого відповідно до стандартів ЄС необхідно створити електронну базу доступу до планів просторового розвитку всіх рівнів.

Чинне законодавство України з питань регулювання земельних відносин передбачає механізм набуття права власності, права користування на сформовані земельні ділянки як шляхом проведення земельних торгів (аукціонів), так і без їх проведення на підставі відповідного рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування. Для забезпечення рівного доступу забудовників до

земельних ресурсів та забезпечення надходження додаткових грошових коштів до місцевих бюджетів необхідно надавати перевагу першому способу надання землі під забудову. Поряд з цим потребує подальшого вивчення та удосконалення порядок проведення зонування земель не тільки в межах населених пунктів, а й за їх межами, тобто на всій території України, порядок формування архітектурно-ландшафтного середовища в межах населених пунктів тощо. З метою отримання економічного ефекту від використання земельних ділянок державної чи комунальної форми власності доцільно в договорах оренди таких земельних ділянок прописувати автоматичний порядок зміни розміру орендної плати у випадку підвищення розмірів річної орендної плати за землю, розмірів земельного податку без внесення будь-яких змін до договорів оренди земельних ділянок.

Можливим господарсько-правовим засобом стимулювання забудовника до дострокового завершення будівельних робіт є застосування понижуючого коефіцієнту нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що використовується для визначення розміру орендної плати.

РОЗДІЛ 3
ПЕРСПЕКТИВНІ ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВІ ЗАСОБИ ДЕРЖАВНОГО ВПЛИВУ НА СФЕРУ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА

3.1. Зарубіжний досвід організації державного регулювання капітального будівництва

Досвід розвинутих країн свідчить: ефективне виконання державою своїх функцій дає потужний стимул розвитку капітального будівництва. Саме тому доцільно розглянути питання щодо зарубіжного досвіду регулювання капітального будівництва, висвітлити особливості використання господарсько-правових засобів державного регулювання капітального будівництва в країнах СНД, Європейського Союзу, США, Японії тощо.

Великий інтерес викликає регулювання капітального будівництва у країнах колишнього СРСР, оскільки кожна з країн, в тому числі і Україна, після набуття статусу самостійної, незалежної держави стала на шлях переходу до ринкових відносин, що потребувало розроблення дієвих правових механізмів у регулюванні всіх сфер господарювання – не виключенням із цього є і сфера капітального будівництва. Розвиток будівельної галузі у Республіці Білорусь займає провідне та найважливіше місце в системі національної економіки, для чого приймаються відповідні державні прогнози та програми розвитку будівельного виробництва на конкретний період. Основні параметри, що характеризують розвиток будівництва, задаються в абсолютних і відносних величинах за комплексом в цілому, а також за формами власності, сферами і галузями діяльності, виходячи з проведеною державою будівельною політикою, потребами в будівельній продукції та послугах і можливостей забезпечення програмованих об'єктів різноманітними ресурсами. Початком прогнозування будівельних робіт є визначення попиту (потреб) на послуги будівельного комплексу. Попит на будівельні послуги встановлюється на основі замовлень, наданих у вигляді відібраних найбільш ефективних інвестиційних проектів з урахуванням їх фінансового забезпечення. Особливу

значущість має державне замовлення, фінансування якого здійснюється за рахунок державних ресурсів [341].

В Республіці Білорусь розробляються технічні регламенти, які встановлюють вимоги до споруд, проектної документації, будівельних матеріалів і виробів з метою захисту життя та здоров'я громадян, майна та охорони навколишнього середовища, а також попередження дій, що вводять в оману споживачів (користувачів) щодо призначення та безпеки споруд, будівельних матеріалів і виробів. Зокрема, Постановою ради Міністрів Республіки Білорусь від 31.12.2009 № 1748 затверджений Технічний регламент Республіки Білорусь «Будинки і споруди, будівельні матеріали та вироби. Безпека». Вищезазначений технічний регламент поширюється на: будівлі та споруди, які тільки вводяться в експлуатацію (новозбудовані) та (або) які реконструюються I і II рівнів відповідальності на стадії проектування, будівництва, експлуатації та демонтажу незалежно від форм їх власності та відомчої приналежності; проектну документацію, яка випускається в обіг; будівельні матеріали та вироби незалежно від країни походження, які випускаються в обіг [342].

Цілі держави з приводу розвитку будівельного комплексу висвітлені зокрема в Концепції соціально-економічного розвитку Республіки Білорусь до 2015 року: головною метою будівельної політики РБ на довгострокову перспективу є повне забезпечення потреби населення та народного господарства в ефективній будівельній продукції на основі зниження її вартості, енерго - і матеріаломісткості будівництва, розвитку експортного потенціалу тощо. Поставлена мета має реалізовуватися, виходячи з наступних завдань: 1) забезпечити значне зростання інвестицій; 2) створити та впровадити ресурсозберігаючі та екологічно чисті технології і матеріали ; 3) розвивати виробництво, яке б замінювало собою імпортні будівельні товари, в тому числі шляхом створення спільних підприємств з інофірмами для випуску будівельної техніки, засобів малої механізації, станових, теплоізоляційних, полімерних, екологічно чистих матеріалів і на їх основі - комплексних полегшених конструкцій; 4) забезпечити диверсифікацію підприємств великопанельного

домобудівництва; 5) скоротити обсяги незавершеного будівництва та терміни зведення будівель і споруд [343].

Окрім вищезазначеного, житлова політика, як пріоритетний напрямок розвитку будівельного комплексу РБ, спрямована на: забезпечення державою соціальних гарантій на отримання і придбання громадянами житла, різноманіття і рівноправності всіх форм власності на житло, права громадян на вибір способу задоволення своїх потреб у житлі і можливість вільно ним розпоряджатися відповідно до чинного законодавства; нарощування обсягів будівництва конкурентоспроможного житла; наявність ринку будівельного підряду, будівельних матеріалів, конструкцій і технологій, проектної документації, а також пріоритетний напрямок інвестицій на будівництво, реконструкцію, модернізацію житла та інших об'єктів соціальної сфери; демонополізацію будівельного комплексу, перебудову його господарського механізму; приватизацію житла та інше [344].

Крім того, задля усунення невирішених житлових проблем та поліпшення житлових умов кожного громадянина РБ, Постановою Ради Міністрів Республіки Білорусь 5 квітня 2013 року за № 267 була затверджена Концепція державної житлової політики Республіки Білорусь до 2016 року, відповідно до якої, метою державної житлової політики є створення умов для задоволення громадянами потреби в доступному і комфортному житлі по їх індивідуальним запитам та фінансовим можливостям, формування повноцінного ринку житла.

Реалізації державної житлової політки згідно вказаної Концепції буде здійснюватися за двома основними напрямками: поліпшення житлових умов громадян з державною підтримкою, яка диференційована за категоріями громадян і надаватиметься адресно; поліпшення житлових умов громадян без державної підтримки шляхом розвитку існуючих та створення нових фінансових механізмів (іпотека, система житлових будівельних заощаджень, житлові облігації), створення сприятливих умов для будівництва житла на комерційній основі, збільшення фонду найманого житла [345].

У Російській Федерації, як і у Республіці Білорусь у сфері будівництва також приймаються численні програми, концепції, спрямовані не тільки на покращення стану будівельної галузі в країні, а й створення сприятливих, доступних, комфортних умов для проживання кожної людини. Пріоритети та цілі державної політики у житловій та житлово-комунальній сферах висвітлені зокрема в Указі Президента Російської Федерації від 7 травня 2012 N 600 «Про заходи щодо забезпечення громадян Російської Федерації доступним і комфортним житлом та підвищення якості житлово-комунальних послуг», в Концепції довгострокового соціально-економічного розвитку Російської Федерації на період до 2020 року, затвердженої розпорядженням Уряду Російської Федерації від 17 листопада 2008 року N 1662 –р. Зі змісту аналізу вищевказаних актів випливає: головною метою державної політики у житловій та житлово-комунальній сферах на період до 2020 року є створення комфортного середовища для проживання і життєдіяльності людини, що в свою чергу дозволить не тільки задовольняти житлові потреби, а й забезпечить високу якість життя в цілому.

В Концепції наголошується, що розвиток масового житлового будівництва потребує одночасного розвитку промислової бази будіндустрії і промисловості будівельних матеріалів, стимулювання застосування нових технологій в будівництві та нових будівельних матеріалів, розвитку вільної конкуренції між приватними комерційними та некомерційними забудовниками та потребує формування практики приватно-державного партнерства, яка забезпечить будівництво та реконструкцію інженерної та соціальної інфраструктур відповідно до потреб житлового будівництва [346].

Розпорядженням Уряду Російської Федерації від 30 листопада 2012 року була затверджена Державна програма Російської Федерації «Забезпечення доступним і комфортним житлом та комунальними послугами громадян Російської Федерації», до складу якої включені наступні федеральні цільові програми: 1 Федеральна цільова програма «Житло» на 2011 - 2015 роки. 2 Федеральна цільова програма «Чиста вода» на 2011 - 2017 роки. 3 Федеральна

цільова програма «Житло» на 2016 - 2020 роки. Крім програмно-цільових інструментів, до складу Державної програми включені наступні три підпрограми: 1 Створення умов для забезпечення доступним і комфортним житлом громадян Росії. 2 Створення умов для забезпечення якісними послугами ЖКГ громадян Росії. 3. Забезпечення реалізації державної програми.

Цілями Державної програми є: підвищення доступності житла та якості житлового забезпечення населення; підвищення якості та надійності надання житлово-комунальних послуг населенню. При цьому реалізація цілей Державної програми у житловій сфері буде відбуватися за шістьма наступними пріоритетами:

Перший пріоритет - зниження вартості одного квадратного метра житла шляхом збільшення обсягів житлового будівництва, в першу чергу, житла економічного класу. Другим пріоритетом державної політики є розвиток ринку доступного орендного житла та розвиток некомерційного житлового фонду для громадян, які мають невисокий рівень доходу.

Третім пріоритетом державної політики є підтримка окремих категорій громадян, які потребують поліпшення житлових умов, але не мають об'єктивної можливості здійснити накопичення коштів на придбання житла. Основною формою підтримки зазначених категорій громадян буде надання соціальних виплат на придбання житла, будівництво індивідуального житла, в тому числі часткову або повну оплату початкового внеску при отриманні іпотечного кредиту на вищезазначені цілі тощо.

Четвертим пріоритетом державної політики буде подальше вдосконалення умов придбання житла на ринку, в тому числі за допомогою іпотечного кредитування. Відповідно до Стратегії розвитку іпотечного житлового кредитування в Російській Федерації до 2030 року державна політика у сфері розвитку іпотечного житлового кредитування буде спрямована на підвищення доступності іпотечних кредитів для громадян, кредитів для забудовників, зниження і ефективний розподіл ризиків кредитування між усіма учасниками

ринку, розширення ресурсної бази іпотечного житлового кредитування за рахунок пріоритетного розвитку внутрішнього ринку іпотечних цінних паперів.

П'ятим пріоритетом державної політики є поліпшення якості житлового фонду, підвищення комфортності умов проживання. У рамках даного пріоритету будуть реалізовані заходи щодо забезпечення комфортних умов для проживання та надання житлово-комунальних послуг за доступними цінами для власників і наймачів жилих приміщень у багатоквартирних будинках.

Шостим пріоритетом державної політики є модернізація та підвищення енергоефективності об'єктів комунального господарства. Відповідно до Указу Президента Російської Федерації від 7 травня 2012 N 600 «Про заходи щодо забезпечення громадян Російської Федерації доступним і комфортним житлом та підвищення якості житлово-комунальних послуг» будуть реалізовані заходи щодо забезпечення сприятливих умов для залучення приватних інвестицій у сферу житлово-комунального господарства з метою вирішення завдань модернізації та підвищення енергоефективності об'єктів комунального господарства.[347].

До Державної програми включена федеральна цільова програма «Житло» на 2011 - 2015 роки, яка була затверджена постановою Уряду Російської Федерації від 17 грудня 2010 року № 1050 та яка передбачає: формування ринку доступного житла економкласу, що відповідає вимогам енергоефективності та екологічності; комплексне вирішення проблеми переходу до сталого функціонування і розвитку житлової сфери, що забезпечує доступність житла для громадян, безпечні та комфортні умови проживання в ньому; стимулювання платоспроможного попиту на житло, включаючи підвищення доступності придбання житла для молодих сімей; підвищення ефективності виконання державних зобов'язань щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян; підвищення якості та енергоефективності житлового фонду; спрощення адміністративних бар'єрів у житловому будівництві зокрема але не виключно шляхом: спрощення процедури підготовки проектів планування територій, розробки проектної документації, державної експертизи результатів інженерних вишукувань і проектної документації, видачі дозволів на будівництво, державного будівельного нагляду

тощо; реалізація заходів, спрямованих на модернізацію і (або) будівництво нових енергоефективних підприємств будіндустрії, які випускатимуть енергоефективні та енергозберігаючі будівельні матеріали, конструкції і вироби [348].

Крім того, постановою Уряду Російської Федерації від 08.11.2013 року затверджена Концепція федеральної цільової програми «Сталий розвиток сільських територій на 2014 - 2017 роки та на період до 2020 року». Дана Концепція, зокрема, але не виключно передбачає: розвиток соціальної інфраструктури та інженерного облаштування сільських поселень; поліпшення житлових умов сільського населення, підтримка комплексної компактної забудови та благоустрій сільських поселень [349].

Доцільно, щоб і на території України розроблялися подібні довгострокові програми (концепції), реалізація яких забезпечила б проведення капітального ремонту, модернізації, реконструкції наявного житла, до збільшення обсягів будівництва нового житла, що в свою чергу є запорукою поліпшення житлових населення держави Україна.

В сучасних умовах за ступенем розвитку державного регулювання економіки, країни поділяються на дві групи, а саме: країни з розвинутим механізмом державного регулювання економіки: держави Західної Європи (Німеччина, Франція, Нідерланди, Скандинавські країни, Австрія), а також країни Азії (Японія, Південна Корея, Китай), що швидко розвиваються, використовують механізм макроекономічного планування на середньострокову перспективу; країни з менш розвинутим механізмом державного втручання в економіку (Канада, Австралія, США), із розвинутим корпоративним капіталом, розміри і можливості якого нерідко перевищують державні.

Розглядаючи особливості державного регулювання капітального будівництва в зарубіжних країнах доцільно також з'ясувати закордонний досвід забезпечення населення житлом. Адже житлові будинки являються одним із найважливіших видів будівельної продукції, яка необхідна кожній людині незалежно від її соціального статусу та місця проживання. Право на житло закріплене в багатьох країнах світу, наприклад, у Конституції Іспанії зазначається,

що «всі іспанці мають право на гідне і прийнятне житло. Державні влади створюють необхідні умови і вживають відповідних заходів для того, щоб зробити це право ефективним» [350]. В інших країнах ЄС право на житло визнається в різних законодавчих актах. Так, в законодавстві Данії, Ірландії та Люксембургу зроблено акцент на праві на житло тих людей, які не можуть забезпечити його своїми силами. У Бельгії, Франції, Німеччини, Італії та Греції право на житло передбачено в законах про оренду житла.

Незважаючи на життєву необхідність кожної людини у житлі, придатному для проживання, житлова проблема постає перед кожною державою та потребує розроблення різноманітних процедур з приводу сприяння набуття особами житла у власність, користування тощо. Д. Ісаєнко зазначає, що технологія інвестування у житлову сферу ґрунтується на трьох основних принципах: контрактні заощадження, іпотечне кредитування та державна підтримка [351].

Певний інтерес представляє позитивний досвід в державному регулюванні і стимулюванні будівництва житла, таких розвинених країн Західної Європи, як Німеччина, Фінляндія, Швеція, який було б корисним перейняти Україні з урахуванням вітчизняних реалій. Наприклад у Фінляндії діє закон про обмеження усіх видів оподаткування юридичних і фізичних осіб до загального рівня 32%. Молоді сім'ї можуть придбати квартиру в кредит в розстрочку до 20-25 років під 3% річних. Крім того для стимулювання народжуваності дітей в молодих сім'ях, існує можливість зниження вартості оплати придбаної квартири на 25-50%, залежно від кількості дітей, що народилися.

Найбільш поширеною в Європі моделлю фінансування житла являється колективна форма заощаджень для фінансування житлового будівництва. Взагалі система будівельних заощаджень почала функціонувати в більшості країн Європи, США, Австралії з 1830 року, успішно конкуруючи із класичною моделлю іпотеки. На сьогодні за рахунок коштів будівельних кас у Бельгії фінансується 50 % іпотечних угод, у Австрії — 35 %, у Норвегії — 38 %, у Франції — 76 %. Головне призначення таких кас — надання їх учасникам житлових кредитів на пільгових умовах. Система будівельних заощаджень може бути закритого чи

відкритого типу. Закрита система передбачає фіксацію процентних ставок за кредитами й заощадженнями протягом усього терміну дії контракту, тоді як відкрита — встановлення гнучких процентних ставок. Масового розвитку система ощадно-будівельних кас закритого типу набула в Німеччині. Ця система має «накопичувально-поворотний» характер. Розрахована система для сімей, що бажають придбати квартиру у власність або побудувати власний будинок. Всі охочі можуть укласти договір на фінансування будівництва з будівельними ощадкасами. Накопичувальна складова полягає у щомісячному внеску власника на свій рахунок певної суми. Крім того, згідно чинного законодавства держава та працедавець додає до зарплати певний відсоток, який також вноситься на розрахунковий рахунок у будівельну ощадкасу. Коли сума досягне певного обсягу, держава видає 10% від вартості житлового будинку або квартири, а на іншу суму ощадкаса видає кредит під дуже низький відсоток. Поворотна складова починає діяти після того як житловий будинок або квартира придбані у власність. Сім'ї, які мають двоє і більше дітей, отримують від держави впродовж 8 років 40 тис. євро у вигляді субсидій, що дозволяє полегшити и прискорити виплату кредиту. Каси керуються загальними правилами ведення бізнесу (GBP) і Стандартними термінами й умовами контрактів ощадних кас (STCB), а діяльність ощадно-будівельних кас підлягає регулюванню банківським законодавством Німеччини й додатково Законом "Про контрактні ощадні банки". Подібну систему було б доцільно запровадити і в Україні, але на даний час в країні не має достатніх коштів на її введення.

Дещо схожа система існує і в Китаї. Там існують житлові акціонерні товариства, які дещо схожі на німецькі закриті ощадно-будівельні каси. Житлові акціонерні товариства прийшли на зміну житловим зобов'язанням державних підприємств перед своїми співробітниками. Це комерційні організації, незалежні від держави, яким державні підприємства передали свій житловий фонд. Також в Китаї поширена практика фондів житлових заощаджень, куди, як у пенсійний фонд, відраховуються підприємством гроші в розмірі 5% на місяць з зарплати співробітника. Житлові витрати виводяться з бюджету підприємства, житло або

здається в оренду, або продається, а за рахунок виключення з бюджету підприємства витрат на придбання і утримання житла формується ресурс для підвищення зарплати співробітникам, що компенсує їм витрати на оренду чи придбання житла за ринковими цінами. Фінансування схем здійснюється комерційними банками.

Існуюча у Франції відкрита система будівельних заощаджень характеризується порівняно невеликими процентними ставками, що нараховуються як на заощадження, так і на кредити, та сплатою державної премії.

У Франції є два види житлових ощадних рахунків: перший рахунок так звана ощадна книжка А, відповідно до якого можна накопичувати до 20 тис. євро і після цього одержати пільговий житловий кредит у 30 тис. євро під 3,75% річних, при цьому щороку до цільового вкладу додається державна премія в розмірі 1,5 тис. євро; другий вид житлових ощадних рахунків так звані рахунки PEL (план житлових заощаджень), на яких можна накопичувати до 80 тис. євро і одержувати пільговий житловий кредит на суму до 120 тис. євро під 4,8 % річних [352].

Ця система підтримується з боку держави ще й шляхом застосування щодо її учасників податкових вирахувань із доходів від отриманих процентів.

Контрактне фінансування, як спосіб фінансування житла, дуже поширене у країнах із перехідною економікою. Досить позитивний досвід в сфері контрактного фінансування існує в Угорщині. Який полягає в створенні, для підтримки діяльності ощадно-касових установ, національного фонду захисту кредитно-ощадних установ (OTIVA). Ця установа базується на змішаному капіталі, сформованому засновниками й державою. Частка останньої представлена переданими до фонду OTIVA консолідованими державними облігаціями. 50 % щорічного бюджету організації формується за рахунок членських внесків, а інші 50 % — за рахунок процентів на депозити. Для розмежування повноважень між OTIVA та Державною фінансовою інспекцією підписаний договір про спільну діяльність. Усі операції з отриманими від держави облігаціями здійснюються через спеціально утворений банк АТ "Takarekbank", понад 60 % капіталу якого належить кредитним кооперативам. Банк, у свою чергу

здійснює обслуговування кредитно-ощадних кооперативів. Це дає змогу не виводити гроші за межі системи кредитної кооперації, забезпечує підвищення її стабільності та поглиблення спеціалізації її учасників.

Система фінансування житла в США являє собою складний ринок загальнонаціонального масштабу, на якому діє величезне число установ, включаючи іпотечні банки, ощадні та кредитні асоціації, комерційні та ощадні банки, страхові компанії, пенсійні фонди тощо. У США діє дворівнева система кредитування, яка з'явилася в 30-і роки XX століття в період «великої депресії» і занепаду житлового будівництва у США. Задля фінансової підтримки іпотечних банків у США в 1938 році була створена Федеральна національна іпотечна асоціація (FNMA), основною діяльністю якої є закупівля у іпотечних банків боргів клієнтів і створення вторинного ринку боргових зобов'язань. Крім того, у США діє Державна національна іпотечна асоціація (GNMA) і Федеральна іпотечна корпорація з кредитування житлового будівництва (FHLMC).

У Канаді іпотечні банки займаються в першу чергу кредитуванням операцій з нерухомістю, а також інвестиціями в довгострокові цінні папери держави та корпорацій [353].

Особливу увагу і державного втручання потрібно приділити і проблемі гарантій та ризиків приватних інвесторів на ринку фінансування будівництва. Це насамперед стосується приватних інвесторів, які вкладають кошти в житлову нерухомість на стадії будівництва. Тільки нещодавно Україна почала приймати ряд законодавчо-правових актів, характерних для ринкової економіки, замість не діючого бюджетного фінансування. Так від 29.06.2010 року прийнято Закон України від 29.06.2010 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла», який змінив порядок фінансування новобудов. Ряд поправок стосується не тільки забудовників, а й приватних інвесторів, тобто людей, що вкладають свої гроші в будівництво багатоквартирних будинків. Зокрема, законом громадян зобов'язали вести розрахунки з керуючими фондів фінансування будівництва (ФФБ) виключно в безготівковій формі. Також закон скасовує обов'язкове страхування

будівельно-монтажних робіт забудовником, а також страхування майнових ризиків за договором участі у ФФБ. Крім того, для захисту прав інвесторів, парламентарії внесли доповнення до Закону України «Про рекламу», яке забороняє поширювати рекламу про зведення житлового будинку з використанням грошей приватних осіб до того моменту, поки забудовник не отримає певний перелік документів. Це право на земельну ділянку, ліцензія на виконання будівельних робіт, дозвіл на будівельні роботи. Також не можна рекламувати будівництво, якщо організація, що займається збором інвестиційних коштів для фінансування будівництва, не отримала ліцензію на надання фінансових послуг або свідоцтво про реєстрацію цільових облігацій. Ці закони головним чином встановлюють заборони на певні дії, які повинні захищати права приватних інвесторів. Але при цьому жодне з положень законодавства, як нового, так і старого, не встановлює конкретну відповідальність за порушення заборон. Недосконаліть законодавства, недоступність банківських кредитів, залишається одними із стримуючим факторів купівлі житла в новобудовах, що впливає на інвестиційний клімат країни в цілому.

Одним із показників надійності будівельної фірми вважається виконання своїх обов’язків в зазначений термін. Причини затримки можуть бути різні від проблем с документами до припинення фінансування. Тому за кордоном при купівлі на стадії будівництва практично завжди передбачається поетапна оплата, де графік платежів прив'язаний до певних етапів будівництва. Іншими словами, якщо будівництво раптом зупинилася - покупець має повне право також зупинити і платежі. Наприклад в Дубаї початковий внесок на першій стадії будівництва складає 5 % від загальної вартості нерухомості, яка купується. В Болгарії початковий внесок – 10%. Це згладжує негативні сторони інвестування на стадії off-plan. До позитивних сторін такого способу інвестування можна віднести : невисокі ціни, причому чим раніше покупець купує нерухомість, тим нижче ціна; розстрочка платежу - у більшості проектів, продаж яких ведеться за принципом off-plan, передбачена поетапна оплата, у міру просування будівництва; підвищення вартості об'єкта в процесі будівництва. Деякі забудовники

гарантують певний дохід від інвестицій, підвищуючи ціни при проходженні чергового етапу (закладка фундаменту, проходження поверхів, закінчення будівництва). При цьому покупці, які уклали договори на початкових етапах будівництва, платять менше, ніж більш пізні покупці.

За даними експертів найбільш безпечними країнами для купівлі нерухомості off-plan вважаються Великобританія, США, Австрія, Швейцарія, Ізраїль, Німеччина, Франція, Канада. Тут налагоджена система державного контролю за обсягами будівництва: на кожен район видається обмежене число дозволів на будівництво відповідно до генерального плану. Діє нагляд за дотриманням всіх норм при зведенні нових будинків. У деяких з цих країн закони також регламентують порядок оплати: на кожному етапі будівництва забудовник не має права брати з покупця більше певної частки вартості. У Німеччині, як правило, всі об'єкти нерухомості будуються із залученням банківського фінансування. Якщо банк кредитує будівництво, він і виступає гарантом.

Також діють системи державного страхування об'єктів. Так, у Франції держава бере на себе гарантії безпеки покупця при покупці споруджуваного об'єкта за схемою leaseback. Якщо компанія-забудовник розориться, то держава шукає іншу компанію, яка завершить будівництво та забезпечить всі права інвестора згідно договору купівлі-продажу.

Схема інвестування в Лондоні в первинну нерухомість здійснюється за двома варіантами : купівля квартири для перепродажу. У цьому випадку інвестор оплачує 20% депозиту на ранньому етапі будівництва, отримує право повного викупу об'єкта і перепродує його новому покупцеві до завершення будівництва. Інші 80% боргу перед забудовником відшкодовує новий покупець, він же оплачує Гербовий збір; повний викуп квартири для здачі об'єкта в оренду. У цьому випадку інвестор спочатку оплачує 20% депозиту, потім до кінця будівництва - 80% від суми, що залишилася без урахування зростання цін. Також оплачується Гербовий збір, а дохід на інвестицію забезпечить орендна ставка.

Крім того перепродаж права повного викупу нерухомості принесе інвестору 100% прибутку за два роки володіння активом. Така прибутковість інвестицій в

лондонські новобудови є рекордною в світі, так як у Європі показник прибутковості бізнесу в 15% -20% уже вважається високим. Високий імідж будівельних підприємств підтримується і за рахунок того, що інвестиції в Великобританії на стадії off-plan мають майже без ризиковий характер. Забудовники повністю повертають вкладений депозит, якщо термін здачі проекту затримується на 6 і більше місяців. Також страхуються повністю викуплені квартири (страховка від Комісії з житлового будівництва - 10 років, страховка від компанії-забудовника - 2-3 роки). А при купівлі на стадії будівництва покупець отримує десятирічну гарантію на квартиру (на несучі конструкції і комунікації). Здійснення забудовником цієї гарантії контролює Національна комісія по житловому будівництву Великобританії.

Великі кіпрські забудовники, як правило, надають покупцям банківські гарантії завершення того чи іншого об'єкта. Компанії беруть кредит під заставу належної їм землі, таким чином, будівництво не залежить від темпів продажів. Але після того як покупець визначився в виборі забудовника, він сплачує завдаток. В середньому це приблизно 10-15 тис. євро. Цей завдаток не повертається, якщо покупець згодом відмовляється від купівлі. Сама процедура купівлі нерухомості, що будується, відбувається наступним чином : покупець після внесення завдатку протягом місяця підписує попередній договір купівлі-продажу де фіксуються строки здачі та розстрочка платежу. Оплата рівномірно розподілена по стадіях будівництва, перший внесок не перевищує 35% від вартості будівництва. У разі невиконання зобов'язань або перенесення термінів витрати покупця будуть відшкодовані. При цьому весь період угоди супроводжує юрист. Подібний процесуальний момент здійснюється і в Ізраїлі. В цій країні будь-які угоди пов’язані з нерухомістю супроводжує адвокат і ця норма закріплена законодавством. Вартість послуг адвоката може коливатися від 0,5% до 2% від загальної вартості нерухомості. Крім того, на кожен вкладений покупцем долар дається банківська гарантія під 0,8% річних, і в разі банкрутства забудовника, покупцю повертаються кошти навіть з невеликими відсотками. Крім того, як в США і Дубаї, гроші покупця в Ізраїлі надходять не безпосередньо

забудовнику, а на спеціальний рахунок escrow account, яким продавець може розпоряджатися тільки після завершення певної фази будівництва. Такі захисні системи законодавства існують не у всіх країнах світу і експерти в деяких державах вважають, що головне це включити в договір пункт про етапи оплати і неустойку в разі затримки будівництва. Наприклад в Турції, перші шість місяців прострочення забудовник виплачує покупцеві суму, рівну середній орендній платі за квартиру, а після закінчення цього терміну зобов'язаний виплатити штраф і повернути гроші, які вніс покупець. В Єгипті при здачі будівлі з затримкою забудовники в якості компенсації іноді надають бонуси - меблі, кондиціонери і т.д.. В Україні на даний момент згідно закону України № 800-VI від 25.12.2008 року «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», заборонено інвесторам вимагати штрафні санкції, передбачені договором. Винятком можуть бути тільки об'єкти, термін введення яких в експлуатацію прострочений більш ніж на 18 місяців.

В Чехії в порівняні з іншими країнами процент незавершеного будівництва жилих комплексів дуже малий. Це перш за все пов’язано з тим, що на стадії будівництва не оформлюються попередні договори купівлі продажу, доки будинок не побудований, не зданий в експлуатацію і на квартиру не отримані всі правовстановлюючі документи. Тому на етапі будівництва можлива тільки «резервація» нерухомості, а, як наслідок, можливий тільки заставний платіж, який становить від 2000 євро до 20% від вартості нерухомості. Решта грошей вносяться тільки після повного завершення будівництва або перед самим його закінченням. Ще одним моментом, який виключає зацікавленість у шахрайстві з боку забудовників, це те що банк перераховує забудовнику гроші тільки в тому обсязі, який потрібен для виконання чергового етапу будівництва і тільки за умови, що попередній етап був виконаний і виконаний в строк, а отже, забудовник оперує лише невеликою частиною грошей. Такий спосіб резервації нерухомості практикується і в Іспанії. Для вступу договору про резервування в силу покупець зобов'язаний сплатити забудовнику 10% від вартості нерухомості. Крім того,

забудовник надає гарантію покупцеві якості на конструкцію і всі інженерні мережі в самому будинку на 10 років.

Продовжуючи тему про державне регулювання, необхідно підкреслити, що практично в усіх розвинених країнах держава приділяє особливої уваги питанням ціноутворення у будівництві. Наприклад в Республіці Білорусь у разі зниження за рішенням уповноважених державних органів вартості використовуваних при будівництві об'єкту пайового будівництва матеріалів, робіт і послуг, а також зменшення або зміну непрямих податків, якщо вони вплинули на ціну об'єкта пайового будівництва (ціну договору), забудовник зобов'язаний не пізніше місяця після виникнення відповідних обставин здійснити відповідне зменшення ціни об'єкта пайового будівництва (ціни договору). У разі зміни ціни об'єкта пайового будівництва (ціни договору) забудовник зобов'язаний не менш ніж за 10 днів до закінчення терміну чергового платежу сповістити пайовика про зміну ціни об'єкта пайового будівництва (ціни договору) з обґрунтованим розрахунком її зміни.

Тобто з вищезазначеного слідує, що білоруська держава підтримує громадян, які потребують поліпшення житлових умов або шляхом надання пільгових кредитів, одноразових субсидій, або встановлення обмеженого прибутку (доходу) забудовника при здійсненні пайового будівництва. Держава також контролює діяльність забудовника, на якого покладається обов’язок надавати місцевим виконавчим і розпорядчим органам, які видали дозвільну документацію на пайове будівництво об’єкта будівництва, звітів щорічних аудиторських перевірок та вправі корегувати ціну (вартість) об’єкта будівництва у сторону зменшення.

Доцільно звернути увагу на те, що заходи прямого регулювання цін на житло (на будівельні роботи та на готові побудовані об’єкти) застосовуються у багатьох країнах світу. Механізм регулювання цін відбувається наступним чином - якщо норма прибутку нижча певного рівня, то регуляторні дії не здійснюються, якщо даний рівень перевищено - державні органи мають законодавчі повноваження заморозити ціни в адміністративному порядку. Наприклад, в Швеції контроль і спостереження за цінами здійснює Державне управління цін і

конкуренції, підпорядковане Міністерству цивільної адміністрації. Одночасно у кожній губернії є фахівці, що відстежують ціни на товари і послуги, включаючи й ціни на житло та вносять пропозиції щодо їх регулювання. При значному підвищенні цін, інфляції і різких дисбалансах на ринку уряд має право, згідно закону про регулювання цін, їх заморозити. Але на думку шведських експертів заморожування цін ефективно лише в короткостроковому плані - для відновлення різких дисбалансів на ринку і придушення сплесків інфляції.

Також досвід зарубіжних країн показує що в питаннях ціноутворення у будівництві велику роль відіграє замовник, так як від його діяльності багато в чом залежить зниження витрат виробництва. У Англії, Фінляндії представником замовника є архітектор, в функції якого входить встановлення попередньої вартості будівництва об’єкта, проведення торгів, на основі яких обирає генпідрядника та в подальшому визначаються економічні методи виробництва в цілях оптимізації вартості будівництва. В США та Англії розробляються нормативні техніко-економічні показники в області будівництва, які використовуються для визначення вартості і трудомісткості будівництва конкретного об’єкта. економікою на етапі підрядних торгів. Якщо ціна перевищує показники до якого додається середня норма прибутку, яка складає 10-12 % до витрат виробництва, державні органи можуть втрутитися і відрегулювати ціну. У випадках коли підвищення ціни не пов’язане з нормою прибутку, приймаються заходи по обмеженню ціни. На етапах інвестування вартість будівництва визначається з широким використанням укрупнених показників вартості будівництва(УПВБ). У США компанія R.S. MEANS щорічно великим тиражем видає збірки цін з середньо американськими вартісними показниками, а також збірки укрупнених показників. В Англії фірма TECHNICAL INDEXES LTD забезпечує учасників інвестиційного процесу укрупненими показниками вартості видів робіт і конструктивних елементів, публікуючи збірки WESSEX і випускаючи компактні лазерні диски.

Узагальнення державного досвіду іпотечного кредитування, в тому числі контрактного фінансування та за участі ощадно касових установ дає змогу

констатувати, що воно сприяє ефективному перерозподілу доходів і ресурсів у суспільстві, забезпеченню рівних прав, обов'язків і можливостей переважної більшості громадян суспільства. Отже, запровадження контрактного фінансування, створення ощадно-будівельних кас в Україні сприятиме розвиткові житла й задоволенню потреб населення в ньому.

Доречно відзначити, що житлова політика у зарубіжних країнах спрямована не лише на будівництво нового житла, а й на реконструкцію застарілого житлового фонду. У зарубіжних країнах питанням реконструкції будівель відводиться першочергове значення. У порівнянні з західноєвропейськими країнами, які вже в основному завершили процеси модернізації, реконструкції та санації житлових будинків, зведених за типовими проектами, в Україні тільки почали розроблятися норми і проекти реконструкції житлових будинків. Це пов'язано з відносно молодим житловим фондом України у порівнянні з іншими європейськими країнами, що обумовлюється війнами, що відбувалися на території держави. В даний час в Україні у зв'язку з численними недоліками і зі зростаючими вимогами до комфорту житла з'явилася необхідність у радикальній реконструкції застарілих типових житлових будівель. До найбільш характерних прийомів з реконструкції, модернізації та санації житлових будинків з урахуванням конструктивно-технологічних особливостей будинків масових серій і кліматичних умов експлуатації будівлі, які використовують країни Західної і Центральної Європи, можна віднести: перепланування місць загального користування та квартир, притаманна як для випадків здійснення її без приросту площ, так і зі збільшенням загальної площі; збільшення розмірів квартир та окремих приміщень за рахунок прибудови еркерів, розширення площ балконів, лоджій; надбудова додаткового мансардного поверху; прибудова додаткових обсягів в торцях будівель; утеплення зовнішніх огороджувальних конструкцій; поліпшення архітектурного вигляду житлових будівель.

Починаючи з 50-х рр. XX ст., В СРСР і ряді зарубіжних країн стало широко впроваджуватися великопанельне і великоблочне будівництво. Частка великопанельного будівництва в житловому секторі СРСР, Франції, Фінляндії,

Швеції, Данії, Німеччині, Чехословаччині та інших країнах за короткий термін досягла 50-70% [354]. Це особлива група перших масових серій, споруди 50-80х років. Такі будинки, часто розміщені в центральних районах міста і забезпечені транспортною та інженерною інфраструктурою, що говорить про користь їх реконструкції, в ході якої вирішуються питання збереження існуючого житлового фонду та його відновлення, а також підвищення рівня комфорту квартир та архітектурної виразності забудови в цілому. Проблема реконструкції цих будинків повинна вирішуватися на основі набутого досвіду реконструкції в нашій країні, ближнього зарубіжжя і за кордоном. Особливістю розвитку будівництва за кордоном є те, що поряд з новим будівництвом і ремонтно-відновлювальними роботами, розширюються обсяги реконструкції будівель і споруд. Реалізація цього вимагає певні фінансові витрати держави. Так, у Швеції затрати на реконструкцію, утримання та технічне обслуговування житлової забудови повністю відшкодовується за рахунок квартирної плати. Загальні амортизаційні відрахування становляться від 15 до 50% доходу сім'ї [355]. У США об’єм коштів, які виділяються на перебудову житлових будинків, зріс з 1987 року по 1990 рік на 20% і в 1992 році був рівний витратам на нове будівництво [356], а реконструкцію проводять в рамках федеральних програм на рівні мікрорайонів кожного міста. Бюджетне фінансування реконструкції житлового будинку проводиться тільки за умови проведення експертизи вартості 25-річного життєвого циклу його експлуатації [350]. Сьогодні в США щорічні витрати на ремонт і перебудову будинків перевищують 125 млрд.дол. Велика увага з відновлення будівель приділяється і в Японії. За період з 1986 року по 2005 рік об’єм нового будівництва склав на 20% менше, ніж за попередні 15 років [357]. При цьому урядом Японії надаються субсидії на реконструкцію житлових будинків для виконання нормативних вимог по теплозахисту, установці енергоефективних побутових приладів і систем з використанням поновлюваних джерел енергії. Країни з розвиненою економікою для реконструкції житлових будівель перенаправляють значну частку інвестицій, які залучують на нове будівництво. Наприклад, у Канаді та Данії це приблизно до 50% від загальної суми залучених

коштів [358]. Аналогічна тенденція спостерігається і в Нідерландах, частка від інвестицій складає приблизно 40%. Крім того в Нідерландах реконструкція житлових будинків здійснюється за підтримки єдиного Фонду оновлення міст, в який уряд щорічно вносить 500 млн.доларів. Також в цій країні діють різноманітні програми субсидій та дотації, які виділяються через муніципалітети, для реконструкції районів старої забудови. При цьому уряд бере на себе затрати, пов'язані з установкою ліфтів у багатоповерхових будинків та установку сходових підйомників, реконструкцію ванних кімнат і кухонь для людей с обмеженими фізичними можливостями. Значного збільшення житла, яке реконструюється, спостерігається також у Польщі. У період з 1981 по 1985 частка відтвореного житла склала 6,6% від загального обсягу житлового будівництва, а в період з 1991 по 1995 об’єм досяг 21,3%. Авторами цієї програми є Польський інститут житлового господарства, згідно з якою 22% житлового фонду країни має бути реконструйовано і перебудовано. Також вони дотримуються думки, що вартість ремонту та реконструкції не повинна перевищувати 70% вартості нової будівлі, якщо тільки будівля не є пам'яткою архітектури [359].

Значні роботи з реконструкції, модернізації та санації житлових будинків проводиться в Німеччині. Так в середині 70-х років обсяг капітальних вкладень у житлове будівництво склав 59 млрд. марок, 21 млрд [360] з яких були витрачені на модернізацію і ремонт житла. Основний підхід в організації реконструкції та санації великопанельного домобудівництва побудований на підтримці державою будівельних компаній. Тобто федеральна влада надає необхідну допомогу забудовникам, виконує посередницьку функцію між замовниками та інвесторами, координує дії і здійснює контроль за точністю виконання реконструкції. За законодавством Німеччини реконструйований район з моменту прийняття рішення про реконструкцію забезпечується централізованим фінансуванням. Такий підхід прийнятний і для нашої країни, так як свого часу саме житлові будинки, побудовані за радянськими проектами типового житлового будівництва становили основу спальних районів великих міст Німеччини. Санація, тобто відновлення, модернізація та технічна реабілітація житлового фонду, необхідна,

так як великопанельні житлові будинки не відповідають вимогам нормативів з енергозбереження. У Німеччині при вирішенні даної проблеми розроблена загальнодержавна концепція комплексної санації житлових будівель, у якій розглянуті способи і методи реконструкції. Реалізацію заходів з санації намічено проводити за етапами: 1-ий етап. Паспортизація - документальна реєстрація особливостей існуючого будинку (розташування, конструкції, рік будівництва, кількість і площа квартир, дані про планування та ін.); 2-ий етап. Реєстрація дефектів - облік пошкоджень конструкцій, збирання планувальних і конструктивних документів з розробкою відповідного звіту; 3-ій етап. Розробка прийнятих технічних рішень, які усувають порушення і дефекти у всіх конструкціях. Складання плану заходів та відповідної робочої документації; 4-ий етап. Визначення витрат - розрахунки вартості і складання графіка робіт з публікацією результатів; 5-ий етап. Каталог модернізації - розробка каталогу модернізації, супроводжуваного пропозиціями щодо джерел фінансування (бюджет, спонсори, кредити) всього комплексу робіт з виділенням основних напрямів і пріоритетів; 6-ий етап. Політичне рішення на рівні уряду і парламенту про модернізацію всього комплексу панельних будинків при відповідній фінансовій підтримці; 7-ий етап. Визначення пріоритетів передбачає встановлення власниками черговості робіт на належної їм власності при координації з регіональним планом робіт, з проектом нового будівництва. Це відбувається за участю громадськості; 8-ий етап. Проектування - розробка та погодження власниками, адміністрацією та архітекторами проекту реконструкції житлового кварталу; 9-ий етап. Реалізація - власники здійснюють намічені заходи за участю жителів; 10-ий етап. Оцінювання передбачає оцінку і контроль методів і умов реалізації заходів з модернізації, їм аналіз і оцінювання результатів для подальшого їх використання.

Проект санації будинку розрахований на 10-15 років. Процес санації будинків переважно відбувається без відселення мешканців, тому передбачається активна їх участь на всіх етапах проведення робіт. Як правило, роботи всередині квартир здійснюються на протязі не більше 15 робочих днів. У ході робіт

враховуються всі побажання мешканців щодо застосованого в квартирах обладнання. У цьому випадку жителі зазвичай доплачують різницю у вартості між бажаною і передбаченої кошторисом варіантами. Жителі повинні бути добре поінформовані як про вигоди санації квартир, так і про майбутні квартплати після санації.

Одне з основних завдань реконструкції будинків індустріального будівництва - підвищення теплозахисту до сучасних норм енергозбереження. З початку 1990-х років у Східній Німеччині почалася проводитися масова модернізація панельних будинків з пред'явленням вимог підвищеної комфортності, енергоефективності та архітектурного вигляду на сучасному рівні. Для підвищення енергоефективності будівель і споруд в 1993 році було прийнято постанову Урядом об'єднаної Німеччини «Про економію теплової енергії» [361], який в 2009 році був переглянутий у бік посилення контролю енерговитрат і містив жорсткі вимоги як для огороджувальних конструкцій (будівельно-фізичні характеристики) так і встановленого обладнання. Згідно із EnEV 2009 власники старих будинків повинні не просто посилювати теплоізоляцію і вживати заходів з енергозбереження, при кожному ремонті, реконструкції, перепланування або перебудові будівлі із збільшенням житлової площі власники зобов'язані гарантувати дотримання вимог EnEV 2009. Загальна кількість об'єктів реконструкції в Східній Німеччині склала 2180000 квартир у збірних будинках, реконструкцію пройшли 70% будівель. У Берліні 60% панельних будинків було модернізовано повністю, 25% частково. У період з 1993 року по 2003 рік в санацію Східного Берліна було інвестовано 6,2 млрд.євро [361]. Питання економії в будівельних проектах актуальне і для України, а зі збільшенням цін на енергоносії та наміри у приєднанні до Європейського Союзу, роблять це питання ще й життєво необхідним для пошуку нових альтернативних джерел теплової енергії. Згідно Дерективи EPBD 2002/91/EC, прийнятої Європейським союзом і Радою Європейського Союзу 16 грудня 2002, до 2020 року всім країнам Європи необхідно провести термомодернізацію всіх існуючих будівель до стандарту енергопасивного будинку [362]. Автором концепції «пасивний будинок» є

німецький професор Вольф-ганг Файст. У 1991 році перший такий експериментальний будинок був побудований в м Дармштадті за підтримки Міністерства економіки федеральної землі Гессен. На даний час в Німеччині збудовано близько 12000 пасивних будинків, серед яких є багатоквартирні будинки та будинки-гуртожитки. Пасивні будинки перестали бути експериментальними проектами і стали досить широко поширеною практикою не тільки в Німеччині, але і в інших європейських країнах [363]. Так у Німеччині нормативні вимоги до енергетичної ефективності будівель за останні кілька десятків років знизилися від норми 265 к.Вт.годину на м.кв. на рік до норми 15к.Вт.годину на м.кв в рік [364]. Це було досягнуто завдяки елементу державно-приватного партнерства – інструменту контрактингу. Суть його полягає в тому, що в умовах, коли власники будівель не мають достатньої кількості коштів на проекти з енергозбереження та знань стосовно використання енергозберігаючих технологій, вирішення цього завдання бере на себе контрактор. Він проводить енергоаудит будівель, знаходить відповідне рішення і постачальників технологій і бере фінансування проекту на себе. Контрактор укладає угоду із замовником послуг, у контракті передбачається плата за енергосервісні послуги, вона закладається в суму витрат власника житла на оплату комунальних послуг. Він також може надавати додаткові послуги як енергосервісна компанія: будувати, експлуатувати нове обладнання і виступати перепродувачем комунальних ресурсів. За посередництва Німецького енергетичного агентства «Dena» в процес контрактинг включені вже 49 федеральних об'єктів, планується застосування інструменту контрактингу ще в 20 тис. громадських будівель по всій Німеччині. У країні діють уже понад півсотні фірм, які укладають контрактингові угоди з компаніями, які керують житловими будинками, бюджетними та приватними установами.

Вигоду від контрактингової системи можуть отримувати також постачальники технологій, ресурсів або послуг. У Німеччині у якості контракторів часто виступають дочірні компанії енергетичних концернів або постачальників устаткування і технологій. Наприклад, близько 20 конкурсів на

реалізацію контрактингових проектів виграла дочірня фірма корпорації Siemens. При реалізації проектів, вона інсталює установки саме цієї компанії. Варто зауважити, що в Україні середня питома витрата теплової енергії на опалення житлового фонду в Україні оцінюється величиною 600к.Вт.час на м.кв., що в 4-5 разів перевищує аналогічні показники в більш холодних скандинавських країнах як Фінляндія і Швеція. На думку експертів енергоспоживання будівель, побудованих за старими нормами теплового захисту, може бути знижено на 50-75% щодо існуючого середнього рівня, при застосуванні досвіду європейських країн. Також для нашої країни в цьому питанні буде цікавий досвід Норвегії. У 1991 - 1992 рр.. Норвегія, провела лібералізацію ринку електроенергії, в рамках якої був задекларований головний принцип енергоефективності - високі ціни на електроенергію, що відображають її реальну вартість, можуть зробити інвестиції в сектор енергоефективності рентабельними, в той час як низькі ціни роблять реалізацію більшості програм у цій сфері неможливими. У 2000 р. Парламент Норвегії задекларував ряд процедур і дій з підвищення енергоефективності, серед яких - значне зниження обсягів енергоспоживання, розвиток альтернативної енергетики, використання теплових насосів і відпрацьованого тепла, установку вітряних потужностей обсягом 3 ТВт/год до 2010 р. Особливу увагу було приділено питанням ефективності енергоємних галузей, зокрема житлово-комунального господарства : скорочення обсягів використання електроенергії для побутового опалення, розвитку відновлюваної енергетики та захисту навколишнього середовища. Для реалізації зазначених цілей 22 червня 2001 Королівським Міністерством Нафти і Енергетики Норвегії була заснована компанія ENOVA SF, основною метою якої стало стимулювання учасників ринку, фінансовими інструментами, екологічно безпечно і раціонально виробляти і використовувати енергію. Об'єднання функцій з реалізації політики в рамках однієї гнучкої і орієнтованої на ринок організації покликане стимулювати зростання рівня енергоефективності за рахунок мотивації учасників ринку до прийняття рішень про вкладення інвестицій в економічно рентабельні і екологічно безпечні проекти. Для досягнення цілей діяльності ENOVA SF,

Норвезький Парламент заснував Енергетичний Фонд і виділив гранти в розмірі до 5 млрд крон. (близько 650 млн. Євро). Джерело фінансування організації - податок на тарифи з розподілу електроенергії. Допомога ENOVA SF у підвищенні енергоефективності в сфері житлово-комунального господарства. Приватні та державні власники будівель можуть претендувати на гранти на проведення заходів підвищення енергоефективності будівель. ENOVA SF фінансує інвестиційні програми в галузі підвищення енергоефективності державних і муніципальних будівель. ENOVA SF на регулярній основі проводить інформаційні кампанії про необхідність заощадження енергії для населення. Організує навчання та проведення тренінгів для ключового персоналу офісних будівель, промислових об'єктів, об'єктів теплорозподілення, тощо.

У ряді міст Німеччини процес реконструкції та санації житлових великопанельних будинків пов'язаний з розущільненням забудови. Окремі будинки зносять повністю, а вивільнену територію озеленюють. Має місце і зниження поверховості будинків шляхом демонтажу 2-3 верхніх поверхів. Решта два поверхи переобладнають у квартири в двох рівнях. Реконструкція багатосекційних будинків передбачає демонтаж верхнього поверху і кожної другої секції. Таким чином, отримують односекційні житлові блоки, які модернізуються шляхом прибудови балконів, а на рівні цокольного поверху створюються тераси. Такі житлові блоки, розраховані на 8 квартир, отримали назву «міських вілл». Процес реконструкції включає заміну віконних блоків, вхідних тамбурів, утеплення стін, перекриттів підвальних і верхніх поверхів. За рахунок використання широкої кольорової гами фасадних поверхонь поліпшується зовнішній вигляд забудови. Крім цього, однією з основних тенденцій у формуванні житла в Німеччині є організація зимових садів. Так в житловому районі Марцан м.Берліна, в якому налічується близько 170 тисяч жителів, в кінці 90-х років почали перетворення навколишнього середовища житлових дворів, а також архітектурних прикрас фасадів і деталей перших поверхів. Для них були запропоновані приквартирні палісадники з самостійними

входами в квартири і з організацією просторів зимових садів для вищерозташованих поверхів [365].

Такий досвід організації та перетворення містобудівного середовища застосовується і у Франції. При необхідності перебудовують квартири перших поверхів для престарілих та інвалідів з відповідним плануванням, обладнання та виходом з них на приквартирні озеленені ділянки. Ці заходи здійснюються і за запитами сімей, які живуть в цих квартирах, у зв'язку з настанням похилого віку їх членів або появи серед них інвалідів. За спеціальне обладнання таких квартир з власників вилучається додаткова плата, що погашається частково або повністю з пенсійних або інвалідних фондів. Загалом реконструкція житлових будинків у Франції почалася з 1970 років, коли було організовано Національне агентство з реконструкції житла, яке виконує координуючу роль. Так обсяги робіт з реконструкції в 80-х роках росли в середньому на 1,5% на рік, у той час як нове будівництво скорочувалася приблизно на 2,5%, при цьому 60% всіх обсягів на реконструкцію припадало на житло [366]. До середини 1993 реконструкція всього п'ятиповерхового фонду будинків першого післявоєнного покоління була завершена. При цьому, споживчі якості цих будинків і теплова ефективність, були підвищені в 2 рази.

Фінансування у Франції при реконструкції та модернізації будівель відбувається за двома формами бюджетного фінансування соціального житлового сектора. Одна базується на субсидуванні генеральних замовників, які будують, ремонтують житловий фонд, інша - на фінансовій допомозі громадянам в залежності від рівня доходів. Також використовується соціальна підтримка населення з низьким рівнем доходів і проводиться заходи по адаптації промислових будівель і споруд під житло. В даний час в Франції існує чотири державні програми з реконструкції міської житлової забудови: програма покращення житла – надання домовласникам субсидій до 35% вартості робіт і пільг, при дотримані певних умов на термін реконструкції не більше трьох років; тематичні соціальні програми – надання домовласникам субсидій до 70 % вартості робіт для населення з низьким рівнем доходів для реконструкції

невеликих житлових будівель; програма реновації будівель – надання домовласникам значних податкових пільг при проведені реконструкції. Якщо домовласники відмовляються, місцеві органи мають право продати об’єкт інвесторові для реконструкції; програма ліквідації будівель з нездоровими умовами проживання – надання ряду субсидій домовласнику на знесення і реконструкцію ветхого житла. У випадку відмови держава має право здійснити необхідні роботи за рахунок домовласника [367].

Реалізуються ці програми будівельними фірмами, які виграли конкурс на реконструкцію будівель за наданими проектами за найменшу вартість. Переможець торгів складає графік організації робіт з відновлення будинку разом с мешканцями. В ці роботи також включається заміна інженерних розводок і приборів сантехніки, старих панелей стін і внутрішнього перепланування квартир.

Досвід реконструкції житлових будинків у Франції включає ряд технічних рішень, спрямованих на розширення корпусів шляхом прибудови лоджій, надбудови 1-2 поверхів, заміни зовнішніх стінових панелей без відселення мешканців і проводиться в строк 3-6 місяців. До першої групи (перепланування) може бути віднесено переобладнання в будівлях місць загального користування (вестибюлів, сходових кліток; холів) з метою надання їм більшої показності, побутових зручностей, поліпшення інтер'єру, забезпечення безпеки, санітарії та гігієни. Так, при оновленні житлових будинків у Франції приміщення вестибюлів і сходів обробляються довговічними матеріалами такими як камінь, керамічна плитка, лицьова цегла. Звертається увага на дизайн дверей, порталів, розміщення поштових скриньок. Іноді здійснюють невелике перепланування сходового вузла, усувають через антисанітарію сміттєпроводи, щоб уникнути травм обробляють сходи неслизькими резино-пластиковими покриттями, встановлюють більш яскраве електроосвітлення, замінюють вхідні двері в квартири на більш міцні.

Окремої уваги заслуговує проект реконструкції міського кварталу в м. Лор'ян (Франція). Три 12-поверхових житлових будинки-пластин, були побудовані на початку 1960-х років, після Другої світової війни з низьких за якістю залізобетонних панелей, незадовільною звукоізоляцією і розміщувалися на

території площею 5,5 га. Програма реновації кварталу «Набережна Роан» (1988-1996), отримала великий резонанс і стала моделлю для багатьох муніципалітетів Франції. Спираючись на досвід Німеччини, де при спробі вдосконалювати багатоповерхові панельні будинки не добилися бажаного успіху перейшли до їх знесенню, влада міста зіткнулися з активним опором жителів, які виступали проти цього. Так Муніципалітет і міське Бюро соціального житла розробило програму, яка включала реконструкцію 500 квартир з додаванням двох художніх майстерень, приміщень громадського користування та приміщень під комерційний найм. Згідно цього проекту довгий будинок-пластина був розсічений наскрізним проїздом, який зв'язував внутрішній двір з набережною, вестибюлі під'їзду були зроблені прозорими, верхні поверхи будівель були розібрані, що додало будівлі ступінчатого силуету. Також фасади будівель були доповнені еркерами і балконами, а замість втрачених при реконструкції квартир були побудовані нові корпуси, адаптовані до потреб молодих сімей та інвалідів - у вигляді додаткових будівель, які сформували невеликі квартири з напівзамкнутим дворами. Для тимчасового проживання жителів, відселених в ході реконструкції, були побудовані апарат-готелі. Набутий досвід при реконструкції цих будинків дав великий розвиток в реалізації наступних проектів реконструкції та модернізації житлових будинків, так у 1996 році муніципалітет м. Лор'ян прийняв план реконструкції міста [367].

З 2003 року і до теперішнього часу у Франції діє Національна програма міського оновлення. У 2004-2008 рр. на неї було виділено 250 млн. євро [368]. Варто зазначити, що програма була прийнята з перетворенням правової політики у сфері містобудування. Була проведена реформа містобудівної документації, яка повинна була дати новий імпульс планування на рівні житлових зон і зробити можливою розробку документів з більш простою процедурою прийняття (схема територіальної відповідності, містобудівний план, карта муніципальної освіти). Так, наприклад, 13 грудня 2000 року був прийнятий Закон «Містобудівні солідарність і відродження», і доповненнями до нього, відображених у законі «Містобудування та житлове будівництво» від 2 липня 2003 року. До введення

нового законодавства основним інструментом містобудівної діяльності були положення закону «Про територіальну спрямованість» від 30 грудня 1967року. Також були прийняті і розроблені Директиви з благоустрою територій з ініціативи та під відповідальність держави і вступили в дію після прийняття закону «Про спрямованість на благоустрій та розвиток територій» (loi d orientation pour l ame'nagement et le de'veloppement du territoire) від 4 лютого 1995 року: Директива по благоустрою території для Департаменту Альпи приморські (163 комуни, 1 млн. жителів), схвалена в 2004; Директива по благоустрою території для регіону Буш-дю-Рон (119 комун, 1,3 млн. жителів); Директива з благоустрою територій, розташованих у гирлі Сени (883 комуни, 1,5 млн. жителів). В даний час розглядається; Директива з благоустрою територій, розташованих у гирлі Луари (199 комун, 1,1 млн. жителів); Директива з благоустрою територій північних Альп (регіони Рона-Альпи і Прованс-Альпи-Лазурний берег) (923 комуни, 1,7 млн жителів); Директива з благоустрою територій агломерації Ліона (383 комун, 2,2 млн. жителів); Директива з благоустрою територій гірничопромислових басейнів Північної Лотарингії (488 комун, 1,7 млн. жителів) [242].

Подібний досвід санації та реконструкції житлових будівель використовується і в Фінляндії. Він заснований на використанні технологій, що забезпечують створення комфортних умов проживання мешканців з одночасним зниженням енерговитрат на опалення, витрат води, електроенергіїв. Використання сучасного інженерного устаткування і будівельних конструкцій сприяє створенню керованих систем мікроклімату приміщень, оптимізації тепловологісного і режимів освітлення. Одним із напрямків в реконструкції житлових будівель є: раціональне використання обсягів горищних приміщень з перетворенням їх у мансардні житлові поверхи, прибудова об'ємних блоків повної заводської готовності, що виконують функції саун, прибудова балконів і лоджій, надбудова поверхів та ін. Технічні рішення, що забезпечують підвищення експлуатаційної надійності будівель і поліпшують архітектурні композиції будівель. Масове застосування знайшли прибудови до малоповерхових будівель з металоконструкцій. Балкони і лоджії, що зводяться із збірних металоконструкцій,

відрізняються архітектурною індивідуальністю, швидкістю збірки в результаті високої технологічної підготовки в заводських умовах. Всі роботи виконуються механізовано, за годинними графіками доставки і монтажу елементів. Ця організаційно-технологічна форма не порушує ритм мешканців. Відмінною особливістю виробництва робіт є висока якість матеріалів і готової продукції. На всіх технологічних етапах здійснюється контроль якості робіт, він базується на постійній інформації про технічний стан конструктивних елементів, стінового огородження та інженерних систем шляхом їх періодичної оцінки . Крім цього, у Фінляндії управління багатоповерховим будинком, які у власності мешканців, здійснюється шляхом створення квартирного акціонерного товариства, яке несе відповідальність за будівлю в цілому, а мешканець - за власну квартиру. Правління акціонерного товариства, яке обирають мешканці, відповідає за якісне і рентабельне утримання будівлі. Власники квартири виплачують акціонерному товариству щомісячну плату за експлуатаційні витрати і плату за виконання робіт, пов'язаних з капітальним ремонтом або реконструкцією. На виконання даного виду робіт акціонерне товариство бере банківський кредит із заставою у вигляді земельної ділянки та будівлі. Рішення про ремонт будівлі або реконструкції приймається більшістю членів акціонерного товариства, що істотно спрощує подальші процедури фінансування, вибору виконавців робіт. В орендних будинках власник несе всю повноту відповідальності за технічний стан всього будинку, включаючи окремі квартири. Мешканці виплачують орендну плату житловому акціонерному товариству. Для соціально орієнтованого житла, кредитування якого здійснює держава, розмір орендної плати включає суму експлуатаційних і капітальних витрат. Найбільшу увагу в процесі експлуатації приділяється витратам на опалення (до 20% експлуатаційних витрат), роботи з утримання (до 15%), витрати на водопостачання (до 13%). У результаті проведення реконструктивних робіт з утеплення будівель, заміну світлопрозорих конструкцій на більш енергоефективні, виключення тепловтрат за рахунок вдосконалення вентиляційних систем досягнуто зниження витрати енерговитрат в 1,5-2 рази. Заміна сантехнічного обладнання на більш досконале, а також

введення поквартирного контролю витрати води, керованих режимів опалення та ін. дозволили скоротити загальні показники і відповідно підвищити економію витрат на експлуатаційні витрати. Для виконання комплексу робіт з підвищення енергоефективності житлового фонду використовуються позикові кошти під досить низький відсоток. При цьому окупність витрат з утеплення будинків становить 15-18 років, заміні віконних і балконних заповнювачів - 4,5-5 років; інженерного устаткування - 7-8 років. З умов окупності розраховуються параметри кредитування, які представляє державний житловий фонд. Державна підтримка полягає в отриманні компенсації за кредитом у розмірі 1,5-5,5% річних. Фінансова підтримка держави в обсязі 40-50% здійснюється при влаштуванні ліфтів у житлових будинках висотою більше 3 поверхів. Крім того, виділяються муніципальні кошти в обсязі до 10% витрат. Такий підхід свідчить про значущість підвищення комфортності умов проживання громадян. Законодавча база щодо житлового фонду побудована таким чином, щоб максимально продовжити житловий цикл будівель. Так, при терміні експлуатації житлового будинку більше 50 років щорічна потреба в ремонтно-відновлювальних роботах складає в межах 2% вартості будівлі. Особливо підкреслюється необхідність щорічного проведення робіт, що істотно знижує рівень витрат у порівнянні з епізодичним ремонтом [369].

Масова реконструкція житлових будинків забудови минулих років в Великобританії почалася наприкінці 1960 років, а з 1980 років - реконструкція квартир. З 1979 р відтворення житлового фонду в Великобританії направлено на його реконструкцію за активної участі мешканців, цьому сприяють прийняті законодавчі акти. Вибір методу реконструкції будинків у Великобританії залежить від технічного стану будинку. Роботи з реконструкції житлового фонду фінансується з декількох джерел: 1) місцева влада звертаються в центральний уряд за дозволом на видачу довгострокового кредиту. Виплати за кредитом розраховані на термін до 60 років. Кредит видається комерційними банками. Місцева адміністрація відповідальна за виплату кредиту. В основному, кредит повертається з платою за квартиру. Умови кредиту вельми вигідні - 7 - 8 % на рік;

2) без отримання кредиту у центрального уряду, але за рахунок підвищення податків місцевими органами влади; 3) за рахунок продажу нових будинків по більшій ринковою ціною і часткового використання цих кошти на реконструкцію інших будинків.

У цьому випадку поєднується два шляхи: нове будівництво і отримання коштів для реконструкції житла. Цікавим є те, що міська адміністрація дивиться на реконструкцію не як на проблему мешканців, а як на про проблему міста. Для успішного проведення реконструкції існуючого житлового фонду використовується система субсидування квартплати (для бідних) з коштів державного бюджету [370].

До основних особливостей реконструкції, модернізації та відтворення житлових будинків у Швеції належать: державне регулювання питомої ваги відтворення житлового фонду в залежності від ситуації, що складається на ринку житла, шляхом варіювання субсидіями і пільговими кредитами; повне відшкодування витрат на ремонт, утримання і технічне обслуговування фонду за рахунок квартирної плати навіть при оренді в муніципальному секторі; наявність системи перерозподілу коштів у житловій сфері за рахунок справляння податків на житлову нерухомість з її власників з подальшим спрямуванням отриманих коштів на житлові посібники; втручання уряду в сферу реконструкції житлового фонду має обмежений характер.

У багатьох країнах Східної Європи і Балтії житлова сфера є об'єктом економічного та адміністративного регулювання з використанням різноманітних форм фінансування. Тому для проведення капітального ремонту житла надається кошти за рахунок державного або муніципального бюджету у формі субсидій (грантів) або у формі компенсації певної частини фактично вироблених власниками витрат. У Словаччині з коштів державного бюджету представляються субсидії на усунення дефектів панельних будинків, що виникли через недоліки проектних рішень та недотримання технологій будівництва. Максимальний розмір субсидій може скласти 50% залежно від виду дефекту, але з обмеженням по максимальній сумі в розрахунку на одну квартиру [371]. В Угорщині фінансова

підтримка житловим товариствам і кооперативам виявляється з коштів муніципальних бюджетів через щорічні конкурси грантів. Для отримання бюджетних коштів товариство і кооператив може брати участь у муніципальних конкурсах неодноразово, поетапно здійснюючи ремонт будинку, так як присудження грантів відбувається в певному напрямку (ремонт покрівлі, теплоізоляція фасадів, реконструкція систем опалення та інше). Ще однією обов'язковою умовою є вибір підрядника за конкурсом не менше ніж з трьох пропозицій. Бюджетні кошти йдуть на оплату останнього рахунку, виставленого підрядником по завершенні виконання робіт. В Естонії квартирним товариствам за їх заявою представляються спеціальна допомога у формі компенсації частини витрат власників на вже виконаний капітальний ремонт. Допомога на ремонтні роботи компенсує 10% вартості робіт з обмеженням по максимальній сумі на квадратний метр загальної площі квартир. Крім цього, в Естонії товариствам за заявою надається спеціальна допомога у формі компенсації частини понесених витрат власників на проведення технічної експертизи та енергоаудиту будівлі. Допомога надається у розмірі 50% вартості робо ти, з обмеженнями по максимальній сумі в розрахунку на один будинок.

У Литві в рамках державної програми модернізації житлових умов, прийнятої в 2004, щоб стимулювати власників житла створювати товариства і впроваджувати енергозберігаючі технології, передбачено отримання товариством власників житла гранту від держави в розмірі до 30% вартості проекту модернізації будинку. Прийняті міськими радами програми «Оновлений будинок - оновлений місто» дозволяють до засобів державного гранту приєднати грант міста в розмірі до 15% вартості проекту. При цьому товариство повинно мати власних коштів не менше 10% вартості проекту, а решту відсутньої суму може зайняти в банку під гарантію спеціалізованого агентства. Передбачається, що таким чином до 2020 будуть оновлені 70% старих житлових будинків у Литві. Варто відзначити також, що іноді коштів власників квартир і бюджетних грошей не вистачає на те, щоб виконати великі обсяги робіт з модернізації будинку. Тому важливим джерелом фінансів в розвинених країнах є банки, які надають кредити,

в тому числі без застави нерухомості, а також бюджетне субсидування процентної ставки за кредитами комерційних банків [372]. Так в Литві та Естонії, за участю держави створені спеціалізовані гарантійні агентства, які надають гарантії квартирним товариствам і керуючим компаніям при отриманні кредитів на капітальний ремонт і модернізацію багатоквартирних будинків у розмірі до 75% суми кредиту. Вартість цієї послуги становить 1,1-1,2% на рік від залишку суми, на яку поширюється гарантія. Проте, основне призначення гарантійних агентств в тому, щоб дати можливість банкам на власному досвіді роботи з товариствами переконатися, що ризики таких кредитів відносно низькі, тому що вони забезпечуються щомісячними обов'язковими платежами власників. Якщо рішення про взяття кредиту приймалося самими власниками, розмір щомісячної плати, який забезпечує повернення кредиту, доступний для власників, оскільки вони самі його встановили, платіжна дисципліна в товаристві досить хороша, то ризик банків мінімальний. Досвід показує, що роль гарантійних агентств у розвитку системи кредитування поступово зменшується - банки вимагають від товариств все менше таких гарантій. Наприклад, в Естонії в перші роки роботи агентства воно гарантувало близько 30 % кредитів, зараз - менше 3%. Банки вимагають в обов'язковому порядку гарантію тільки в тому випадку, якщо власники приміщень у будинку не створили свого товариства (кредит бере керуюча організація).

У міру розвитку системи кредитування я об'єднань власників житлових будинків на цілі капітального ремонту, реконструкцію та модернізацію багатоквартирних будинків самі банки розширюють можливості надання таких кредитів. Так, в Литві, Латвії та Естонії кредити на цілі капітального ремонту, модернізації та енергозбереження надаються комерційними банками без застави нерухомості і в більшості випадків без поруки власників. Реальним забезпеченням повернення кредиту є поточний рахунок об’єднання власників чи керуючої компанії, який відкривається на період кредитування в банку-кредиторі, через який здійснюються розрахунки за всіма платежами.

З вищевикладеного випливає, що особливістю регулювання забезпечення населення житлом в тій чи іншій державі є те, що кожна держава розробляє свій правовий механізм забезпечення осіб житлом, придатним для проживання шляхом прийняття законодавчих актів у сфері іпотечного кредитування, надання пільгових кредитів, субсидій та інше.

В контексті дисертаційного дослідження доцільно висвітлити питання щодо встановлених вимог до будівельних матеріалів та конструкцій на території ЄС, так як деякі із вище проаналізованих зарубіжних країн являються членами Європейського Союзу. Зокрема 9 березня 2011 року Європейським парламентом та Радою був прийнятий Регламент (ЄС) № 305/2011, що встановлює гармонізовані умови для розміщення на ринку будівельних виробів та скасовує Директиву Ради 89/106/ЄЕС, який набув чинності 1 липня 2013 року. Зі змісту п. 2 Регламенту (ЄС) № 305/2011 слідує, що держави-члени ЄС в обов'язковому порядку повинні відображати приписи вищевказаного Регламенту в національних стандартах на продукцію, національних технічних атестаціях та інших національних технічних умовах та положеннях, які стосуються будівельних виробів в протилежному випадку це може стати перешкодою для здійснення торгівлі будівельною продукцією в межах території ЄС.

В Регламенті вказані основні вимоги до будівельних об'єктів, які можуть вплинути на суттєві технічні характеристики будівельної продукції, а саме: механічна міцність та стійкість об'єкта, безпека у випадку пожежі, санітарна безпека та безпека використання об'єкта, захист від шуму, економія енергії та теплоізоляція. При цьому будівельна продукція, розміщена на ринку країн членів Європейського Союзу до 1 липня 2013 відповідно до Директиви 89/106/ЕЕС, вважається такою, що відповідає Регламенту (ЄС) № 305/2011, а виробники в свою чергу мають право складати декларацію про якісні показники будівельної продукції на підставі сертифіката відповідності або декларацій відповідності, які випущені до 1 липня 2013 року у відповідності до Директиви 89/106/ЕЕС.

Гармонізовані правила щодо характеристик будівельних виробів містяться у гармонізованих стандартах, які приймаються одним з європейських органів

стандартизації, європейських документах атестації, а також встановлюють методи та критерії оцінки експлуатаційних характеристик виробу по відношенню до суттєвих характеристик.

Якщо будівельний виріб охоплений гармонізованим стандартом або відповідає Європейської технічній атестації, яка була видана на цей виріб, виробник складає декларацію експлуатаційних характеристик, якщо такий продукт розміщується на ринку. Складаючи декларацію експлуатаційних характеристик, виробник бере на себе відповідальність за відповідність будівельного виробу задекларованим експлуатаційних характеристикам. За відсутності об'єктивних ознак протилежного, держави-члени припускають, що декларація експлуатаційних характеристик, складена виробником, є точною і достовірною.

Маркування в ЄС наноситься на такі будівельні вироби, щодо яких виробник склав декларацію експлуатаційних характеристик. Якщо декларація експлуатаційних характеристик не була складена виробником маркування не повинно наноситися. Шляхом нанесення або за наявності нанесеного маркування, виробники вказують на те, що вони беруть на себе відповідальність за відповідність будівельного виробу задекларованим експлуатаційним характеристикам, а також за дотримання всіх відповідних вимог, встановлених в цьому Регламенті або в іншому відповідному гармонізованому законодавстві ЄС, що передбачає нанесення маркування. Для будь-якого будівельного виробу, охопленого гармонізованим стандартом, або на який була видана Європейська технічна атестація, маркування має бути єдиним маркуванням, яке засвідчує відповідність будівельного виробу задекларованих експлуатаційних характеристик відносно суттєвих характеристик, охоплених гармонізованим стандартом або Європейської технічної атестації.

У випадку якщо органи ринкового нагляду вважають, що будівельні вироби, що підпадають під дію гармонізованого стандарту не відповідають задекларованим експлуатаційним характеристикам і представляють небезпеку для виконання основних вимог до будівельних споруд, що охоплені цим Регламентам,

вони проводять оцінку відповідних виробів, що охоплює вимоги, встановлені цим Регламентом. Суб'єкт економічної діяльності забезпечує вживання всіх необхідних коригуючих заходів стосовно всіх відповідних будівельних виробів, які він розмістив на ринку на всій території Союзу.

Якщо відповідний суб'єкт економічної діяльності протягом визначеного періоду не здійснить адекватних коригуючих заходів, органи ринкового нагляду вживають всіх необхідних попередніх заходів, щоб заборонити або обмежити доступність будівельних виробів на національному ринку або вилучити ці будівельні вироби з ринку, або відкликати її. Органи нагляду за ринком без затримки повідомляють Комісії та іншим державам-членам про вжиті заходи [373].

На даний момент у більшості країн світу одним із напрямків розвитку будівельного комплексу є реалізація відповідних проектів в рамках державно-правового партнерства. Оскільки не дивлячись на стрімкий розвиток приватного сектору економіки в багатьох країнах світу – в державній власності залишається велика кількість галузей народного господарства, які в першу чергу розвиваються і удосконалюються за рахунок державного фінансування. Не виключенням із цього є і сфера капітального будівництва, яка пов'язана в першу чергу із будівництвом соціально-значимих державних об'єктів. Однак надзвичайно часто держава не в змозі самостійно виділити необхідну кількість матеріально-грошових ресурсів для здійснення будівництва тих чи інших важливих об'єктів будівництва - на допомозі в цьому випадку стоїть приватний бізнес зі своїми знаннями, навиками, матеріально-технічною базою та людськими ресурсами тощо.

У зарубіжних країнах державно-правове партнерства у сфері капітального будівництва спрямоване на будівництво та експлуатацію об'єктів муніципального житла в обмін на право забудови, будівництво (переобладнання) шкіл та лікарень в обмін на право комерційної забудови та розвитку сусідніх або інших земельних ділянок; будівництво нових комунальних мереж (водопровід, каналізація, тепло та електропостачання), будівництво та обслуговування автомагістралей, залізничних

доріг тощо. Наприклад, за концесійної схемою відбувалося будівництво і експлуатація Євротунелю [239].

Державно-приватне партнерство набуло найбільшого розвитку в таких країнах світу як США, Великобританія та Австралія, ФРН. Основними сферами співпраці держави та приватного бізнесу у Великобританії стали проекти зі спорудження лікарень, шкіл та об'єктів міського господарства. В таких країнах як Австрія, Бельгія, Данія, Австралія, Ізраїль, Ірландія, Фінляндія, Іспанія, Португалія, Греція, Південна Корея, Сінгапур на першому місці за кількістю реалізованих проектів державно-правового партнерства знаходиться галузь, пов’язана з будівництвом та реконструкцією автодоріг [374].

У Польщі державно-правове партнерство тільки починає розвиватися і поступово набуває важливого значення. Прийнятий закон про приватно-державне партнерство регулює питання щодо укладення договорів, сторонами яких виступає держава в особі уповноважених органів та приватні особи, порядок реалізації відповідних проектів в рамках державно-правового партнерства, проведення розрахунків тощо. У Російській Федерації приватно-державне партнерство розглядається владою як потенціал для розвитку малого та середнього бізнесу, створення нових робочих місць [250].

В Республіці Білорусія на даний момент не набуло належного поширення державно-правове партнерство, оскільки держава залишається домінуючим партнером, що не відповідає правовій природі державно-правового партнерства. Поряд з цим, державно-правове партнерство певним чином знаходиться в протиріччі з Бюджетним, Інвестиційним, Податковим кодексами, з земельним законодавством, що в свою чергу спричиняє необхідність прийняття відповідних змін до законодавства Республіки Білорусії [375, с.34].

3.2. Господарсько-правове забезпечення програмності у розвитку капітального будівництва

Головною метою державного впливу на економіку є створення умов для стабільного розвитку економіки [376, с.197]. Проведення державою економічної будівельної політики не можливе без посилення публічних засад у правовому забезпеченні економіки, публіцизації правового регулювання господарської діяльності. На існування такої тенденції у економіці справедливо вказує В.К. Мамутов [377, с.5]. Одним з господарсько-правових засобів стратегічного державного впливу на господарський комплекс країни який яскраво втілює публічно-правові засади державного регулювання економіки є державні програми розвитку територій країни, певних галузей економіки, вирішення соціальних завдань. Вони здатні завдавати вектор розвитку та на цій основі забезпечувати концентрацію зусиль та ресурсів, завдяки чому відбувається вирішення завдань, що постають перед суспільством та державою. Сучасні умови провадження будівельної господарської діяльності характеризуються значним впливом кризових явищ, а тому доцільним є застосування програмного методу впливу на сферу капітального будівництва, оскільки саме такий підхід дозволить оптимально використовувати наявні обмежені матеріальні ресурси держави та органів місцевого самоврядування. Програмно-цільовий підхід держави для впливу на капітальне будівництво при правильному впровадженні на практиці дозволяє концентрувати доволі обмежені державні ресурси на пріоритетних напрямах розвитку, здійснювати комплексний підхід до розв’язання проблем не тільки капітального будівництва, але і інших галузей економіки, здійснювати оптимізаційний вплив на їх розвиток. За чинним законодавством державний вплив на пріоритетні галузі економіки здійснюється за допомогою такого виду програм як державні цільові програми.

Поняття державної цільової програми міститься у законі України «Про державні цільові програми» [378], згідно зі ст.1 якого, державна цільова програма – це комплекс взаємопов’язаних завдань і заходів, які спрямовані на розв’язання

найважливіших проблем розвитку держави, окремих галузей економіки або адміністративно-територіальних одиниць, здійснюються з використанням коштів Державного бюджету України та узгоджені за строками виконання, складом виконавців, ресурсним забезпеченням. Фахівці у галузі державного управління державні цільові програми визначають як документ, у якому міститься визначений за ресурсами, виконавцями та строками здійснення комплекс заходів, спрямованих на досягнення цілей [36]. Г. Асланян розглядає їх як ключовий інструмент державної політики, спрямований на досягнення цілей [379, с.2-5]. Безумовно, залежно від цілей дослідження державні програми можна розглядати і як документ, і як інструмент державної політики. Тим більше, що у ст. 1 закону України «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України» від 23 березня 2000 року, який регулює загальні питання програмного та прогнозного забезпечення соціально-економічного розвитку держави, програми також розглядаються у обох наведених значеннях [380]. Але однією з головних ознак державних програм є їх нормативно-правовий характер, адже вони набувають чинності після затвердження відповідним органом, відповідно до встановленого законодавством порядку, на що звертала увагу у своєму дисертаційному дослідженні І.П. Поповська [381,с. 57].

Нормативний характер державних програм створює передумови для забезпечення значного оптимізаційного впливу держави на сферу капітального будівництва. Значення та необхідність використання такого господарсько-правового засобу як державні програми підтверджується і досвідом сучасної України, коли внаслідок самоусунення держави від виконання економічної функції у дев'яності роки минулого сторіччя відбулись катастрофічні наслідки у економіці і у сфері капітального будівництва тощо.

В той же час намагання повернутися до програмного методу впливу на економіку країни та забезпечити вихід з кризи, в тому числі і будівельної галузі недостатньо ефективні, потенціал регулюючого впливу цього господарсько-правового засобу повною мірою до сих пір у практичній управлінський діяльності державних органів повною мірою не реалізовано. Для подолання кризового

становища у капітальному будівництві нашої країни, на державному рівні було прийнято ряд спеціальних програм, які були затверджені як законами, так і підзаконними актами. Проводяться вони за рахунок коштів загальнодержавного бюджету і регіональних бюджетів, але значного впливу на стимулювання розвитку капітального будівництва вони не справили. Серед основних можна визначити: 1. Державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників за програмою, «Власний дім» правовою підставою якої став Указ Президента України від 27.03.1998 № 222/98, «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» [382]; 2. Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2002 № 1089 «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки» [383]; 3. Програма КПКВК 3201200 «Забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи», згідно з законом України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» [384]; 4. Програма розселення та облаштування депортованих кримських татар[385]; 5. Реконструкція житлових будинків перших масових серій, згідно з законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [194] та постановою Кабінету Міністрів України від 14.05.1999 № 820 «Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій» [386]; 6. Програма будівництва соціального житла, згідно з законом України «Про житловий фонд соціального призначення» [387]; 7. Програма будівництва доступного житла за законом України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [388] та відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 № 1249 «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 - 2017 роки» [389]; 8. Програма 2751300 «Забезпечення житлом інвалідів війни, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 №503 «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для

забезпечення житлом інвалідів війни» [390]; 9. Програма 2751470 «Здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 № 343 «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» [391].

Програми, прийняті до 2009 року відчутного впливу на розвиток капітального будівництва не здійснили. Будівельна галузь знаходилась у край важкому становищі. Тільки у період з 2010 по 2013 роки відбулось певне пожвавлення у будівельній галузі, що відбулося в тому числі і завдяки увагу з боку Уряду до фінансування державних цільових програм, але і його визнати достатнім не можливо, оскільки після з 2013 року негативні тенденції відновились, а отже вони дали короткочасний ефект. Значним фактором зростання було те, що на державному рівні проводилась активна підготовка України до проведення чемпіонату з футболу Євро-2012. У рамках реалізації цієї державної програми було побудовано чимало об’єктів за рахунок фінансування будівельних проектів з держбюджету, а також і шляхом залучення коштів приватних інвесторів. Також і раніше прийняті програми отримали бюджетне фінансування. Проте збитковими у 2011 році було близько 40% будівельних підприємств і за 1 півріччя 2012 року цей показник зріс майже до 48% [392].

Цілком справедливо Д.В. Задихайло звертає увагу на таку закономірність: незважаючи на цілу низку державних стратегій, концепцій та програм розвитку економіки тих чи інших її галузей, де достатньо об'єктивно констатуються фрагментарність чи системність негараздів, деструктивних явищ економічної сфери, у цілому якісні параметри національної економіки залишаються без змін [393,с.115]. Його висновок можна повністю екстраполювати і на капітальне будівництво. Постає закономірне питання: чому ж оптимізаційний потенціал цього господарсько-правового засобу державного впливу на будівельну галузь залишається не реалізованим в достатній мірі ?

Одним з головних факторів, що нівелював значний потенціал цього господарсько-правового засобу впливу на економіку є відсутність стратегічного напряму розвитку економіки в цілому та капітального будівництва, зокрема. Всі наведені програми застосовувались безсистемно, не прив'язувались одна до одної, мали своєю головною метою не безпосередній сталий розвиток капітального будівництва, а вирішення інших соціально-економічних завдань, внаслідок чого відбувався лише опосередкований вплив держави на розвиток капітального будівництва. Здійснювалось ситуативне вирішення окремих проблем без взаємної ув'язки програм, без усвідомлення ролі і місця капітального будівництва у складній системі містобудівної господарської діяльності. Бачиться - програмний вплив держави на сферу капітального будівництва і відповідно забезпечення розвитку будівельної галузі може відбуватись за двома напрямками: не тільки як самостійної державної цільової програми, спрямовані на оптимізаційний розвиток будівельної галузі, у рамках структурно-галузевої політики держави, а також і як окремий напрям інших видів програм (загальнодержавних економічних, соціальних та програм регіонального розвитку). Тобто державні цільові програми можуть мати безпосередню мету розвитку капітального будівництва так і опосередковану мету його розвитку, коли воно є складовою і необхідною умовою досягнення мети у інших окремих програмах, зокрема розвитку пріоритетних галузей економіки (промисловість, транспорт, сільське господарство, ЖКГ), соціального розвитку (забезпечення житлом, охорона здоров'я, підтримка спорту). Наприклад, комунальний сектор економіки виконує функцію забезпечення територіальної громади необхідними продуктами (товарами, роботами, послугами) [394,с.8]. Програма його розвитку має передбачати оновлення основних фондів комунальних підприємств, що призведе до підвищення попиту на будівельну продукцію. У такому випадку розвиток капітального будівництва відбувається опосередковано, завдяки тому, що воно буде інструментом реалізації мети відповідної програми. У цьому разі проведення підрядних будівельних робіт фінансується у рамках таких програм для досягнення необхідного соціально-корисного ефекту.

Загальнодержавні програми економічного, науково-технічного, соціального, національно-культурного розвитку, охорони довкілля — це програми, які охоплюють всю територію держави або значну кількість її регіонів, мають довгостроковий період виконання і здійснюються центральними та місцевими органами виконавчої влади. Їх реалізація на практиці здійснює опосередкований стимулюючий вплив на капітальне будівництво. Наприклад, модернізація та розвиток будь-якої галузі економіки буде передбачати необхідність проведення на відповідних підприємствах робіт за однією із форм капітального будівництва: новобудова, переобладнання, капітальний ремонт, технічне переоснащення. Це в свою чергу, призводить до автоматичного підвищення попиту на кінцеву продукцію будівельників, а отже опосередковано сприяє розвитку капітального будівництва.

Таким чином, державні програми щодо капітального будівництва за метою їх запровадження можна поділити на два види: 1) державні цільові програми розвитку будівельної галузі; 2) інші соціально-економічні програми, що забезпечують опосередкований розвиток капітального будівництва. Безумовно, що господарсько-правовим засобом, який має найбільший потенціал до оптимізаційного впливу на сферу капітального будівництва є державні цільові програми розвитку будівельної галузі.

При цьому необхідно враховувати, що залежно від виду капітального будівництва на які спрямовується регулюючий вплив держави можна виділити програми з розвитку промислового, транспортного, житлового, сільськогосподарського будівництва та роботи з капітального будівництва у сфері ЖКГ, тощо, а за формами капітального будівництва: 1) спрямовані на завершення недобудованих та законсервованих об’єктів, 2) спрямовані на проведення нового будівництва, 3) спрямовані на проведення реконструкції, 4) спрямовані на проведення переоснащення діючих підприємств, 5) спрямовані на розширення існуючого нерухомого об’єкту. Пріоритетним для розвитку капітального будівництва безумовно має стати Державна програма розвитку капітального будівництва, яка затверджується Верховною Радою України відповідним законом.

Зазначені види капітального будівництва можуть знайти відображення у Державній програмі розвитку капітального будівництва як відносно самостійні її складові або ж як самостійні державні програми, прийняті на її основі.

Капітальне будівництво є інструментом вирішення соціально-економічних завдань, а отже необхідно розуміння як того які першочергові, а згодом стратегічні завдання будуть вирішуватись проведенням робіт з капітального будівництва, так і який саме вектор розвитку для їх вирішення має бути завданий щодо ефективного розвитку будівельного комплексу країни. Таке розуміння дозволить чітко формулювати завдання державної будівельної економічної політики та їх господарсько-правове забезпечення. Відображення ідеальних завдань оптимізації капітального будівництва має отримувати матеріальне втілення та формалізацію у державних програмах економічного, соціального, оборонного розвитку тощо. Такий підхід дозволить чітко окреслювати взаємодію між державними програмами різного виду, спрямованими як на безпосередній так і на опосередкований сталий розвиток капітального будівництва, а також на цій основі окреслювати необхідні для їх реалізації господарсько-правові заходи. В свою чергу це дозволить на основі Державної програми розвитку капітального будівництва забезпечити створення певної ієрархії інших господарсько-правових засобів та порядку їх застосування, що дозволить створити синергетичний ефект та забезпечить економію державних коштів при проведенні оптимізаційних заходів державного впливу у рамках будівельної економічної політики.

Якщо є чітке усвідомлення які соціально-економічні проблеми мають бути вирішені, то можна чітко зрозуміти який інструмент у вигляді будівельного комплексу країни потрібен, у які строки його необхідно отримати. Проте всі програми як державного, так і регіонального рівня, як загальні, так і щодо певних видів капітального будівництва, а також програми соціально-економічного розвитку всіх рівнів мають складати єдину систему та взаємодоповнюватись. Для цього можна створити єдиний реєстр державних програм всіх рівнів. При цьому має зберігатись ієрархічна послідовність та взаємний зв'язок між ними. Основною має бути Державна програма розвитку капітального будівництва в Україні, що

визначатиме стратегічні напрями розвитку, з можливістю конкретизації оптимізаційних заходів у прийнятих на її основі програмах розвитку за видами капітального будівництва (промислове, житлове, транспортне, сільськогосподарське, оборонне), за територіальністю (загальнодержавні, обласні, місцеві), що забезпечить взаємну узгодженість між програмами та дозволить на цій основі окреслити коло найбільш доцільних для досягнення мети оптимізації інших господарсько-правових засобів. Так на практиці буде реалізовуватись принцип системності у застосуванні господарсько-правових засобів оптимізації капітального будівництва.

Державна програма розвитку капітального будівництва має враховувати євроінтеграційного напрямку розвитку економіки нашої країни, що обумовлює необхідність розвитку будівельної галузі як сталої системи, що дозволить не тільки прискорити інтеграцію з ЄС, але і забезпечить оптимізацію витрат при проведенні будівельної господарської діяльності на основі раціонального землекористування, використання обмежених енергетичних та природних ресурсів, знизить рівень відходів при проведенні будівельних робіт.

Програми, що запроваджуються у ЄС для забезпечення стратегічного розвитку застосовують терміни не менше десяти років. Державна програма розвитку капітального будівництва може дати результати, якщо буде реалізовуватись протягом тривалого часу не менше двадцять років. Також і у ч.1ст.11 ГК України передбачено, що держава у сфері господарювання здійснює економічну стратегію і тактику. Стратегічний вплив держави на економіку у короткі строки не може бути реалізованим. Програми, що реалізовувались у сучасний період в Україні щодо капітального будівництва не були розраховані на тривалу перспективу. Такий негативний підхід базується на законі «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України» четвертим розділом якого передбачено складання тільки короткострокових та середньострокових програм розвитку галузей економіки [380]. Довгострокові ж програми розглядаються у зазначеному нормативно-правовому акті як виняток. При цьому середньостроковий розвиток

встановлюється на термін п’ять років. На практиці ж для забезпечення державного впливу на економіку в основному використовується короткострокове програмування. Таким чином, можемо спостерігати певну суперечність між вимогами кодифікованого нормативно-правового акту та закону, а також і з євроінтеграційними тенденціями.

На справедливу думку Д. М. Стеченко, не можна обмежуватись планами лише на короткостроковий період, держава, галузі і регіони повинні мати середньо-та довгострокові прогнози як складові системи планів розвитку відповідних комплексів чи регіонів [395,с.153-154]. Тут необхідно додати, що не тільки прогнозні документи, але і програмні необхідно складати на тривалу перспективу. Сказане є особливо актуальним для капітального будівництва де великі будівельні проекти можуть реалізовуватись протягом багатьох років. Тому державне програмування розвитку капітального будівництва має відбуватись як у короткостроковій, так і у довгостроковій перспективах. При цьому останні мають визначати стратегічний напрям розвитку, а коротші за терміном реалізації програми тактичні заходи. Безумовно, що всі заходи мають бути пов’язані між собою, хоча можуть міститись у різних державних програмах. Таким чином, необхідно запровадити зміни до чинного законодавства, зокрема до четвертого розділу закону «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України» і передбачити, що у сфері капітального будівництва державні цільові програми за часом реалізації поділяються на короткострокові (термін їх реалізації до 5-ти років), середньострокові (5 – 10 років), довгострокові (10-20 років).

Також фактором, який негативно впливає на виконання державних цільових програм є «відсутність реального правонаступництва щодо Державних програм, що були започатковані попереднім складом політичного керівництва з боку нових складів Уряду та парламентської більшості» [396, с.219]. Стратегічний розвиток передбачає необхідність запровадження заходів не менше ніж на двадцять років, але демократичний устрій передбачає зміну правлячих політичних сил у більш стислі терміни. Тому істеблішмент країни має поступатись своїми вузькими

інтересами задля інтересів суспільства та забезпечувати продовження реалізації програм, започаткованих попередниками. Наприклад, реконструкція забудованих територій та інфраструктури, розвиток системи доріг, які б відповідали світовим стандартам є необхідним для будь-яких партій, адже це відповідає засадам соціальної держави, яку проголошує Конституція України та напрямам розвитку країни, що виникають у зв'язку з укладенням Угоди про асоціацію між Україною та ЄС. Можливо ці програми підлягали б уточненню, але вони повинні виконуватись відповідно до періодів, визначених у них.

Важливим для реалізації Державної програми розвитку капітального будівництва є чітке окреслення всіх її складових частин. І.П. Поповська складовими частинами програми розвитку галузі економіки визначає: характеристику стану розвитку відповідної галузі економіки, використання виробничого потенціалу, головних проблем розвитку відповідної галузі та шляхів їх розв'язання, стратегічні цілі, техніко-економічне обґрунтування та оцінка необхідних ресурсів для виконання програми; комплекс заходів і завдань; фінансове та ресурсне забезпечення програми; розрахунок очікуваної ефективності та термін виконання програми; механізм управління та контролю за ходом виконання програми [381, с.56]. У цілому з таким підходом можна погодитись з певними доповненнями.

Дійсно, без стратегічного бачення розвитку галузі здійснювати оптимізаційний господарсько-правовий вплив не можливо, адже вірно обрані стратегічні цілі дозволяють належним чином окреслити всі інші складові програми. Але без розуміння проміжних цілей (тактичних) складно контролювати хід виконання державної програми та вносити відповідні корективи у хід виконання державної програми. Тому обов'язково мають визначатись і тактичні завдання господарсько-правової оптимізації. Це в свою чергу дозволить вірно окреслити необхідні ресурси на кожному етапі реалізації державного впливу на капітальне будівництво.

Однією з головних складових будь-якої державної програми розвитку галузі економіки має бути порядок забезпечення її реалізації фінансовими, матеріально-

технічними, трудовими ресурсами. До речі, проблема з реалізацією прийнятих раніше програм щодо капітального будівництва полягає і у тому, що програми, прийняті раніше формально не скасовуються, але їх фінансування з державного бюджету новими урядами не проводиться. Хоча необхідно наголосити на появі нової тенденції, коли постановою КМ України від 05.03. 2014 року № 71 було скасовано понад 14 державних цільових програм [397]. Недофінансування державних цільових програм свідчить про непродуманість фінансової складової на етапі підготовки програми і також є фактором, що заважає виконувати роботи з капітального будівництва.

За способом фінансування програм розвитку капітального будівництва можна здійснити їх поділ на фінансовані за кошти: 1) державного бюджету, 2) місцевого бюджету, 3) змішані, які використовують кошти перших двох видів бюджету, 4) змішані, з залученням державних коштів бюджетів різних рівнів та коштів приватних партнерів у рамках державно-приватного партнерства. Сучасним трендом є відсутність грошових коштів у бюджеті, про що свідчить і постанова КМ України з красномовною назвою «Про економію державних коштів та недопущення втрат бюджету» від 01.03.2014 року №65, якою прямо встановлено необхідність економії державних коштів при запровадженні державних програм [398]. Тому для забезпечення ефективності державної програми розвитку капітального будівництва є визначення у них стратегії залучення для їх реалізації приватних фінансових ресурсів, в тому числі і грошових коштів міжнародних інституцій (благодійні фонди, фонди міждержавних європейських структур), країн ЄС. Уявляється - в умовах обмеженості фінансових ресурсів держави необхідно здійснювати пошук способів залучення в першу чергу приватних коштів до фінансування державної програми щодо розвитку капітального будівництва, з метою ефективного вирішенні проблем розвитку держави та суспільства. Для цього необхідно змінити закон «Про державні цільові програми», який не передбачає правових механізмів залучення приватних коштів для реалізації цільових державних програм, зокрема необхідно передбачити таку можливість у рамках державно-приватного партнерства. Окремим напрямом у

державних програмах розвитку капітального будівництва необхідно передбачати заходи з забезпечення подальшого функціонування в автономному режимі без зовнішньої підтримки збудованих, реконструйованих на таких засадах об'єктів. Чітке окреслення пріоритетів розвитку економіки і капітального будівництва, визначення державно-приватного фінансування проектів, їх послідовне запровадження дозволить запровадити щодо будівельних вітчизняних підприємств стратегію їх розвитку, що в свою чергу сприятиме зростанню кількості прибуткових підприємств у будівельній галузі.

На початковому етапі оптимізації капітального будівництва необхідно повністю відмовитися від застосування засобів прямої державної підтримки будівельних підприємств у вигляді дотацій, субвенцій, податкових пільг, прямої фінансової підтримки, крім будівництва некомерційних об'єктів державної або комунальної власності, та надання пріоритету правовим інструментам, які забезпечують окупність та прибутковість залучених бюджетних коштів (лізинг, державне замовлення, державно-приватне партнерство) або ж засобам непрямої державної підтримки, які створюють необхідні умови для зниження трансакційних витрат будівельних підприємств, що у кінцевому підсумку забезпечує їх прибутковість. Господарсько-правові засоби прямої фінансової підтримки суб'єктів підприємництва в умовах сучасних українських реалій спотворюють ідею ринкової конкуренції, оскільки додаткові переваги отримують не стільки суб'єкти господарювання які довели свою економічну ефективність, як ті, що наближені до відповідних політиків. Основним об'єктивним показником економічної ефективності запровадженої державної програми є прибутковість господарської будівельної діяльності, а також можливість існування започаткованого за державної підтримки проекту у автономному режимі. Тому державна програма щодо розвитку капітального будівництва має містити показники не тільки щодо досягнутої ефективності, але і показники щодо подальшого розвитку та самостійної економічної ефективності на майбутнє.

З огляду на критичний стан основних засобів вітчизняних будівельних підприємств, які не здатні в повній мірі забезпечити переведення будівельного

комплексу на сталий розвиток та функціонування, важливою складовою державної програми щодо розвитку капітального будівництва є питання матеріально-технічного забезпечення її реалізації. Для цього необхідно однією із її складових передбачити перелік сучасного будівельного устаткування та обладнання, закупівля якого може здійснюватися за рахунок державних коштів для проведення оновлення основних фондів будівельних підприємств. При цьому в основу прийняття рішення про закупівлю конкретної техніки необхідно покласти наступне: нове устаткування, техніка та обладнання мають бути вироблені бажано вітчизняними машинобудівниками, можливо спільно з іноземними партнерами або ж тільки нерезидентами, але в усякому випадку в Україні, відповідно до затверджених інноваційних державних програм та істотно перевищувати технічні показники порівняно з уже існуючими в нашій країні аналогами. Такі показники мають знаходити відображення у державних програмах економічного розвитку. Також надання такої техніки, устаткування можуть проводитись тільки на умовах лізингу в порядку відкритого конкурсу, умови якого мають бути відображені у спеціальному електронному реєстрі профільного центрального органу виконавчої влади у відкритому доступі. Істотною умовою при цьому має бути можливість надання реального забезпечення щодо повернення вартості наданого обладнання, оскільки це буде стимулювати до утворення об’єднань підприємств будівельної сфери, і в той же час до посилення відповідального відношення до економічної діяльності. Визначення переможця має бути відкритим, з наданням можливості оскарження такого рішення іншим учасникам. Безоплатне передання будівельної техніки та устаткування може проводитись тільки щодо державних підприємств, які виконують оборонні замовлення. В усіх інших випадках державні кошти, що вкладаються у закупівлю такої техніки мають бути повернуті у визначений державною програмою строк. У рамках державної програми можливе поєднання господарсько-правових стимулюючих засобів: надання відповідного обладнання у лізинг, з наступним доведенням державного замовлення та оплатою за державні кошти.

За часів СРСР була створена потужна навчальна база для підготовки кадрів для архітектурно-будівельної галузі, яку успадкувала незалежна Україна. В цілому можна констатувати задовільний стан щодо кадрового забезпечення для реалізації Державної програми розвитку капітального будівництва. Проте у зв'язку з необхідністю запровадження у практику проектування Євро кодів необхідним є забезпечення підготовки відповідних фахівців для проектних організацій та органів державного контролю за сферою капітального будівництва, про що детальніше йтиметься у четвертому розділі даного дисертаційного дослідження.

Таким чином, відображення ресурсного забезпечення реалізації державних програм щодо оптимізації капітального будівництва має бути однією з головних її складових, оскільки без цього державні програми залишаться лише декларативними нормативно-правовими актами.

Відповідно до ст.3 закону «Про державні цільові програми» науково-технічні цільові державні програми є самостійним видом державних цільових програм. Проте сталий розвиток капітального будівництва є можливим тільки якщо розвивати цю систему як динамічну, гнучку, інноваційно-індустріальну, здатну забезпечити підвищення стандартів споживання з одночасним зниженням навантаження на екологічну, природну систему, впровадженням сучасних методів проектування та забезпеченням прибутковості від такої підприємницької діяльності. Тому «при опрацюванні програм соціально-економічного розвитку держави за орієнтир та одночасно як критерій доцільності й ефективності запровадження конкретних заходів має використовуватися інноваційний результат» [378, с.333]. Капітальне будівництво вимагає для його оптимізації застосування саме такого підходу.

За рівнем інноваційної складової можна також виділити програми з розвитку та впровадження у будівельну діяльність енергозберігаючих та екологічних технологій, новітніх технологій виконання будівельних робіт, запровадження використання нових будівельних матеріалів, впровадження сучасних способів управління будівельним підприємством та організації виконання будівельних

робіт, новітні способи підготовки проектної документації та проведення пошукових робіт. Закріплення такого напряму у державних програмах дозволить перейти від екстенсивного розвитку до інтенсивного, з економним використанням при проведенні робіт з капітального будівництва енергетичних, земельних, транспортних, матеріальних та інших видів ресурсів. Результатом завершених будівельних робіт мають бути будівлі з низьким споживанням всіх видів ресурсів (так званий пасивний дім), з одночасним забезпеченням європейських стандартів щодо комфортності. Запорукою інноваційного розвитку капітального будівництва має бути господарське забезпечення оновлення основних фондів підприємств будівельної галузі інноваційною будівельною технікою, обладнанням, передовими технологіями проектування та проведення будівельних робіт. Все це є обов'язковою передумовою виробництва суб'єктами господарювання у сфері капітального будівництва продукції на інновацій основі, проведення робіт з капітального будівництва у стислі строки, якісно та за поміркованою ціною. Цим самим буде забезпечуватись як доступність будівельних робіт для споживачів, так і зростання кількості замовлень та прибутковість для будівельних організацій. Одним з напрямків інноваційної діяльності в капітальному будівництві є організаційна діяльність, пов'язана з модернізацією технологічних процесів, освоєнням нового обладнання, впровадженням нових технологій проектування та виконання будівельних робіт, що е запорукою виведення будівельної галузі на якісно новий рівень, з можливістю розкриття експортного потенціалу галузі.

Функції держави в управлінні інноваційними процесами не передбачають прямого державного втручання в організацію інноваційної діяльності та повного фінансування процесів створення та поширення інновацій [399, с.126]. Тому доцільним є широке залучення до реалізації у рамках інноваційної складової Державної програми розвитку капітального будівництва міжнародних ТНК, які мають потужний інноваційний потенціал. Проблемою тут є те, що ТНК намагаються передавати у країни де вони працюють не самі передові виробничі технології для того щоб забезпечити собі можливість додаткового контролю за національними виробниками-партнерами. Тому необхідно господарсько-

правовими засобами стимулювати передання сучасних технологій шляхом надання можливості проведення науково-дослідних, дослідно-конструкторських та технологічних робіт у будівельній галузі міжнародним ТНК спільно з вітчизняними науковими установами. Також доцільним є надання можливості на умовах договору аутсорсингу передання вітчизняним будівельним компаніям інноваційних методів управління логістичними, технічними процесами на будівництві. Тут важливим є поєднання теоретичних знань з перевіркою їх ефективності на практиці, для чого у рамках державної економічної програми може застосовуватись такий господарсько-правовий засіб як технопарки, які можуть утворюватися вітчизняними суб'єктами спільно з міжнародними ТНК. Також можливим напрямом підвищення інноваційної складової у капітальному будівництві є запровадження спільних проектів з міжнародними ТНК щодо ресурсозберігаючих та енергозберігаючих технологій, проведення реконструктивної діяльності у житловому будівництві та реконструкції інфраструктурних об'єктів, оскільки такі проекти вимагають значного фінансування та мають тривалий термін окупності, що можуть дозволити собі міжнародні фінансові структури.

Також однією з важливих складових державної програми щодо оптимізації капітального будівництва є окреслення конкретних кількісних та якісних показників, які об'єктивно дозволять отримати відповідь на запитання: чи відбувається оптимізація капітального будівництва чи ні? Як встановив О.Х. Юлдашев, діючий підхід до оцінки фактичної ефективності господарсько-правових актів шляхом обчислення фактичних або очікуваних значень оцінки впливу проектів регуляторних актів із застосуванням математичного інструментарію кореляційно-регресійного аналізу для того, щоб протягом певного часу (або стосовно декількох об'єктів) оцінити вплив дії правового акту, виявивши увесь спектр усталених чинників, які впливають на об'єкт, дослідження його поводження в умовах їх сталої дії, також визначення змін в об'єкті, спричинених усталеними чинниками без впливу регуляторного акту та з його впливом, що дасть змогу вирізнити ті зміни, які скориговані безпосередньо дією

регуляторного акту [400, с.8]. Оскільки державні програми також є нормативно-правовими актами цей висновок необхідно екстраполювати на такий господарсько-правовий засіб як державні цільові програми, адже для їх підготовки вони вимагають самого точного математичного інструментарію. Такі показники мають прораховуватись на етапі підготовки державних програм з залученням відповідних фахівців і мають визначати також і конкретні цифрові дані. Окрім встановлення чітких цифрових показників та конкретних результатів необхідно визначати конкретні строки їх досягнення, реалізації програми.

В свою чергу це дозволить проводити відповідний державний контроль за правильністю використання залучених ресурсів та вносити відповідні зміни у визначенні відповідних засобів державного впливу та порядку їх застосування, що забезпечить реалізацію оптимізаційного впливу на капітальне будівництво на практиці. Всі проекти мають передбачати прямий зв'язок між виділеними коштами з бюджету та досягнутими результатами, а також подальшою долею збудованих за ці кошти об’єктами. Тобто, державна програма має передбачати подальше ефективну експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, принаймні вони не повинні бути збитковими. Також необхідно запровадити жорсткий контроль за тим, щоб господарсько-правовий засіб програмного державного впливу не використовувався для підтримки за рахунок державних коштів будівельних підприємницьких структур, які пов’язані з певними політичними колами та не здатні ефективно реалізовувати будівельні проекти. Державними цільовими програмами не повинні створюватись незаконні конкурентні переваги, які знижують або взагалі усувають конкуренцію.

Отже підготовка та відображення показників які об’єктивно свідчитимуть про стан виконання програми та необхідність внесення змін до неї є важливою та необхідною складовою державної програми щодо оптимізації капітального будівництва.

Державні цільові програми щодо розвитку капітального будівництва мають органічно поєднувати в собі не лише фіксацію основного змісту обраної економічної моделі, констатацію її основних змістовних чинників та цілей, що

мають бути досягнуті при її формуванні, а також перелік тих засобів, завдяки яким держава активно впливає на економічні процесі і реалізує себе як суб'єкта організаційно-господарських відносин [401, с.26]. Для забезпечення державного оптимізаційного впливу на капітальне будівництво не в останню чергу мають бути визначені і господарсько-правові засоби, які можуть використовуватись при їх реалізації, що дозволить у практичній діяльності застосовувати системно, у органічному поєднанні публічно та приватноправові механізми.

З урахуванням викладеного, бачиться необхідним на основі Державної програми розвитку капітального будівництва окреслювати нормативно-правові акти, що необхідні для правового забезпечення реалізації її мети та передбачати внесення необхідних змін до чинних або прийняття нових нормативно-правових актів. Сучасне законодавства з питань державних програм не передбачає такої можливості. Проте якщо виходити з необхідності зміни функцій цього господарсько-правового засобу та надання йому статусу основного організуючого державний вплив господарсько-правового засобу, то цілком логічним є запровадження саме такого підходу, для чого необхідно на законодавчому рівні закріпити такий правовий механізм. Такі напрями удосконалення чинного законодавства можна визначати безпосередньо у самі Державній програмі розвитку капітального будівництва або у додатках до неї.

Доцільність такого підходу можна проілюструвати на прикладі можливості вирішення проблеми недобудованих об'єктів. Вченими-економістами як необхідні заходи пропонується надання забудовникам пільг з оподаткування, щодо внесків на розвиток інфраструктури[402, с.228]. Такі пропозиції можуть реалізуватись за умови зміни чинного законодавства, які доцільно запровадити комплексно, на основі відповідної цільової програми, однією із складових якої будуть необхідні зміни до законодавства. Державні цільові програми приймаються для розв'язання важливих соціально-економічних проблем. Без сумніву, існування великої кількості недобудованих житлових об'єктів породжує різнопланові проблеми: заморожені капітальні вкладення, не можливість отримання прибутку будівельними компаніями, підвищення соціальної напруги в

суспільстві у зв’язку з неможливістю отримати житло, порушення архітектурного обліку міст. Тому є всі підстави для прийняття такої програми.

Відповідно до закону «Про подолання кризи у сфері житлового будівництва» були окреслені першочергові напрями, але результат був отриманий не великий. Не в останню чергу це обумовлено тим, що визначні у вказаному законі заходи не були системними та розрахованими на тривалу перспективу. Загальновідомо, що всі недобудовані об’єкти є різними за ступенем готовності, тривалістю припинення будівництва, сучасним технічним станом таких об’єктів. Припинення будівництва також відбулось з різних причин. Їх фінансування проводилось з різних джерел. Заходи ж запропоновані у вказаному законі не враховували, та і не могли врахувати особливості недобудованих об’єктів, обумовлені зазначеними факторами. Заходи державного впливу мають бути визначені тільки після збору зазначеної інформації, її наукового аналізу та обробки. Для цього необхідним є організація проведення всебічного аналізу стану недобудованих об’єктів, для чого мають залучатися фахівців різних наук, які забезпечать проведення технічного, економічного, фінансового, правового аудиту. Тільки після цього можна провести певну класифікацію недобудованих об’єктів та визначити для кожної групи систему необхідних для їх добудови заходів, ресурсного забезпечення, в тому числі і встановити суму необхідних для завершення будівництва фінансів. Після цього доцільним є окреслення необхідних для правового забезпечення засобів, в тому числі і необхідних змін до чинного законодавства.

Однією з причин появи довгобудів є ризиковість такої господарської діяльності до якої науковці відносять : (а) несвоєчасне введення в експлуатацію об'єкта будівництва й/або об'єкта інвестування; (б) невідповідність технічних характеристик цих об'єктів, а також обладнання, яке встановлюється на об'єкті інвестування для подальшої передачі у власність довірителя, умовам договору або проектній декларації, вимогам державних стандартів, норм і правил; (в) невиконання, неналежне або несвоєчасне виконання робіт на вказаних об'єктах передбачених договором про участь у ФФБ. Обов’язкове страхування названих ризиків повинно здійснюватися безпосередньо підприємцями – забудовниками й

управителями [403, с.12]. Також такими причинами можуть бути зловживання забудовників, які отримуючи повну вартість майбутньої квартири не закінчують будівельні роботи з різних причин або необґрунтовано підвищують рівень ціни. Тут необхідно використати досвід Об'єднаних Арабських Еміратів, який було розглянуто вище щодо надання дозволу забудовнику на проведення нового будівництва тільки у разі наявності необхідного фінансування, при цьому залучення інвестицій від фізичних осіб не повинно перевищувати 10 відсотків від проектної вартості робіт. Вітчизняне законодавство (закон «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [404]) передбачає можливість інвестування у придбання новозбудованого житла фізичними особами через фонди фінансування будівництва (ФФБ). В.В. Рєзнікова та О.В. Кологойда розглядають діяльність установника управління майном із залучення коштів для фінансування об'єктів будівництва є діяльність управителя від свого імені за винагороду та в інтересах установників управління майном щодо управління залученими коштами на підставі договору про участь у фондах фінансування будівництва, який є договором про управління майном [405,с.119]. З урахуванням договірного характеру відносин між фізичною особою та установника управління майном напрямами можливих змін до цього закону є закріплення за управителем ФФБ обов'язку проводити перерахування грошових коштів забудовнику поетапно, відповідно до етапів виконаних підрядних будівельних робіт. При цьому забудовник має отримати право на проведення робіт з капітального будівництва за умови наявності необхідного фінансування окрім ФФБ. Це дасть змогу створити певні гарантії забезпечення проведення робіт з капітального будівництва навіть у разі недостатності коштів ФФБ. Також необхідно запровадити обмеження при укладенні договорів між забудовником та управителем, щодо необхідності дотримання поетапного перерахування коштів, а також і у положеннях щодо прав управителя з перерахування залучених грошових коштів. Також необхідно передбачити аналогічні правові механізми щодо взаємовідносин між управителем та фізичною особою щодо порядку надання коштів та їх використання.

Однією з проблем, що потребують свого розв'язання на законодавчому рівні є те, що недобудований об'єкт не є самостійним об'єктом майнового обігу. Практика ВС України підтверджує підхід, за яким законодавством не передбачена можливість визнання права власності на недобудоване нерухоме майно в судовому порядку. Наприклад, у Постанові ВС України від 19.09.2011 року у справі №18/314 за позовом ТОВ «Черкасизалізобетонстрой» до ЗАТ «Будсоцсервіс» про визнання права власності на майно було прямо відображено таку правову позицію [406]. В той же час проблемним є залучення додаткового фінансування в об'єкти з таким складним правовим статусом. Можливим напрямом змін до законодавства могло б бути надання статусу нерухомого об'єкту за певних умов для недобудованих об'єктів або ж надання можливості відчуження майнових прав на недобудований об'єкт, без необхідності отримання сукупності нових проектно-дозвільних документів. Ця проблема потребує окремого аналізу, здійснити який у рамках цієї роботи не представляється можливим у зв'язку з метою дисертаційного дослідження, а тому автором лише окреслені напрями можливих змін до законодавства.

Встановлення конкретних строків, виконавців, параметрів, необхідних для завершення будівництва, відповідних контрольних заходів, необхідних змін до чинного законодавства дозволять організувати державний вплив на системному рівні, що дозволить забезпечити економію необхідних для цього різних видів ресурсів. Одночасно такий господарсько-правовий засіб державного впливу на економічну систему мав би використовуватись у поєднанні та на основі Державної програми розвитку капітального будівництва, що дозволило б здійснити і додатковий оптимізуючий вплив на капітальне будівництво.

Іншим можливим напрямом зміни законодавства у рамках державної програми оптимізації капітального будівництва, що забезпечать зниження трансакційних витрат при проведенні забудови є обмеження прав природних монополій з метою захисту прав забудовників. Як зазначає І.О. Анохіна державне регулювання діяльності суб'єктів природних монополій має двояку спрямованість: з одного боку, захист прав споживачів товарів і послуг,

недопущення зловживань суб'єктами природних монополій монопольним (домінуючим) становищем на ринку, з іншого боку - ефективне функціонування суб'єктів природних монополій, стимулювання їхнього розвитку і підвищення ефективності, раціональне використання виробничого потенціалу, зниження витрат і посилення інвестування, а також захист від неправомірної діяльності органів державного регулювання, необґрунтованого обмеження їх діяльності [407, с.8]. Проте визнати, що у відносинах які виникають при підключенні новозбудованих об’єктів або після проведення реконструкції вже існуючих держава належним чином захищає права споживачів послуг електропостачання або газопостачання, що надають природні монополісти не можливо. Природні монополісти мають змогу зловживати своїм становищем при підключенні закінчених будівництвом об’єктів до своїх мереж шляхом нав’язування не потрібних споживачу послуг, завищення обсягів виконаних робіт, безпідставної відмови у виконанні робіт.

З метою усунення таких численних порушень держава має запровадити у законодавчому порядку обмеження принципу свободи договору, шляхом затвердження системи типових договорів, у яких будуть встановлені умови підключення новозбудованих об’єктів з урахуванням інтересів забудовників та природних монополістів. Також необхідно запровадити підвищену відповідальність за зловживання монопольним становищем та порушення прав споживачів. У кінцевому підсумку це призведе до оптимізації витрат забудовників, знизить трансакційні витрати та полегшить ведення будівельного бізнесу.

Таким чином, у рамках Державної програми розвитку капітального будівництва необхідно передбачити і напрями змін до чинного законодавства, які необхідні для забезпечення господарсько-правової оптимізації капітального будівництва та його функціонування як сталої системи.

Проведений у цьому параграфі аналіз ознак державної цільової програми дає підстави запропонувати наступне визначення державної цільової програми. Державна цільова програма – це комплекс взаємопов’язаних, науково

обґрунтованих завдань і заходів, які запроваджуються на системній основі для отримання позитивних, конкретно визначених за кількісними та якісними показниками результатів, необхідних для розв'язання найважливіших проблем розвитку держави та суспільства, окремих галузей економіки або адміністративно-територіальних одиниць, здійснюються з використанням коштів Державного бюджету України, коштів місцевих бюджетів, приватних осіб на умовах державно-приватного партнерства тощо та узгоджені за строками виконання, складом виконавців, ресурсним забезпеченням та переліком засобів державного впливу, в тому числі з визначенням правового забезпечення, необхідного для досягнення мети такої програми.

Створення взаємопов'язаної системи сукупності державних програм розвитку капітального будівництва на основі Державної програми розвитку капітального будівництва дозволить повною мірою застосовувати принципи проведення оптимізації капітального будівництва: програмності, економічності та системності, оскільки на основі такого підходу держава зможе визначати необхідні заходи впливу та відповідні їм господарсько-правові засоби без зайвих витрат, з забезпеченням наукового обґрунтування та прогнозу розвитку будівельної галузі на тривалу перспективу, у органічному поєднанні та взаємному доповненні, що створить синергетичний ефект та дозволить забезпечити досягнення розумного балансу між приватними та публічними інтересами, а також і публічними інтересами різного рівню.

3.3. Господарсько-правове забезпечення залучення інвестицій у капітальне будівництво

Для розвитку капітального будівництва необхідним є забезпечення постійного надходження грошових коштів для проведення будівельних робіт. Одним з головних напрямків, відповідно до підходів ЄС є залучення грошових коштів приватних осіб. Одним з господарсько-правових засобів, що здатен

виконувати функцію залучення грошових коштів та одночасно вирішувати завдання сталого розвитку капітального будівництва, території країни є механізм державно-приватного партнерства. Статтею 1 закону «Про державно-приватне партнерство» визначено, що державно-приватне партнерство - співробітництво між державою Україна, Автономною Республікою Крим, територіальними громадами в особі відповідних державних органів та органів місцевого самоврядування (державними партнерами) та юридичними особами, крім державних та комунальних підприємств, або фізичними особами - підприємцями (приватними партнерами), що здійснюється на основі договору в порядку, встановленому цим Законом та іншими законодавчими актами [408]. Проект закону України «Про загальні засади розвитку державно-приватного партнерства в Україні» від 08.12.2008 р. N 3447, визначав державно-приватне партнерство як систему відносин, які складаються між державою та/або територіальною громадою, з однієї сторони, та суб'єктом господарювання, що діє на основі приватної форми власності, з іншої сторони, для взаємовигідної співпраці на строковій основі з метою реалізації суспільно значущих проектів, досягнення соціального та економічного ефекту [409]. Тобто, якщо порівняти ці визначення то можна побачити, що чинним нормативно-правовим актом чітко встановлено суб’єктний склад державно-приватного партнерства (державні партнери в особі уповноважених органів та приватні партнери) і порядок оформлення відносин між ними (договірний характер), але відсутня мета державно-приватного партнерства та як правову форму визначено тільки договір.

Найбільш загальне визначення державно-приватного партнерства дає Світовий банк: «державно-приватне партнерство - це угода між публічними і приватними сторонами з приводу виробництва і надання інфраструктурних послуг, які укладаються з метою залучення додаткових інвестицій і, що ще більш важливо, як засіб підвищення ефективності бюджетного фінансування» [410]. Організація економічного співробітництва та розвитку визначає державно-приватне партнерство як офіційні відносини або домовленості на фіксований/нескінченний період часу між державними і приватними учасниками,

у якому обидві сторони взаємодіють у процесі ухвалення рішень і спів інвестують обмежені ресурси для досягнення конкретних цілей у визначеній сфері [411]. Європейська правова група визначає державно-приватне партнерство як систему договірних відносин, що складається між державою і приватними партнерами задля взаємовигідної співпраці на довгостроковій основі з метою досягнення соціальних та економічних результатів [412].

Визначення партнерства можна також зустріти у документах ООН. Зокрема, у доповіді Генерального секретаря про розширення співпраці між Організацією Об'єднаних Націй і всіма відповідними партнерами, зокрема приватним сектором вказано, що під партнерством розуміються добровільні і засновані на співпраці взаємини між різними суб'єктами, які як представляють державу, так і суб’єктами, які не пов'язані з державою, при яких всі учасники домовляються спільними зусиллями добиватися загальної мети або виконувати конкретне завдання і спільно долати несприятливі фактори, нести спільну відповідальність, надавати на взаємній основі ресурси і знання, користуватися досягнутими результатами [413]. Крім того у вищевказаній доповіді зроблені деякі висновки щодо партнерства: а) партнерства є засобом досягнення мети, а не метою самою по собі; б) партнерства припускають взаємний обмін ресурсами і поділ відповідальності, а не односпрямований потік. При цьому під ресурсами розуміються не тільки матеріальні або грошові кошти і в це поняття входять також знання, навички, довіру аудиторії та ін.; в) партнери повинні бути готові відмовитися від певної частки контролю над ситуацією - це несе за собою як ризики, так і вигоди; г) необхідна достатня ступінь взаємної поваги і довіри між партнерами, щоб вони могли працювати разом, а також спільність цілей (однак повна єдність цілей не обов'язково) [414].

Серед вчених також пропонуються різні визначення державно-приватного партнерства. С. Шишкін визначає державно-приватне партнерство як пряму економічну форму державної підтримки підприємницької діяльності, яка полягає в участі держави у фінансуванні певної соціально значущої діяльності суб'єктів підприємництва [415, с. 233]. Таке визначення є дещо суперечливим на тій

підставі, що у державно-приватному партнерстві навпаки приватний бізнес, інвестуючи власні ресурси у об'єкти державної (комунальної) власності, сприяє досягненню державою, територіальною громадою тих чи інших соціально-економічних цілей, завдань. Звичайно, суб'єкт господарювання при цьому може отримувати певну підтримку зі сторони держави у вигляді пільг, гарантій, компенсацій, однак мета надання таких пільг та гарантій в першу чергу спрямована на реалізацію проекту у певній сфері державно-приватного партнерства, а не на забезпечення підтримки розвитку приватного бізнесу. А.А. Власова виділяє проектний характер державно-приватного партнерства і характеризує його як довгострокове регульоване договором співробітництво між державою і приватним сектором з метою виконання завдань, які традиційно відносяться до компетенції держави, яке охоплює весь життєвий цикл відповідного проекту [416, с. 6]. Тобто на її думку співробітництво держави та приватного сектору має договірний характер, не дивлячись на те, що державно-приватне партнерство може розвиватися не лише у договірній, а й у інституційній (корпоративній) формі. О. Д. Сиротюк дає наступне визначення державно-приватного партнерства – це форма господарювання, яка потребує спеціального юридичного оформлення домовленості між органами державної влади та місцевого самоврядування з недержавними суб'єктом господарювання про створення публічним партнером режиму сприяння у здійсненні господарської діяльності у межах певної адміністративно-територіальної одиниці на користь приватного партнера, який зобов'язується здійснити заходи сприяння соціально-економічного розвитку територій [417, с. 117]. Таке визначення державно-приватного партнерства є дещо обтяжливим, оскільки для юридичного поняття тих чи інших правовідносин, які виникають між сторонами, достатньо встановити його суб'єктний склад, порядок оформлення відносин між ними, предмет та мету діяльності, інші складові такої взаємодії можуть передбачатися безпосередньо у нормативно-правових актах чи в укладеному між сторонами договорі.

З аналізу вищенаведених нормативно-правових актів та позицій науковців можна зробити висновок про доцільність закріплення у чинному законодавстві

наступних ознак державно-приватного партнерства: стабільність відносин, реалізація суспільно-значущих завдань соціально-економічного розвитку держави/територіальної громади, належність об'єкту державно-приватного партнерства державному партнеру, якщо інше не передбачено умовами договору про державно-приватне партнерство, взаємний поділ ризиків спільної діяльності, можливість взаємного спільного фінансування.

Правовою формою опосередкування відносин у державно-приватному партнерстві є господарський договір. При цьому передача об'єктів державної, комунальної власності приватному партнеру здійснюється за результатами відкритого конкурсу, відповідно до порядку, затвердженого постановою КМ України від 11.04.2011 року № 384[418]. Закон України «Про державно-приватне партнерство» передбачає можливість в рамках державно-приватного партнерства укладати не тільки договори, які прямо передбачені в ньому, але і інші. Тому доцільність та обґрунтованість укладення будь-якого договору в рамках державно-приватного партнерства насамперед залежить від ефективності співпраці публічного та приватного сектору, від обґрунтованості соціально-економічних та екологічних наслідків від такого партнерства, від економічних та фінансових показників реалізації партнерства, у тому числі шляхом порівняння показників його реалізації із застосуванням державно-приватного партнерства, включаючи прогнозовані витрати та вигоди від його реалізації, з показниками здійснення такої діяльності за інших умов, ніж у рамках державно-приватного партнерства тощо.

На думку О.В. Шаповалової «за формальними ознаками договір підряду на капітальне будівництво за державні кошти може бути правовою формою господарських зв'язків, які складаються на умовах державно-приватного партнерства», також вона вказує, що до сфери капітального будівництва актуальними є майже всі ознаки, окрім довгої тривалості відносин, однак в умовах кризи практика доводить, що більша частина об'єктів все ж таки перевищує п'ятирічний термін забудови [76, с.35]. В цілому з її позицією можна погодитись з тим доповненням, що в процесі реалізації такого договору можуть

залучатися не тільки державні кошти, а й кошти приватних осіб (приватного бізнесу). Оскільки згідно зі ст. 9 закону України «Про державно-приватне партнерство», фінансування державно-приватного партнерства може здійснюватися за рахунок: фінансових ресурсів приватного партнера; фінансових ресурсів, запозичених в установленому порядку; коштів державного та місцевих бюджетів; інших джерел, не заборонених законодавством. Також слід відзначити, що проект державно-приватного партнерства в сфері капітального будівництва може передбачати не тільки здійснення будівництва (реконструкцію, технічне переоснащення), а й подальше використання (експлуатацію) такого об’єкта. Також договір підряду на капітальне будівництво може бути однією з форм здійснення державно-приватного партнерства, у зв’язку з наступним:

В ч.2 ст.7 закону України «Про державно-приватне партнерство» зазначено, що об'єктами державно-приватного партнерства можуть бути: а) існуючі, зокрема, відтворювані (шляхом реконструкції, модернізації, технічного переоснащення) об'єкти, у тому числі ділянки надр; б) створювані чи придбані об'єкти.

При цьому зі змісту ч. 3 вищевказаної статті випливає, що державному партнерові належить право власності на об'єкти, що добудовані, перебудовані, реконструйовані в рамках державно-приватного партнерства.

Аналіз закону «Про державно-приватне партнерство дозволяє визначити у межах державно-приватного партнерства у сфері капітального будівництва наступні основні типи господарсько–правових договорів: 1) договір про державно-приватне партнерство; 2) договір підряду на капітальне будівництво; 3) договір щодо порядку експлуатації (користування, управління) приватним партнером об’єктом капітального будівництва, збудованого (реконструйованого, модернізованого) в рамках державно-приватного партнерства, яке здійснюється у формі договору підряду на капітальне будівництво.

Договір про державно-приватне партнерство, який укладається за результатами проведення конкурсу з визначення приватного партнера у якості переможця конкурсу та власне є основоположним (рамковим, базовим) договором, на якому базується співпраця партнерів державно-приватного

партнерства, що здійснюється в тому числі і у формі договору підряду на капітальне будівництво. Такий договір діє протягом всього періоду співпраці державних та приватних партнерів, незалежно від кількості та видів договорів, які укладаються задля реалізації проекту державно-приватного партнерства. Іншими словами це договір, який служить підґрунтям для укладення низки договорів в процесі втілення в життя програмних цілей державно-приватного партнерства та визначає загальні дії державних та приватних партнерів, деталізація зобов'язань яких встановлюється в інших укладених договорах, які в свою чергу доповнюють та конкретизують господарсько-правові зобов'язання сторін державно-приватного партнерства.

Договір підряду на капітальне будівництво як одна із складових частин проекту державно-приватного партнерства, яке здійснюється у формі договору підряду на капітальне будівництво. В даному випадку, договір підряду на капітальне будівництво потрібно розглядати не як самостійний вид договору з притаманними тільки йому характерними ознаками, а у сукупності із всією договірною документацією, в основу якої покладено мету, завдання, способи втілення в життя програмних цілей державно-приватного партнерства. Оскільки вид будівельних робіт, порядок та строки проведення будівельних робіт, залучення до будівництва інших осіб (найманих працівників, субпідрядників), окрім приватного партнера вже оговорюється на стадії проведення конкурсу з визначення приватного партнера у якості переможця конкурсу, в подальшому закріплюється у договорі про державно-приватне партнерство (господарська партнерська угода) та безпосередньо конкретизація проведення тих чи інших будівельних робіт відбувається шляхом укладення договору підряду на капітальне будівництво. Як наслідок договір підряду на капітальне будівництво слід розглядати як один з проміжних етапів виконання договірних зобов'язань сторонами державно-приватного партнерства, який укладається між сторонами після укладення договору про державно-приватне партнерство (господарської партнерської угоди) та на його (її) виконання. З огляду на вищевикладене - договір про державно-приватне партнерство (господарська партнерська угода)

являється передумовою укладення договору підряду на капітальне будівництво, як складкової частини проекту державно-приватного партнерства, а не навпаки.

Ресурсами, які застосовуються під час будівельних робіт та які можуть надаватися як державним, так і приватним партнером виступають зокрема, але не виключно матеріальні ресурси, транспортні засоби, будівельні машини та робоча сила, що використовуються для виконання робіт тощо. Стаття 9 закону України «Про державно-приватне партнерство» містить відкритий перелік джерел фінансування державно-приватного партнерства, в результаті чого партнери державно-приватного партнерства можуть фінансувати капітальне будівництво як одну із стадій (етапів) реалізації державно-приватного партнерства будь-якими не забороненими чинним законодавством ресурсами. Наприклад, державний партнер може фінансувати капітальне будівництво шляхом надання приватному партнерові різноманітного обладнання, устаткування, машин, які після проведення будівельних робіт повертаються приватним партнером державному партнерові. Вищевказане обладнання також може надаватися державним партнером приватному партнерові на основі укладеного договору лізингу, строк дії якого має охоплюватися періодом виконання приватним партнером будівельних робіт. Крім того, державний партнер може надавати приватному партнерові сировину, матеріали, різноманітні інноваційні та енергозберігаючі технології, які підвищать якість проведених будівельних робіт щодо об’єктів державно-приватного партнерства. У договорі підряду на капітальне будівництво повинен бути передбачений механізм залученням приватним партнером робочої сили в рамках виконання договору підряду на капітальне будівництво як складової частини договірної документації проекту державно-приватного партнерства.

Якщо для здійснення державно-приватного партнерства необхідне користування земельною ділянкою, державний партнер забезпечує приватному партнеру можливість використання такої ділянки на строк, встановлений договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства. При цьому документація із землеустрою розробляється на замовлення державного партнера.

Крім того державний партнер надає приватному партнерові дозвільну, проекту та іншу договірну документацію, яка стосується будівельних робіт щодо об’єктів державно-приватного партнерства.

Договір щодо порядку експлуатації (користування, управління) приватним партнером об’єктом капітального будівництва, збудованого (реконструйованого, модернізованого) в рамках державно-приватного партнерства, яке здійснюється у формі договору підряду на капітальне будівництво. Такий договір укладається між партнерами державно-приватного партнерства після завершення проведення певного виду будівельних робіт. Необхідність укладення такого договору викликана тим, що одним із головних завдань державно-приватного партнерства є досягнення економічних, соціально-значущих показників шляхом подальшого ефективного використання закінченого будівництвом об’єкту державно-приватного партнерства, оскільки саме експлуатація об’єктів державно-приватного партнерства на повну потужність здатна в повній мірі реалізувати мету державно-приватного партнерства.

Видами господарсько-правових договорів щодо порядку експлуатації (використання) об'єкта державно-приватного партнерства можуть бути наступні:

1. Договір оренди, відповідно до умов якого приватному партнерові об’єкт державно-приватного партнерства передається на умовах оренди. Істотними умовами договору оренди згідно ч. 1 ст. 284 ГК України є: об’єкт оренди (в даному випадку таким об’єктом виступає відновлений шляхом реконструкції, технічного переоснащення, розширення, проведення капітального ремонту або побудований об’єкт державно-приватного партнерства); строк на який укладається договір оренди – строк дії договору оренди буде визначатися залежно від тривалості відносин між державними та приватними партнерами в рамках державно-приватного партнерства; орендна плата або порядок здійснення інших платежів у погодженій сторонами формі; порядок використання амортизаційних відрахувань, відновлення орендного майна та його повернення приватним партнером державному партнерові. При цьому, якщо договір оренди об’єкта державно-приватного партнерства у вигляді будівлі або іншої капітальної споруди

становить більше трьох років такий договір підлягає нотаріальному посвідченню згідно ст. 793 ЦК України. Згідно ст. 794 ЦК України право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Тобто державній реєстрації підлягає не договір оренди будівлі, а право користування нерухомим майном, яке виникло на підставі договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) відповідно до закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [338].

2. Договір оренди з викупом. Незважаючи на те, що за приписами ч. 3 ст. 7 закону України «Про державно-приватне партнерство» об’єкт державно-приватного партнерства належить державному партнерові, доцільно на законодавчому рівні передбачити можливість приватного партнера викупати об’єкт державно-приватного партнерства після спливу строку реалізації програми державно-приватного партнерства, оскільки протягом дії програми такий об’єкт повинен експлуатуватися, виходячи з мети та програмних завдань державно-приватного партнерства. Також в договорі оренди з викупом можна передбачити що після викупу такий об’єкт протягом установленого строку повинен експлуатуватися без зміни профільної діяльності. Порядок здійснення викупу приватним партнером об'єкта державно-приватного партнерства повинен зазначатися у договір оренди з викупом. Істотні умови та форма договору оренди з викупом аналогічні, що й для договору оренди, які зазначені вище.

3. Договір управління майном, згідно умов якого приватному партнерові об’єкт державно-приватного партнерства буде передаватися в управління, який в свою чергу буде здійснювати управління об’єктом державно-приватного партнерства в інтересах державного партнера. Відповідно до ст. 1031 ЦК України договір управління майном укладається в письмовій формі. Договір управління нерухомим майном підлягає нотаріальному посвідченню. Отже, договір управління об’єктом державно-приватного партнерства у вигляді нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Згідно ст. 1035 ЦК України істотними умовами договору управління майном є: перелік майна, що передається в управління; розмір і форма плати за управлінням майном. Строк договору управління майном буде визначатися залежно від тривалості відносин між державними та приватними партнерами в рамках державно-приватного партнерства.

4. Договір концесії, умовами якого передбачено надання приватному партнерові об’єкта державно-приватного партнерства в експлуатацію з метою задоволення громадських потреб. Варто наголосити на тому, що в даному випадку договір концесії виступає не як форма державно-приватного партнерства, а як механізм реалізації проекту державно-приватного партнерства, яке здійснюється у формі договору підряду на капітальне будівництво.

Про кожен із укладених договорів з приводу експлуатації (використання) об'єкта державно-приватного партнерства державний партнер повідомляє Департамент інвестиційно-інноваційної політики та розвитку державно - приватного партнерства Міністерства економічного розвитку та торгівлі.

Після строку експлуатації (користування, управління) приватним партнером об’єктом державно-приватного партнерства, яке здійснювалося у формі договору підряду на капітальне будівництво – такий об’єкт, залежно від домовленостей партнерів державно-приватного партнерства, підлягає поверненню державному партнерові або підлягає викупу приватним партнером.

Відповідно до ч. 1 ст. 8 закону України «Про державно-приватне партнерство» у разі якщо для здійснення державно-приватного партнерства необхідне користування земельною ділянкою, державний партнер забезпечує приватному партнеру можливість використання такої ділянки на строк, встановлений договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства. При цьому порядок та умови отримання приватним партнером права на користування земельними ділянками, зазначеними у частині першій цієї статті, зазначаються в умовах конкурсу з визначення приватного партнера для укладення договору в рамках державно-приватного партнерства – ч. 2 ст. 8 закону України «Про державно-приватне партнерство». Тобто державний партнер зі своєї сторони

гарантує можливість використання земельної ділянки приватним партнером, однак закон не містить яким чином повинне бути оформлене відповідне право.

Згідно ч. 1 ст. 413 ЦК України власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших будівель (суперфіцій). Таке право у сфері капітального будівництва при проведенні державно-приватного партнерства виникає на підставі договору. Частиною 2 ст. 415 ЦК України передбачено, що землекористувач має право власності на споруди, споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Як зазначає В. І. Андрейцев, суперфіціарій (що стосується договору підряду на капітальне будівництво, то саме приватний партнер в рамках державно-приватного партнерства буде виступати суперфіціарієм), як власник будівлі або споруди набуває усіє повноти прав власності щодо такого майна, у тому числі і право розпоряджатися цим майном. Він може використовувати його особисто чи передати в оплатне чи безоплатне використання третім особам, перепланувати, добудувати будівлю, споруду, відчужувати їх на власний розсуд, передавати у спадщину тощо [419, с.699]. Проте відповідно до ч. 2 ст. 7 закону України «Про державно-приватне партнерство» право власності на об'єкти, що добудовані, перебудовані, реконструйовані в рамках державно-приватного партнерства, належить державному партнеру.

Отже, за умовами договору суперфіцію об’єкт будівництва належить особі, яка здійснює забудову земельної ділянки, тобто в рамках державно-приватного партнерства цією особою виступає приватний партнер (приватний бізнес). Проте закон України «Про державно-приватне партнерство» передбачає, що такий об’єкт будівництва, не дивлячись на те, що він тимчасово знаходиться у експлуатації (користуванні, управлінні) іншої особи належить державному партнерові, який після закінчення строку дії договору в рамках державно-приватного партнерства підлягає передачі державному партнерові. Натомість згідно ч. 1 ст. 417 ЦК України у разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки

та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення. Як наслідок договір суперфіцію не може укладатися в рамках державно-приватного партнерства, яке зокрема здійснюється в формі договору підряду на капітальне будівництво, оскільки державно-приватне партнерство, на відміну від договору суперфіцію, не передбачає можливості набуття особою права власності на збудований об'єкт – такі об'єкти належать державному партнерові. Тому доцільно право користування земельною ділянкою в рамках державно-приватного партнерства оформляти шляхом укладення договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності. При цьому такий договір повинен передбачати перелік істотних умов, які передбачені ст. 15 закону України «Про оренду землі».

Крім того, якщо між партнерами державно-приватного партнерства буде встановлений механізм викупу об'єкта державно-приватного партнерства, також доцільно укладати договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності, на якій знаходиться об'єкт державно-приватного партнерства, з наданням приватному партнерові переважного права перед іншими особами на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк. Оскільки зі змісту ч. 4 ст. 93 ЗК України випливає, що оренда земельної ділянки не може перевищувати 50 років.

Закон України «Про державно-приватне партнерство» передбачає дуже обмежене коло форм державно-приватного партнерства. Розповсюдженими у міжнародній практиці є наступні договори на: 1) відновлення (реконструкцію), експлуатацію приватним партнером та повернення державі після визначеного терміну цього об'єкту; 2) відновлення (реконструкцію), оренду приватним інвестором об'єкту та повернення після обумовленого терміну державі; 3) відновлення (реконструкція), управління та передачу його державі; 4) будівництво, оренду приватним партнером та передачу об'єкта після визначеного терміну державі; 5) будівництво, володіння та експлуатацію нового інфраструктурного об'єкту приватним партнером, з забезпеченням йому державою мінімального доходу. Всі вищевказані конструкції співпраці держави з

приватним бізнесом можуть застосовуватися і в рамках державно-приватного партнерства, яке здійснюється у формі договору підряду на капітальне будівництво, оскільки вказують на певний вид капітального будівництва: нове будівництво, реконструкція, технічне переоснащення та подальшу експлуатацію такого об'єкту.

Для належного розвитку державно-приватного партнерства в Україні доцільно доповнити ст. 5 закону України «Про державно-приватне партнерство» зазначеними формами такої діяльності, а також навести приблизний перелік видів договорів державно-приватного партнерства. Крім того, у зв'язку з складністю та тривалістю відносин державно-приватного партнерства такі відносини можуть опосередковуватись не одним договором, а сукупністю господарських контрактів в процесі поетапної реалізації проекту державно-приватного партнерства.

У науковій літературі справедливо наголошувалось на доцільності правового оформлення державно-приватного пратнерства у вигляді акціонерного товариства[420, с.7-9]. За умови внесення змін до закону України «Про державно-приватне партнерство» щодо запровадження інституціональної (корпоративної) форми державно-приватного партнерства доцільним було б створення корпорацій - спільних підприємств за участю державних та приватних партнерів, основним видом діяльності яких виступало б здійснення будівельних робіт. В даному випадку державний партнер в особі уповноважених органів міг свою частку в статутний капітал корпорацій вносити різноманітним майном: устаткування, обладнання, механізми, машини, вносити різноманітні інноваційні та енергозберігаючі технології, які підвищать якість будівельних робіт. Оскільки держава, маючи на праві власності те чи інше майно не завжди може належним чином використовувати таке майно із різних причин як то: відсутність відповідних проектів, недостатня кількість висококваліфікованих спеціалістів, низький рівень заробітних плат та таке інше.

Натомість створені корпорації за участю держави та приватного бізнесу мали б можливість залучати висококваліфікований персонал, встановлювати гнучку систему оплату праці тощо. Ефективність діяльності таких корпорацій

викликана ще й тим, що проведення будівельних робіт такі корпорації могли здійснювати не тільки в межах території України, а й за кордоном, так як державний партнер в особі уповноважених органів має більше можливостей встановити партнерські зв'язки із іноземними контрагентами на рівні держави, на рівні місцевих органів влади. В результаті чого українські корпорації матимуть змогу конкурувати з іноземними суб'єктами господарювання, встановлювати більш тісні зовнішньоекономічні зв'язки.

Звичайно, в даному випадку виникає питання, яким чином буде реалізована мета державно-приватного партнерства в межах діяльності таких корпорацій? По-перше, збудовані корпораціями об'єкти капітального будівництва на території України можуть експлуатуватися такими корпораціями після завершення будівельних робіт на умовах тих чи інших договорів, укладених із власниками таких об'єктів, поряд з цим здійснювати будівництво інших капітальних об'єктів, в тому числі і за кордоном, по-друге мета державно-приватного партнерства може бути реалізована шляхом створення корпорацією робочих місць у визначеній кількості, залучення до робіт висококваліфікованого персоналу, в тому числі і закордонних спеціалістів, встановлення певного рівня заробітних плат і тому подібне. Тобто в даному випадку мала б місце не договірна, а інституціональна/корпоративна форма державно-приватного партнерства. О.П. Подцерковний дійшов справедливого висновку, що в Україні поки не склалися традиції лояльного приватного менеджменту. Будь-яке наближення до власності найчастіше закінчується економічними зловживаннями [421,с.36]. Тому потребують свого опрацювання та наукового обґрунтування господарсько-правові механізми запобіганню зловживань при реалізації проектів державно-приватного партнерства і зокрема у рамках державних програм.

Інший напрям для залучення інвестицій у будівельну галузь відкривається у зв'язку з укладенням Угода про асоціацію між ЄС та Україною, яка була ратифікована законом України «Про ратифікацію Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони»

від 16 вересня 2014 року № 1678-VII [422]. У зв’язку з цим Україна має можливість позиціонуватись як частина європейського економічного та територіального простору. Систематично країни ЄС, організації ЄС сприяють новим асоційованим членам у наближенні до стандартів європейської спільноти у сталому розвитку, ресурсозбереженні, охороні довкілля, розвитку інфраструктури. Також відкриваються можливості для підвищення рівня залучення інвестицій приватних європейських інвесторів. Хоча цей напрям є можливим у довгостроковій перспективі. Після проведення гармонізації вітчизняних технічних норм у будівництві з європейськими, запровадження європейських стандартів у державні закупівлі. нові правила проведення державних закупівель у країнах ЄС. Директива 2014/24/ЄС Європейського парламенту і Ради ЄС від 26 лютого 2014 року про державні закупівлі та Директива 2014/25/ЄС Європейського парламенту і Ради ЄС від 26 лютого 2014 року про закупівлі у комунальній сфері консолідують основні нормативні вимоги до державних закупівель. Для вітчизняного капітального будівництва в перспективі обов’язковим буде використання приладів та засобів електронної комунікації при проведенні державних закупівель. Переможець визначатиметься за критерієм не тільки найнижчої ціни будівельних робіт, але і критерію їх якості та витрат, щодо всього «життєвого циклу» продукту. У тендерній документації мають бути використані європейські або міжнародні стандарти. Пріоритет у складних контрактах, а ним також є і сфера капітального будівництва, надаватиметься «інноваційному партнерству», тобто роботи мають бути інноваційними, передбачати концептуальне проектування, що безумовно сприятиме розвитку капітального будівництва на інноваційній основі. Зазначені Директиви залишають на розсуд національного законодавства порядку забезпечення прозорості при проведенні державних закупівель. Тому необхідно здійснювати концептуальну розробку напрямів вдосконалення господарсько-правових засобів оптимізації державних закупівель у капітальному будівництві з урахуванням зазначених вихідних положень.

Отже державою має бути забезпечено запровадження господарсько-правових механізмів прозорості залучення бюджетних коштів для проведення капітального будівництва. З цією метою необхідно запровадити винятково конкурсний порядок розповсюдження відомостей через мережу Інтернет з наступним публічним розкриттям його результатів та необхідністю подання на конкурс серед інших документів висновку аудитора про відповідність запропонованої вартості будівельних робіт рівню звичайних цін і притягненню до штрафної відповідальності у разі її недотримання при проведенні капітального будівництва переможцем конкурсу. Такий підхід сприятиме залученню грошових коштів не тільки європейських інвесторів, але і вітчизняних. Також державні закупівлі за такого формату будуть сприяти раціональному використанню бюджетних коштів.

Держава має сприяти залученню інвестицій у будівельну галузь шляхом залучення фінансових грантів на запровадження ресурсозбереження, захисту довкілля, проведення реконструктивної будівельної діяльності: а) установ ЄС, б) країн ЄС, в) численних неурядових європейських організацій, г) Агентства США з міжнародного розвитку, а також приватних європейських інвесторів, для чого державні органи мають бути зобов’язані надавати необхідну правову, інформаційну, консультаційну та організаційну підтримку будівельним організаціям.

Асоціація з ЄС надає українській державі широкі можливості приймати участь у різноманітних програмах Євросоюзу. 20 березня 2015 року Міністр освіти і науки України Сергій Квіт та Комісар з досліджень, науки та інновацій Європейського Союзу Карлош Моедаш підписали Угоду між Україною і Європейським Союзом про участь України у Рамковій програмі ЄС з наукових досліджень та інновацій «Горизонт 2020». Для України участь у цій програмі означає доступ до всього спектру фінансування цієї програми. Україна зможе скористатися всіма перевагами програми на тій же основі, що і організації з країн Європейського Союзу. Україна може стати отримувачем грантів, які надає Європейська дослідницька рада, а українські науковці матимуть право подавати

заявки для участі в програмах мобільності та отримувати стипендії із загальним фінансуванням близько 6 млрд євро [423].

Для Україна участь у науково-інвестиційних програмах не є новою, адже раніше наша країна приймала участь у сьомій рамковій програмі «FP7», що передувала програмі «Горизонт 2020» зі статусом так званих «третіх» країн (треті країни – країни, які не є членами ЄС і не асоційовані з програмою), тому на даний час в України є всі шанси повноцінно реалізувати надані програмою «Горизонт 2020» можливості у якості уже асоційованого члена. Отже, на сьогоднішній день Україна є повноцінним асоційованим членом у Рамковій програмі ЄС з наукових досліджень та інновацій «Горизонт 2020», що в свою чергу відкрило неймовірні перспективи для українських науково-дослідних інститутів, університетів і підприємств від фундаментальних досліджень до впровадження інноваційних розробок у виробництво та виведення їх на ринок, а статус асоційованого членства надає можливість використовувати усі фінансові можливості програми, розробляти власні проектні пропозиції, формувати наукові консорціуми та отримувати фінансування як координатори проектів, що являється передумовою структурних реформ у науково-інноваційній сфері України. У зв'язку з викладеним виникає питання, що являє собою Рамкова програма ЄС з наукових досліджень та інновацій «Горизонт 2020» та які відкриває можливості для України як асоційованого члена ЄС?

Європейською комісією 30 листопада 2011 року офіційно було оголошено про створення нової програми «Горизонт-2020» (Horizon 2020/H2020), мета якої об’єднати фінансування досліджень та інновацій в ЄС. Програма «Горизонт 2020» або іншими словами Восьма рамкова програма Європейського Союзу з розвитку наукових досліджень являє собою семирічну програму фінансування Європейського Союзу задля підтримки та заохочення досліджень в Європейському дослідницькому просторі в період з 2014 по 2020 рік, бюджет якої становить 80 мільярдів євро та являється найбільшою рамковою програмою за всю історію ЄС. Слід відзначити, спочатку Європейською комісією був оголошений бюджет програми в 87 мільярдів євро, проте в подальшому при

перегляді бюджету ЄС ця сума була зменшена до 70,2 млрд. Однак у зв'язку із зростанням інфляційних процесів в 2011 році бюджет програми був оцінений в 80 млрд. євро [424]. Програма «Горизонт 2020» об’єднує три програми, які раніше були самостійними, а саме: «Рамкову програму з досліджень», «Рамкову програму з конкурентоспроможності та інновацій» і діяльність Європейського інституту інновацій та технологій. Головна мета програми «Горизонт 2020» - перенесення наукових ідей з лабораторій до ринку шляхом вирішення наступних завдань:

- значне спрощення фінансування внаслідок спрощення структури програми, розроблення єдиного набору правил, скорочення бюрократичної тяганини завдяки простій схемі відшкодування витрат, запровадження єдиного підходу для учасників, скорочення роботи з паперами під час підготування пропозицій, рідшого проведення перевірок та аудитів із загальною метою зменшити середній час на видання гранту;

- інтеграція досліджень та інновацій завдяки забезпеченню безперешкодного та узгодженого фінансування від ідеї до виходу на ринок;

- збільшення підтримки інновацій та діяльності, наближеної до ринку, що веде до прямого економічного стимулювання;

- зосередження на розвитку бізнес-можливостей, враховуючі суспільні завдання;

- надання більших можливостей новим учасникам і молодим перспективним науковцям для просування своїх ідей та одержання фінансування [425], яке здійснюється в трьох основних напрямках: передова наука, лідерство у промисловості (індустріальне лідерство), суспільні (соціальні) виклики.

Основна мета передової науки полягає у підвищенні рівня досконалості європейської наукової бази та підтримки стабільного потоку досліджень світового рівня для забезпечення довготривалої конкурентоспроможності Європи. Цей напрямок передбачає:

- підтримку найталановитіших та креативних науковців та наукових колективів щодо проведення передових досліджень найвищого рівня через Європейську Дослідницьку Раду (ERC);

- наукова співпраця з метою пошуку нових та перспективних областей досліджень через підтримку Майбутніх та виникаючих технологій (FET);

- надання дослідникам можливостей для навчання та розвитку кар'єри у рамках програми дій Марі Складовської Кюрі (Marie Skłodowska-Curie Actions);

- забезпечення доступу всіх європейських дослідників до висококласних дослідницьких інфраструктур (включаючи е-інфраструктури) (research infrastructures) [426].

Напрямок лідерства у промисловості (індустріального лідерства) спрямований на те, щоб зробити Європу більш привабливим місцем для інвестицій у наукові дослідження та інновації (включаючи екологічні інновації) шляхом заохочення діяльності на замовлення бізнесу. Цей напрямок забезпечить основні інвестиції в ключові промислові технології, надасть європейським компаніям максимальні можливості подальшого розвитку, забезпечуючи їх достатнім рівнем фінансування, та допоможе інноваційним малим та середнім підприємствам вирости до провідних світових компаній. Напрямок має на меті:

1) стимулювання європейського лідерства у промисловості за допомогою наукових досліджень, технологічних розробок, демонстрацій та інновацій у таких передових галузях: інформаційно-комунікаційні технології; нанотехнології; новітні матеріали; біотехнології; передові виробничі технології; космічні технології;

2) покращення доступу до ризикового фінансування для інвестицій в дослідження та інновації;

(3) підвищення рівня та кількості інновацій у малих та середніх підприємствах.

Напрямок суспільний (соціальний) виклик має на меті об'єднати ресурси та інформацію з різних галузей, технологій та дисциплін, включаючи соціальні та гуманітарні науки, що в свою чергу дозволить охопити діяльність від наукових досліджень до виходу на ринок з новим напрямком зосередження на діяльності, пов'язаній з інноваціями, такій як створення експериментальних установок, демонстраційних засобів та випробувальних стендів. Фінансування буде

зосереджене на таких темах: охорона здоров’я, демографічні зміни і добробут; безпека продуктів харчування, усталене сільське господарство, морські дослідження та біоекономіка; безпечне, чисте й раціональне використання енергії; раціональний, зелений та інтегрований транспорт; клімат, ефективне використання ресурсів і сировини; самодостатні, інноваційні та захищені суспільства.

Програма «Горизонт 2020» реалізується у формі відкритих конкурсів, котрі оголошуються Європейською Комісією у тій чи іншій науковій сфері. Для цих конкурсів характерним є високий рівень конкуренції. Перемога в таких конкурсах вимагає знань і вмінь, яких поки бракує українським науковцям. Потрібно мати чіткі уявлення про різноманітні інструменти, які передбачені у програмі, мати навички подання заявок згідно з вимогами програми, вміти захищати інтелектуальну власність, розбиратись у правових і фінансових аспектах програми, добре володіти англійською. А ще, все це треба зробити на тлі реалій сьогодення, в умовах фінансової і економічної нестабільності [427].

Тобто у зв'язку з відсутністю певних навичок, умінь, знань участі у подібних конкурсах, та навіть у зв'язку з недостатністю розповсюдження необхідної інформації про можливість прийняття участі у конкурсах в рамках програми «Горизонт 2020», викликає необхідність оперативного консультування всіх суб’єктів, які бажають прийняти участь у конкурсі Національним інформаційним центром зі співробітництва з ЄС у сфері науки і технологій не тільки щодо умов конкурсів, а й шляхом надання допомоги у заповненні заявок, пошуку партнерів, здійснення відповідних перекладів з англійської на українську мову тощо. Що в свою чергу надасть змогу уникнути тих чи інших негативних наслідків, оскільки досвід прийняття участі в конкурсних програмах такого високого рівня на даний час в український підприємств, установ, організацій не достатньо розвинений.

Умовами участі у конкурсі є:

1. не менше трьох юридичних осіб повинні брати участь в проектах;

2. кожна з таких трьох юридичних осіб повинна бути заснована в країні - учасниці ЄС або в асоційованій країні;

3. жодні дві з трьох юридичних осіб не можуть бути засновані в одній і тій самій країні-учасниці ЄС або в асоційованій країні;

4. усі три юридичні особи повинні бути незалежними одна від одної.

При цьому учасниками програми можуть виступати:

- будь-яка юридична особа, заснована в країні-учасниці ЄС або в асоційованій країні, або створена за законодавством ЄС;

- будь-яка міжнародна організація з участю ЄС;

- будь-яка юридична особа, заснована в третій країні.

Якщо у програмі бере участь міжнародна організація або юридична особа, заснована в третій країні, яка не відповідає зазначеним критеріям фінансування за параграфом 1, фінансування від ЄС може надаватись, за певними умовами; одна з таких умов: участь такої організації або юридичної особи вважається необхідною для виконання діяльності; таке фінансування забезпечується за двосторонньою науково-технічною угодою або будь-якою іншою домовленістю між ЄС та міжнародною організацією або, якщо мова йде про юридичні особи, засновані в третіх країнах, між ЄС та країною, в якій була заснована юридична особа.

Для прийняття участі у конкурсі необхідно:

1) зі всього переліку конкурсних пропозицій вибрати конкурс, який відповідає умовам діяльності того чи іншого підприємства, установи, організації з урахуванням наявної матеріальної, інтелектуальної, трудової бази та детально ознайомитися з умовами такого конкурсу: умови участі, вимоги, строки подання заявок тощо.

2) ознайомитися з переліком документів, які необхідно підготувати задля подання заявки для участі у конкурсі та безпосередньо подати таку заявку. Європейська Комісія публікує повний пакет документів, включаючи «Посібник для аплікантів», який містить усі необхідні матеріали щодо підготовки та подання заявок на фінансування. Інформаційний пакет (для кожного конкурсу) знаходиться на Порталі учасника РП7. Заявки мають бути подані до кінцевого

терміну відповідного конкурсу в он-лайн режимі. Слід відзначити, на даний час спрощена процедура подання заявок для прийняття участі у тому чи іншому конкурсі, що не передбачає подання заявок та відповідних документів на паперових носіях.

3) здійснити пошук партнерів та утворити відповідний консорціум. Як вище було зазначено, головна мета фінансування ЄС - це міжнаціональна співпраця, тому без створення консорціуму в даному питанні не обійтися. Головним джерелом інформації щодо пошуку партнерів є Он-лайн посібник Г2020, де у розділі Find partners or apply as individual можна знайти будь-які дані щодо служб пошуку партнерів та інших умов участі. Існує низка служб для пошуку партнерів, наданих Національними контакними пунктами (НКП), CORDIS і тому подібне. При цьому слід мати на увазі, що Європейська мережа підприємств постійно публікує велику кількість профайлів міжнародних компаній і дослідницьких організацій, ідентифікуючи відповідних партнерів, для двостороннього бізнесу, інноваційного і технологічного співробітництва. База даних містить наступні види профайлів:

- Дослідні і технологічні пропозиції для подальшого розвитку існуючих технологій;

- Дослідні і технологічні запити для доповнення продукту на стадії розробки;

- Профайли пошуку партнерів для участі у проектах.

База оновлюється щотижнево, усі профайли публікуються анонімно. Процедура пошуку партнерів відбувається за безпосередньої участі місцевого офісу мережі, куди слід надіслати заповнену форму. У розділі Enterprise Europe Network branch знаходиться список усіх представництв мережі, включаючи Україну. Представники Європейської мережі підприємств в Україні: ТПП України (http://www.ucci.org.ua/home.html); Український фонд підтримки підприємництва (http://www.ufpp.gov.ua/); Інноваційно-технологічна група (http://innovtec.com.ua/); Інститут фізики НАНУ (http://www.iop.kiev.ua); Київський національний університет технологій і дизайну (http://www.knutd.com.ua); Київський

національний університет імені Тараса Шевченка (http://www.univ.kiev.ua); Київський міський центр з інвестицій та розвитку (http://www.investkyiv.gov.ua/ua/) [428].

4) по закінченню кінцевого терміну подачі заявок, кожна заявка оцінюється комісією незалежних експертів в галузях конкурсу. Комісії експертів оцінюють кожну заявку відповідно до переліку встановлених критеріїв. Для фінансування того чи іншого проекту відбираються найкращі заявки.

5) підписати відповідний договір. У випадку якщо заявка успішно проходить етап наукового оцінювання (тривалістю 5 місяців), аплікантів інформують щодо результатів. На цій основі Європейська Комісія складає грантову угоду для заявок, які відібрано для фінансування. За загальним правилом відводиться три місяці на підписання грантових угод. Грантова угода підтверджує опис дослідних та інноваційних видів діяльності, які будуть проводитися, тривалість проекту та його бюджет, ставки та витрати, права та обов'язки, розподіл ролей, правила призупинення чи припинення проектів та багато іншого.

Таким чином, особа зацікавлена у прийнятті участі у конкурсі в рамках програми «Горизонт 2020» повинна виконати вищевказані дії, і у випадку позитивного прийняття рішення, отримати відповідне фінансування. На сайті Національного інформаційного центру зі співробітництва з ЄС у сфері науки і технологій публікується інформація щодо конкурсів у рамках програми «Горизонт 2020», наприклад 17 лютого 2015 року була опублікована інформація про конкурс у рамках програми Дії Марі Складовської-Кюрі «Обмін науково-інноваційними кадрами», кінцева дата подання проектних пропозицій була встановлено до 28 квітня 2015 року; 28 лютого 2015 року був оголошений конкурс на отримання грантів на відрядження для українських дослідників, які мають намір брати участь у конкурсах програми «Горизонт 2020», пріоритетними напрямами конкурсу є: новітні матеріали та технології, інформаційні та комунікаційні технології, біотехнології, аеронавтика. Головна умова участі в конкурсі – наявність офіційного запрошення від керівника консорціуму для українського вченого (колективу) в такому проекті, а також експертний висновок

про можливість відкритої публікації поданих матеріалів від установи – місця роботи українського учасника. Анкети на отримання гранту на відрядження приймалися до 16 березня 2015 року. Поряд з цим більш детальна інформація про умови проведення конкурсів публікується на сайтах Євросоюзу, що викликає певні труднощі з перекладом, тому доцільно щоб на сайті Національного інформаційного центру зі співробітництва з ЄС у сфері науки і технологій наводився відповідний переклад українською мовою.

Стосовно будівельної галузі, то наприклад, у проекті H2020-EE-2015-1 «Енергетична ефективність» відкрита тема «Проектування нових високоенергоефективних будівель (EE-02-2015), відповідно до якої висуваються певні вимоги до запропонованих проектів: вони повинні бути спрямовані на розробку і демонстрацію рішень, що дозволяють значно зменшити вартість новобудов зі зменшеним до «нульового» рівня споживання енергії паралельно із значним прискоренням швидкості з якою ці будівлі та їх системи можуть бути реалізованими на ринку (зведені та продані). Запропоновані рішення повинні вирішувати задачу по досягненню стандарту «пасивної будівлі», тобто майже без споживання енергетичних ресурсів у великих масштабах з демонстраційними проектами. Також актуальними є проекти, де будівля не споживає, а виробляє енергію та покращує якість навколишнього середовища, зокрема при плануванні нових районів, наприклад, квартали з нульовим споживанням енергії. Проекти повинні також зосередитися на методах проектування із місцевих і навколишніх поновлюваних джерел енергії для нових будівель (електропостачання, опалення та охолодження, наприклад, теплові насоси, інтегровані сонячні батареї, або інші варіанти), що будуть сприяти підвищенню енергоефективності будівель та досягненню стандартів вище ніж «пасивних будівель». Прийнятна пропозиція на фінансування досліджень складає від 3 до 5 мільйонів євро. Але це не виключає подання та відбір пропозицій, що запитують інші суми [429]. Тобто в рамках запропонованого проекту, повинні розробляти інноваційні матеріали та технології, за допомогою яких можливо було б будувати енергоефективні будівлі, оскільки до 2020 року, як заплановано в ЄС, нанотехнології повинні стати

домінуючими, тобто безперешкодно інтегрованими з більшістю технологій та прикладних областей, що визначаються перевагами для споживачів, якістю життя, сталим розвитком та значним галузевим потенціалом у створенні раніше недоступних рішень для підвищення продуктивності та раціонального використання ресурсів. В свою чергу матеріали є центральною ланкою промислових інновацій та ключовими інструментами реалізації таких інновацій. Передові матеріали з підвищеною наукоємністю, новими властивостями та покращеними характеристиками є незамінними для промислової конкурентоспроможності та сталого розвитку багатьох областей використання та секторів економіки, в тому числі і у будівельній галузі. Нові передові матеріали є необхідними для розвитку ефективніших та надійніших продуктів і процесів [430]. Тобто Євросоюз стоїть на порозі розробки новітніх матеріалів та технологій, які призведуть до ефективного використання енергоресурсів. Розробка таких матеріалів, технологій, будівництво за їх допомогою будівель не тільки в європейських країнах, а й на території України є надзвичайно актуальним, оскільки кожна із країн світу на даний час намагається вирішити проблему зменшення споживання енергоресурсів. Україна як асоційований член ЄС має достатньо необхідних ресурсів (матеріальних, інтелектуальних, трудових) для реалізації вищевказаного проекту.

Отже, на сьогоднішній день в України, як асоційованого члена ЄС, є всі можливості скористатися наданими перевагами програми «Горизонт 2020», приймати участь у конкурсах, розвивати запропоновані напрями діяльності та отримувати відповідне фінансування. В свою чергу держава повинна посприяти у прийнятті участі у конкурсах заінтересованими особами шляхом розповсюдження необхідної інформації уповноваженими органами, консультування, допомоги в оформлені заявок, здійснення відповідних перекладів інформації, документів з англійської на українську мову тощо.

Наступним напрямом регулюючого впливу держави для підвищення рівня залучення інвестицій є усунення факторів, що створюють перешкоди внаслідок порушення прав та інтересів третіх осіб. Практика житлового будівництва

останніх років свідчить про широке розповсюдження точкової забудови серед уже раніше побудованих об’єктів. При цьому новозбудований об’єкт підключається до інфраструктури яка не розраховувалась на підвищення рівня навантаження, і взагалі переважно є застарілою, вимагає реконструкції. Практика точковою забудови породжує численні конфлікти забудовників та мешканців прилеглих районів, внаслідок чого часто відбувається замороження будівництва об’єкту. Така практика підвищує рівень кримінальності у сфері житлової забудови. Навіть після закінчення будівельних робіт та введення об’єкту в експлуатацію інвестиційна привабливість нерухомості не реалізується у повному обсязі, оскільки поруч знаходяться застарілі будинки. Як наслідок, інвестиційна привабливість таких проектів, а також рівень інвестиційної привабливості території істотно не підвищуються. При значній економічній нерівності забудовника та мешканців прилеглих районів створення правових механізмів, за допомогою яких буде створена гарантія дотримання прав третіх осіб уявляється на сучасному етапі проблематичною. Тому необхідно на законодавчому рівні обмежити право забудовника на таку діяльність тільки у рамках територіальної реконструкції, що дозволить гармонізувати інтереси забудовників, мешканців прилеглих районів, а також публічні інтереси, що у кінцевому підсумку має сприяти створенню сприятливого інвестиційного клімату. Альтернативою точковій забудові мають стати комплексна реконструктивна господарська будівельна діяльність та нове будівництво на основі забезпечення державою відповідних умов шляхом проведення випереджальна забудови.

Проведення нового будівництва вимагає значних капіталовкладень, а тому в сучасних умовах можливим напрямком масштабних будівельних робіт може бути реконструктивна діяльність. З урахуванням складності такого виду господарської будівельної діяльності як суто з технічних міркувань, так і у зв’язку з тим, що внаслідок її проведення пересікаються численні приватні та публічні інтереси, з метою забезпечення розумного балансу між ними, держава має приймати активну участь в створенні організаційних умов її проведення та посиленого контролю на всіх етапах реалізації таких проектів, від збору інформації до забезпечення

фактичного завершення такого проекту, в тому числі і шляхом створення системи державних гарантій.

Правове забезпечення господарської діяльності з проведення реконструкції існуючої житлової забудови не можна визнати достатнім. Статтею 318 ГК України серед інших основних форм капітального будівництва визначено реконструкцію об’єктів. При цьому які саме об’єкти маються на увазі не вказано. Тому жодних підстав для звуженого трактування цього положення норми права не існує, а тому можна вважати, що на увазі маються будь-які види реконструктивної діяльності, хоча вони у цьому кодифікованому акті і не розкриваються.

Натомість ЦК України визначає реконструкцію тільки будівель, споруд та лінійних об’єктів. «Порядок державного фінансування капітального будівництва», затверджений постановою КМ України від 27 грудня 2001 р. № 1764 [431], регулює проведення за кошти державного бюджету реконструкцію об’єктів виробничого та не виробничого призначення. До останнього віднесено об'єкт житлового та комунального господарства, закладів охорони здоров'я, фізкультури, соціального забезпечення, освіти, культури, мистецтва, науково-дослідних та інших організацій, пов'язаних з розвитком науки, а також пам'ятників і монументів. Але поняття реконструкції наводиться тільки у розрізі реконструкції діючих підприємств, під якою розуміється переобладнання діючих цехів та об'єктів основного, підсобного та обслуговуючого призначення. Безумовно, підприємство складає сукупність будівель, споруд, лінійних об’єктів, пов’язаних єдиною виробничою метою і воно також є частиною виробничої зони міста. Отже, необхідно констатувати - поняття реконструкції житлової забудови прямо не визначається і у цьому нормативно – правовому акті. З його аналізу можна зробити висновок про опосередковане регулювання ним питань реконструкції за бюджетні кошти території міста і житлової забудови, тощо. Такий звужений підхід є не доречним, оскільки не дозволяє чітко окреслити питання реконструкції житлової забудови при участі у цьому коштів державного та місцевого бюджетів.

Нормативно-технічним документом державні будівельні норми ДБН.А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», затверджених наказом Мінрегіонбуду від 04.06.2014 року № 163 [432], відображено вимоги до складу та змісту проектної документації, необхідної для проведення нового будівництва, капітального ремонту, технічного переоснащення, реконструкції будинків, будівель, споруд, їх комплексів. Проте визначення реконструкції дається тільки щодо одиничних будівельних об’єктів. Державні будівельні норми - є ДБН 360 – 92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» [433], призначені для встановлення технічних вимог щодо забудови територій міст та поселень, хоча і наголошують на підході за яким розвиток системи розселення людей повинен спиратися на ту мережу міських і сільських поселень яка склалася, визначення реконструкції житлової забудови не дають.

Спеціальним нормативно-правовим актом у сфері реконструкції існуючої житлової забудови є Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22 грудня 2006 року (далі Закон), з наступними змінами, який визначає реконструктивну діяльність і щодо житлового фонду кварталу (мікрорайону) і щодо окремого житлового будинку. Отже реконструктивна діяльність може розумітись достатньо широко: як щодо окремих будівель, споруд, лінійних об’єктів, так і щодо комплексу існуючих будівель, споруд лінійних об’єктів, об’єднаних єдиним цільовим призначенням. Відповідно до ст.1 Закону реконструкція житлового фонду - це його перебудова з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону). Позитивним є сам факт наявність визначення, але воно не містить всіх основних ознак, які мають бути враховані у нормативному закріпленні цієї категорії. Місто – динамічна система, яка постійно розвивається, що обумовлює складність процесів реконструкції такого його структурного

елементу як селітебні зони (житлові мікрорайони, райони). Тому визначення реконструкції існуючої забудови має враховувати не тільки технічні характеристики цього виду господарської діяльності, але і соціально-економічні критерії, які у вищенаведеному визначенні відсутні.

Основоположні засади, необхідні для проведення реконструкції житлової забудови, яких будуть дотримуватись всі учасники та заінтересовані особи, мають бути відображені у принципах здійснення такої господарської діяльності. Певні керівні базові орієнтири закладено у ст. 2 аналізованого закону, якою окреслено засади державної політики у сфері реконструкції. До них віднесено сприяння реалізації права громадян України на житло; проведення комплексної реконструкції та забудови територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до містобудівної документації, проектів забудови території, проектної документації на будівництво окремих об'єктів у цих кварталах (мікрорайонах); об'єднання коштів інвесторів-забудовників та органів місцевого самоврядування для здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих прибудинкових територій, а в разі необхідності - знесення застарілого житлового фонду; визначення на конкурсних засадах інвестора-забудовника комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону); гарантії та забезпечення захисту майнових прав громадян на жилі та нежилі приміщення, які реконструюються; визначення майнових прав на збудовані, реконструйовані жилі та нежилі приміщення на засадах цивільно-правового договору, типова форма якого затверджується КМ України; раціонального використання територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до встановлених норм і правил; розміщення об'єктів будівництва в кварталах (мікрорайонах)застарілої забудови на територіях, визначених на підставі проекту забудови території та проекту плану земельно-господарського устрою; координації органом місцевого самоврядування дій з питань реконструкції, заміни житлового фонду та розроблення програми (інвестиційної, організаційної, технічної тощо), визначення зобов'язань, відповідальності за їх невиконання учасниками реконструкції, заміни житлового

фонду; забезпечення гарантій речових прав на нерухоме майно під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; забезпечення дотримання вимог щодо створення для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших мало мобільних груп населення умов для їх без бар'єрного доступу до всіх реконструйованих або заново збудованих, включаючи стартові жилі будинки, об'єктів жилого та громадського призначення і територій кварталів (мікрорайонів).

В цілому зазначені підходи можуть бути взяті за основу при окресленні принципів проведення містобудівної реконструкції. Заперечення викликає декілька підходів. Не доцільним є закріплення на рівні державної політики визначення майнових прав на реконструйовані жилі та нежилі приміщення тільки одним типовим цивільно-правовим договором, який буде затверджуватись підзаконним нормативно-правовим актом, адже існує принцип свободи договору, який дозволяє використовувати різні види договору. Крім того можливе проведення такої господарської діяльності на основі державно-приватного партнерства, яке також опосередковується сукупністю відповідних договорів і якими можуть бути визначені і такі права. Також необхідно забезпечувати захист прав не тільки громадян, але і господарюючих суб’єктів, які здійснюють реконструктивну діяльність. При проведенні реконструкції можуть об’єднуватись кошти не тільки органів місцевого самоврядування та інвесторів-забудовників, але і кошти держави та інших зацікавлених осіб, а тому обмеження політики держави у зазначеному питанні, встановлені Законом є недоцільними.

Принципи проведення реконструкції житлової забудови – це основні засади проведення такої господарської діяльності. Першим є принцип системності у проведенні реконструкції існуючої житлової забудови. Сучасне місто є складною та багатофункціональною системою, яка постійно розвивається і складається з декількох зон, штучні об’єкти яких також вимагають підтримання у належному стані. Досліджуючи питання організації розвитку міста у сучасних умовах, Т.О. Ніщик виділяє такі просторові підсистеми у ньому: житлову, центрально-офісну, промислово - виробничу, транспортну, ландшафтно-рекреаційну, які створюються

з метою ефективної організації міського простору, а також забезпечення його розвитку [434]. Тому необхідно проводити житлову реконструкцію у прив’язці до загальних планів розвитку міста щодо всіх його підсистем, які у сукупності складають місто як єдину систему просторового розміщення людини. Для ефективного використання ресурсів необхідним є чітке усвідомлення загальних напрямів розвитку міста на різні терміни (короткострокові, середньострокові та довгострокові) з забезпеченням раціонального функціонування всіх його підсистем у гармонічному поєднанні.

Наступним є принцип належного економіко-правового забезпечення житлової реконструкції. Одним з головних завдань при проведенні житлової реконструкції є створення її нормативної основи у вигляді системи містобудівної документації, спрямованої на планування використання території системних об’єктів різної величини. Одним з головних нормативних документів місцевого рівня має бути складена та затверджена органом місцевого самоврядування Концепція проведення реконструкції існуючої житлової забудови міста, яка враховує історико-культурні, природні, екологічні, технічні та інші особливості житлової забудови. Для цього необхідно проведення попередньої технічної оцінки стану існуючих будівель та споруд, стану території (її інфраструктурне та інженерне забезпечення), а на цій основі окреслення необхідних технічних заходів, зокрема і визначення аварійних та ветхих споруд, що підлягають знесенню та тих, що можуть бути піддані локальній реконструкції, напрямів з реконструкції лінійних об’єктів, благоустрою території. Технічне заключення має складатись щодо кожної будівлі та споруди, яка знаходиться на території майбутньої реконструкції та враховувати його технічний та моральний знос. На основі отриманих даних необхідно здійснити попереднє проектування та складання кошторису. Зазначена діяльність вимагає вкладання значних коштів, наприклад, у Німеччині витрачають на реконструкцію житлової забудови до 50 відсотків від витрат на проведення нового будівництва. Тому необхідно визначити інвестиційну привабливість проекту та обрати способи фінансування проведення реконструкції. Одним з напрямів правового забезпечення є

визначення системи договорів, необхідних для опосередкування відносин при проведенні реконструкції житлової забудови. Такими договорами можуть бути договір про державно-приватне партнерство, договір про спільну діяльність, підрядні договори на проведення пошукових, проектних робіт та проведення капітального будівництва, тощо.

Принцип забезпечення збалансованого дотримання приватних, суспільних та державних інтересів. Одним з напрямів попередньої оцінки проекту є соціальний моніторинг, за яким мають визначатись всі соціальні групи, що мешкають у мікрорайоні майбутньої реконструкції, проведення попереднього опитування та роз'яснення майбутніх вигід та тимчасових втрат від проведення її проведення, всіх аспектів реконструктивної діяльності, з окресленням правових гарантій дотримання прав мешканців. Безумовно, що вигоди для останніх полягатимуть у створенні комфортних умов проживання у межах району де вони мешкали до початку реконструкції, наданні додаткової житлової площі, підвищення озеленення дворів, забезпеченості містами для паркування автомобілів, ігровими майданчиками тощо. Інвестори мають отримати гарантії отримання прибутку, зокрема від реалізації новозбудованих та реконструйованих будівельних об'єктів, подальшої їх експлуатації та використання, а також від підвищення вартості земельних активів. Органи місцевого самоврядування заінтересовані у зниженні енерговитрат при експлуатації об'єктів, створенні належних умов для проживання, що знижує соціальну напругу у суспільстві, підвищенні архітектурної привабливості міста, що забезпечує приплив інвестицій, створення нових робочих місць. Перекіс у забезпеченні прав тільки одного з учасників проекту призведе до зниження корисного ефекту реконструктивної містобудівної діяльності.

Принцип поетапності проведення реконструкції дозволяє забезпечувати ефективність використання ресурсів та виконання договірних зобов'язань всіма учасниками проекту щодо досягнення запланованих показників у обумовлені строки, дотримання якості будівельних робіт. Як наслідок будуть дотримані строки надання нових житлових приміщень мешканцям мікрорайону та не будуть

створюватись об’єкти незавершеного будівництва. варто наголосити, що інженерами - будівельниками вважається доцільним проводити реконструкцію на території не більше 5 – 10 га.

Наступним принципом є принцип досягнення корисних соціально-економічних наслідків проведення реконструкції району (мікрорайону). Внаслідок проведення реконструкції мають поліпшуватись житлові умови мешканців району реконструкції, підвищуватись енергоефективність будівель та споруд та знижуватись витрати на їх експлуатацію, оновлюватись лінійні об’єкти, створюватись нові об’єкти соціальної інфраструктури, підвищуватись архітектурна привабливість мікрорайону, мають виникати двори, що відповідають сучасним вимогам з їх структурування. Господарюючі суб’єкти мають отримувати прибуток після проведення такої діяльності.

Принцип забезпечення подальшого розвитку та функціонування реконструйованої житлової забудови. Досвід Франції свідчить, що нехтування цим принципом призводить до виникнення значної соціальної напруги, занепаду території мікрорайону, руйнуванню будівель та споруд. При проведенні реконструкції районів не було враховано, що компактність проживання «проблемних» громадян призведе до не оплати ними витрат на утримання житла, вандалізму мешканців по відношенню до своїх помешкань та прибудинкової території. Тому необхідно передбачити напрями забезпечення належного функціонування реконструйованих районів. В той же час, соціальна однорідність мешканців певних будинків є необхідним для продажу квартир заможним особам.

Принципи реконструкції існуючої житлової забудови визначають основі засади проведення такої господарської діяльності та діють у єдиній системі з принципами проведення містобудівної реконструкції. Основними принципами проведення комплексної реконструкції кварталів, мікрорайонів застарілого житлового фонду є наступні: принцип системності у проведенні реконструкції існуючої житлової забудови; належного економіко – правового забезпечення житлової реконструкції; забезпечення збалансованого дотримання приватних, суспільних та державних інтересів; поетапності проведення реконструкції;

досягнення корисних соціально-економічних наслідків проведення реконструкції району (мікрорайону); забезпечення подальшого розвитку та функціонування реконструйованої житлової забудови.

З урахуванням наведених принципів необхідно у законі України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» дати більш повне визначення поняття реконструкції житлового фонду. Реконструкція житлового фонду як вид капітального будівництва - це господарська діяльність, що проводиться на основі принципів системності, належного економіко-правового забезпечення, збалансованості приватних, суспільних та державних інтересів, поетапності проведення, досягнення корисних соціально-економічних наслідків, забезпечення подальшого розвитку та функціонування реконструйованої житлової забудови на основі його перебудови, з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону).

Відповідно до ч.1 ст.48 ГК України однією з форм державної підтримки підприємництва є створення сприятливих організаційних та економічних умов у вигляді здійснення органами влади на умовах і в порядку передбаченому законом первісного облаштування неосвоєних територій об’єктами виробничої і соціальної інфраструктури з продажем або передачею їх підприємцям у визначеному законом порядку. Ця норма кодексу має загальний характер і не розкриває які ж об’єкти виробничої та соціальної інфраструктури можуть будуватись за державні кошти, на яких неосвоєних територіях та на яких умовах продаватись (передаватись) підприємцям, а також у чому має полягати така господарська діяльність.

За підходом економістів всі об’єкти відносяться до сфери матеріального виробництва (відповідні об’єкти, що використовують для безпосереднього

виробництва галузі промисловості та сільського господарства) та інфраструктурні (об'єкти транспортного забезпечення, системи енергозабезпечення, водопостачання, адміністративні будівлі, будівлі закладів охорони здоров'я, спорту, навчальних та дошкільних закладів, наукових установ, житлові будинки, будинки закладів культури). Перелік таких об'єктів є доволі широким. Також такі об'єкти розглядаються економістами з макроекономічного рівня (капітальні споруди загальнонаціонального, регіонального призначення, використання яких всіма суб'єктами забезпечується державою) та мікроекономічному рівнях (капітальні споруди, що використовуються у безпосередній виробничій господарській діяльності та необхідні для опосередкованого створення умов діяльності забезпечення діяльності конкретного підприємства). Очевидно, що у зазначеній нормі не зовсім конкретно визначено такі об'єкти, хоча не має ніяких перешкод для того, щоб розглядати їх на макро та мікроекономічних рівнях.

Такий підхід законодавця здається надто широким і для оптимізації капітального будівництва у сучасних умовах не придатним, з огляду на те, що у кризових умовах, в яких перебуває сучасна вітчизняна економіка відчувається істотний дефіцит бюджетних коштів. Очевидно, що держава має впливати на господарську будівельну діяльність у тому числі і застосовуючи такі господарсько-правові засоби, що з одного боку знижують трансакційні витрати, а з іншого роблять привабливим проведення капітального будівництва на мало освоєних територія країни. Таким господарсько-правовим засобом бачиться створення обмеженої кількості об'єктів інфраструктури: тільки тих, що знижують витрати на початковому етапі капітального будівництва (створення під'їзних шляхів, підведення електромережи, водопостачання, підготовка будівельного майданчика), а також проведення проектних та пошукових робіт з метою забезпечення майбутніх будівельних робіт всією необхідною проектно-дозвільною документацією. Фактично забудовнику залишиться тільки забезпечити фінансування та проведення безпосередніх робіт з капітального будівництва. Такому господарсько-правовому засобу державного впливу прямої

назви у законодавстві та науковій літературі не надано. Автором дисертаційного дослідження пропонується позначити його терміном «випереджальна забудова».

Неосвоєні території також можна розглядати як у межах всієї держави або крупних адміністративно-територіальних утворень - міжобласних, обласних, а також на рівні поселень, міст, районів, мікрорайонів, виходячи з того, що такі території є частиною економічного простору України, а у перспективі і загальноєвропейського простору. Вони мають визначатись у документах планування розвитку територій від Генеральної схеми планування території України до схеми планування території міста. На основі перспективних напрямів розвитку доцільно визначати території які не є освоєними та мають значну площу і неосвоєні території у межах певних населених пунктів, освоєних сільських районів. Це дозволить встановити види випереджальної забудови залежно від обсягів неосвоєних територій: значні та незначні. Такий поділ дозволить при практичному використанні випереджальної забудови визначати обсяги, необхідні для її проведення державою, адже для випереджальної забудови у межах вже освоєних територій необхідно залучення ресурсів у менших об’ємах ніж там де неосвоєна площа є значною.

На макроекономічному рівні проведення випереджальної забудови має стосуватись капітального будівництва крупних інфраструктурних об’єктів: аеропорт, морський та річковий порт, автодороги міжнародного сполучення, капітальні об’єкти зеленої енергетики, забудова крупних територій у межах проектів розвитку областей України. Форми участі держави у організації випереджальної забудови можуть бути різні: держава забезпечує доступ до певної території створюючи шляхи сполучення, які з’єднають неосвоєну частину з освоєною інфраструктурою, забезпечує майбутнє капітальне будівництво енергетичними мережами, оформлює проектно-дозвільну документацію, необхідну для проведення капітального будівництва.

В той же час, створення міжнародних шляхів сполучення, прив’язаних до морських портів та аеропортів може бути самостійним проектом, а тому в такому випадку випереджальна забудова державою може проводитись у формі організації

та проведення пошукових та проектних робіт, оформлення відповідних дозволів на проведення робіт з капітального будівництва, проведення підготовчих робіт. Господарсько-правовим засобом який держава може використовувати для організації таких робіт може бути державне замовлення на виконання відповідних підрядних робіт, а оформлення передачі результатів, що будуть отримані в результаті їх виконання може бути договір про державно-приватне партнерство, на основі якого держава має змогу забезпечити приватним партнерам можливість проводити капітальне будівництво та подальше використання новозбудованих об'єктів у власній господарській діяльності. Проведення випереджальної забудови дозволить залучити міжнародні ТНК до участі у таких проектах, адже вони мають можливість отримати чіткі державні гарантії та зможуть знизити витрати часу на проходження адміністративно-дозвільних процедур.

На мікрорівні випереджальна забудова організовується та проводиться органами місцевого самоврядування і є напрямом який дозволить запровадити залучення не тільки інвестицій у капітальне будівництво, але і створить умови для поповнення бюджету є господарсько-правове стимулювання проведення випереджальної забудови окремих районів (мікрорайонів). Загальновідомо, що комплексна забудова певної території є високовартісною, а тому для зниження рівня витрат забудовників на початковому етапі проведення будівельних робіт можливим є проведення випереджальної забудови. Державні органи та органи місцевого самоврядування на основі розуміння напрямів територіального розвитку можуть самостійно розробляти проектно-кошторисну, дозвільну документацію, проводити підготовчі будівельні роботи, проводити реконструкцію існуючих або будівництво нових інженерних мереж, підвищувати доступність такого району шляхом будівництва шляхів сполучення та автошляхів, що з'єднуються з головними магістралями. Такий підхід дозволить підвищити інвестиційну привабливість території та будівельного проекту для забудовників. Після проведення відповідної рекламної кампанії право на проведення забудови у такому районі має надаватись або на підставі аукціону або у рамках державно-приватного партнерства.

Таким чином, одним з господарсько-правових засобів оптимізації капітального будівництва є категорія «випереджальна забудова», яку необхідно розглядати як частину категорії державна підтримка підприємництва у вигляді первісного облаштування неосвоєних територій об'єктами виробничої і соціальної інфраструктури з продажем або передачею їх підприємцям у визначеному законом порядку, що встановлена у ч.1 ст. 48 ГК України. Випереджальна забудова на макрорівні полягає у підготовці державою проектно-дозвільної документації необхідної для проведення капітального будівництва в інтересах держави на неосвоєних територіях, які складають частину єдиного економічного простору країни, підготовці інфраструктурних об’єктів у вигляді підведення до будівельного майданчика шляхів сполучення, комунікацій, що забезпечують постачання енергетичних та інших ресурсів через приєднану мережу, підготовці будівельного майданчика та передачі зазначених результатів забудовнику у рамках проектів державно-приватного партнерства або на умовах купівлі-продажу з аукціону.

На мікрорівні випереджальна забудова полягає у освоєнні або переосвоєнні територій населеного пункту шляхом підготовки органами місцевого самоврядування необхідної проектно-дозвільної документації, створення на земельній ділянці всього комплексу лінійної інфраструктури, пов’язаної з міськими магістралями, підведення необхідних інженерних комунікацій та надання за результатами відкритого аукціону або в рамках державно-приватного партнерства забудовнику прав на: а) використання земельної ділянки, б) проведення забудови, в) підключення до мереж.

3.4. Оптимізація дозвільних процедур у капітальному будівництві

Одним із засобів впливу на стихійні ринкові процеси, і в ідеалі спрямування їх на вирішення суспільних завдань є дозвільні процедури і зокрема, встановлене на держаному рівні ліцензування. В той же час необхідним є гармонічне

застосування таких публічно-правових методів, яке дозволить усунути зайве регулювання та надмірні адміністративні бар'єри, що можуть знижувати підприємницьку ініціативу, заважатимуть отримувати легальний прибуток суб'єктам підприємництва. Для цього принцип оптимізації регулюючого впливу має знаходити постійне втілення у життя. «Оптимізація регулюючого впливу означає, що діяльність державних органів у сфері підприємництва не повинна зводитись до жорсткої регламентації та безпосереднього втручання» [435, с.150]. Отже, дозвільні процедури мають бути простими, прозорими і як наслідок, такими що запобігають проявам корупції і використовуватись тільки за наявності дійсної потреби у них. В той же час необхідність збереження ліцензійного режиму у капітальному будівництві обумовлена підвищеною небезпекою такої діяльності. Навіть у тих країнах світу, де ліцензується 5-10 видів господарської діяльності для будівництва встановлено дозвільний режим[436, с. 125].

Сфера капітального будівництва не є виключенням з цих загальних трендів розвитку господарського комплексу нашої країни. Будівельна галузь як ніяка інша пов'язана із експлуатацією джерел підвищеної небезпеки, виконанням робіт, результат яких у разі недотримання технічних стандартів при їх провадженні може призвести до спричинення значної шкоди майну юридичних та фізичних осіб, а також життю і здоров'ю останніх, що і обумовлює необхідність посиленого контролю державних органів за професійними учасниками містобудівної діяльності, забезпечення ними належної якості будівництва. Встановлення ліцензійного режиму провадження певних видів діяльності у цій галузі економіки є прямим методом державного впливу у будівельній галузі. Разом з тим, надмірна бюрократизація цього процесу ускладнює допуск на ринок нових перспективних операторів. Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року були внесені зміни щодо порядку проведення ліцензування на право здійснення певних видів робіт у сфері капітального будівництва, спрямовані на збереження дозвільного режиму для цього виду господарської діяльності з одночасним його спрощенням [190].

Зміст ліцензійного режиму провадження діяльності у будівництві, пов’язаних із створенням об’єктів архітектури полягає в тому що для того щоб здійснювати такі види робіт як: 1) вишукувальні роботи для будівництва; 2) розроблення містобудівної документації; 3) проектування об'єктів архітектури; 4) будівельні та монтажні роботи; 5) монтаж інженерних мереж; 6) будівництво транспортних споруд; 7) інжинірингова діяльність у сфері будівництва, господарюючий суб’єкт має одержати ліцензію у встановленому нормативно – правовими актами порядку. При цьому копії ліцензії та додатка, засвідчені органом ліцензування мають бути у всіх відокремлених структурних підрозділах суб’єкта господарювання, адже специфіка діяльності обумовлює необхідність утворення управлінь які знаходяться на значній відстані від головної організації. Засвідчена органом ліцензування копія ліцензії є документом, що підтверджує право відокремленого структурного підрозділу суб'єкта будівельної діяльності на провадження будівельної діяльності. Ліцензування будівельної діяльності та контроль за додержанням ліцензійних умов здійснюється Державною архітектурно-будівельною інспекцією та її територіальними органами. Діяльність у наведених сферах будівництва буде легітимною тільки якщо роботи виконуватимуться за переліком, який безпосередньо наведений у тексті такого дозвільного документу. Строк початку такої діяльності має бути не раніше отримання ліцензії і тільки на період її дії.

Постає питання чи може, наприклад, будівельна організація, яка подала документи на отримання ліцензії укладати договори підряду на капітальне будівництво до моменту її надання? Згідно ст. 837 ч.3 ЦК України підрядник для виконання окремих видів робіт, встановлених законом зобов’язаний одержати спеціальний дозвіл. Статтею 227 ЦК України передбачена можливість визнання судом недійсним правочину, укладеного юридичною особою без відповідного дозволу (ліцензії). Укладення договору та його виконання це різні поняття. Співставлення наведених норм дозволяє зробити висновок, що законодавець не пов’язує вимогу отримання ліцензії з укладенням договору, а лише обмежує можливість виконання таких підрядних зобов’язань. ГК України таку ситуацію

трактує більш однозначно, адже ч.1 ст.207 надає суду можливість визнати недійсним господарське зобов'язання, яке укладено з порушенням господарської компетенції (спеціальної правосуб'єктності). Коментатори наведеної норми пов'язують можливість укладення договорів саме з отриманням ліцензії [167, с.400]. Дійсно, проходження ліцензування легітимізує діяльність суб'єкта господарювання і наділяє його спеціальною правосуб'єктністю, а відсутність ліцензії позбавляє його цього. Крім того, законодавство передбачає адміністративну відповідальність за провадження господарської діяльності без одержання ліцензії. Термін діяльність розуміється широко і укладення господарських договорів у сфері ліцензованої діяльності до отримання ліцензії також підпадає під це визначення. Таким чином, момент початку діяльності і в тому числі укладення відповідних господарських договорів має відбуватись тільки після одержання дозвільного документу – ліцензії, а тому аналізовані норми ЦК України потребують внесення відповідних змін.

Ліцензійний режим діяльності у сфері будівництва передбачає також і те, що суб'єкт господарювання зобов'язаний додержуватись ліцензійних умов щодо кількісного та якісного складу працівників, наявності відповідної техніки і устаткування, дотримання організаційних, кваліфікаційних та технологічних умов, а також виконувати інші обов'язки публічно правового характеру під час провадження господарської діяльності у будівництві, пов'язану із створенням об'єктів архітектури. Е.Е. Бекірова справедливо наголошує, що протиправна поведінка ліцензіата є підставою для анулювання ліцензії[437, с.12]. У капітальному будівництві такими можуть бути порушення технологічних умов проведення будівельних робіт, недотримання кваліфікаційних та технічних умов.

І.Л. Радик виділяє наступні ознаки ліцензування підприємницької діяльності: 1) процедура ліцензування господарської діяльності є формою її державного регулювання, що полягає в контролі за відповідним видом діяльності на певних умовах; 2) ліцензування є заходом прямого адміністративного впливу на суб'єктів господарювання, зобов'язуючи їх діяти в чітко визначених межах та умовах; 3) ліцензування забезпечує належне функціонування механізму

контролю за дотриманням суб'єктами господарських відносин ліцензійних умов та надає можливість оперативного реагування в разі допущення правопорушень в цій сфері [438, с.141-142].

В цілому погоджуючись з наведеними ознаками вважаємо за необхідне підкреслити, що права і обов'язки у господарюючого суб'єкта – ліцензіара внаслідок отримання ліцензії виникають не тільки у публічній, але і у приватній сфері. Внаслідок отримання ліцензії відбувається легітимація суб'єкта підприємництва, який отримує право на здійснення конкретного виду господарської діяльності. Ліцензія за своєю правовою природою є дозволом суб'єкту господарювання з боку держави на провадження певної підприємницької діяльності. Отже, ліцензування є і засобом публічно – правового регулювання сфери приватних відносин. На стадіях порушення ліцензійного провадження та безпосереднього вивчення поданих документів відбувається перевірка можливостей суб'єкта господарювання здійснювати конкретний вид господарської будівельної діяльності. Видача ліцензії, за результатами проходження відповідної процедури є способом визнання та публічного сповіщення державою у особі компетентних органів третім особам права ліцензіата на її проведення.

З урахуванням наведеного, ліцензування провадження діяльності у будівництві, пов'язаних із створенням об'єктів архітектури – це діяльність уповноважених державою відповідних компетентних органів щодо надання суб'єктам підприємницької діяльності дозволу на здійснення видів будівельної діяльності, за умови дотримання ними певних умов, передбачених законодавчими актами, а також контроль за дотриманням ними ліцензійних умов та застосування заходів оперативного реагування в разі допущення правопорушень в цій сфері.

Ліцензування є важливим засобом управлінського впливу і вирішує завдання не тільки державного регулювання та контролю у суспільно значимій сфері господарської діяльності але і забезпечує: 1) проведення фіскальної політики (стягнення платежів за видачу ліцензії та штрафів за правопорушення у цій сфері); 2) захист прав контрагентів – замовників результатів ліцензованої

діяльності; 3) запобігання аваріям на виробництві та техногенним катастрофам як під час проведення такої діяльності так і після її закінчення; 4) створення конкурентного середовища у галузі будівельних робіт, пов’язаних із створенням об’єктів архітектури. Для забезпечення виконання цих завдань законодавець має знаходити оптимальну межу у порядку застосування режиму ліцензування, забезпечуючи оптимізацію такого регулюючого впливу.

Реформування у сфері будівництва вплинуло на спрощення процедури отримання (видачі) ліцензії. До внесення відповідних змін, які відбулися нещодавно, суб’єкт господарювання міг подавати заяву про видачу ліцензії органу ліцензування тільки після отримання експертного висновку про дотримання ліцензійних умов. Постановою Кабінету Міністрів України від 18.01.2012 р. N 43 «Про відновлення дії постанови Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2007 р. № 1396 та внесення змін до деяких Постанов Кабінету Міністрів України» був виключений абзац 8 пункту 5 Порядку ліцензування господарської діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, який передбачав, що до заяви про видачу ліцензії додається висновок установи, організації, уповноважених органом ліцензування на проведення експертизи [439]. Тобто, була запроваджена подвійна контрольна процедура. На даний момент суб’єкт господарювання не зобов’язаний отримувати такий експертний висновок, що являється позитивним моментом, оскільки тривалість проведення дозвільної процедури зменшена, а також кількість контролюючих органів та документів. Як вказує Е.Е. Бекірова, головною метою ліцензування є захист прав і законних інтересів громадян [440], а тому зменшення кількості об’єктів, діяльність з будівництва яких підлягає ліцензуванню є позитивним кроком.

До прийняття Постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких Постанов Кабінету Міністрів України та визнання такою, що втратила чинність, Постанови Кабінету Міністрів України від 22 липня 2009 року № 759» від 27 лютого 2012 року № 148, ліцензуванню підлягала вся будівельна діяльність, незалежно від категорії складності об’єкта [441]. Виключення обов’язку суб’єктів господарювання отримувати ліцензію на будівництво об’єктів архітектури I, II, III

складності є позитивним явищем, оскільки будівництво, наприклад, індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них не потребує дотримання суб’єктами господарювання аналогічних об’єктам архітектури IV і V категорії складності організаційних, кваліфікаційних, технологічних вимог. Останні ж є об’єктами, що створюють підвищену небезпеку для оточуючих. Порушення нормативно – технічних вимог при їх проектуванні та будівництві можуть призводити до припинення функціонування об'єктів транспорту, зв'язку, енергетики та інженерних мереж регіонального та загальнодержавного значення, до втрати об'єктів культурної спадщини місцевого та національного значення. Постановою Кабінету Міністрів «Про перелік видів діяльності та об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку» від 27 липня 1995 р. N 554 навіть проектування об’єктів архітектури IV і V категорії складності віднесено до діяльності підвищеної екологічної небезпеки [442]. Збереження державного регулювання для діяльності з проектування, будівництва таких об’єктів обумовлено виконанням державою своїх функцій. В той же час спрощення режиму щодо будівництва об’єктів архітектури I, II, III категорії складності буде сприяти пожвавленню підприємництва у сфері будівництва.

Разом з тим реформування ліцензування відбулося не послідовно і можна констатувати наявність суперечностей між нормативно – правовими актами, що регулюють цю суспільну сферу. Ліцензійні умови провадження господарської діяльності у будівництві, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, затверджені Наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 27 січня 2009 року N 47(далі за текстом Ліцензійні умови) встановлюють необхідність ліцензування діяльності з проектування об’єктів архітектури [443]. Водночас Наказом Міністерства Регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 року № 45 затверджений Порядок розроблення проектної документації на будівництво об’єктів (Порядок викладений в новій редакції на підставі Наказу Міністерства Регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства

України від 23.03.2012 року № 122 [444]), відповідно до якого проектувальник – це юридична особа, яка має у своєму складі відповідних виконавців, що згідно із законодавством одержали кваліфікаційний сертифікат, або фізична особа, яка згідно з законодавством має відповідний кваліфікаційний сертифікат [445]. Попередня редакція Порядку розроблення проектної документації на будівництво об’єктів такої вимоги не містила і проектувальником визнавала суб’єкт господарювання, який мав ліцензію на відповідний вид діяльності або кваліфікаційний сертифікат архітектора.

З метою з'ясування питання, яким же слід керуватися нормативно-правовим актам в даній ситуації, варто звернути увагу на наступне. Відповідно до п. 5.1. Ліцензійних умов суб'єкти господарської діяльності здійснюють проектні роботи для будівництва відповідно до вимог ДБН А.2.2-3-2004 «Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва». Згідно з п. 1.1 ДБН А.2.2-3-2004 право на розроблення проектної документації або її окремих розділів надається юридичним та фізичним особам - суб'єктам господарської діяльності незалежно від форм власності, які мають ліцензію на цей вид діяльності.

Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 03.03.2012 року за № 98 затверджені ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», які чинні з 1 липня 2012 року і були скасовані з 01.07.2012 ДБН А.2.2-3-2004 «Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва» [446], а у 2014 році були запроваджені А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво». Тобто Ліцензійні умови містять посилання на ДБН, які взагалі втратили чинність. Отже, для розроблення проектної документації на будівництво об’єктів, суб’єкти господарювання не повинні отримувати ліцензії, а зобов’язані мати у своєму складі сертифікованих виконавців.

Ліцензування є засобом публічно-правового регулювання сфери приватних відносин. Воно спрямоване на вирішення завдань державного регулювання та

контролю у суспільно значимій сфері господарської діяльності; проведення фіскальної політики; захист прав контрагентів – замовників результатів ліцензованої діяльності; запобігання аваріям на виробництві та техногенним катастрофам як під час проведення такої діяльності так і після її закінчення; створення конкурентного середовища у галузі будівельних робіт, пов'язаних із створенням об'єктів архітектури. Видача ліцензії є способом визнання та публічного сповіщення державою у особі компетентних органів третім особам права ліцензіата на її проведення.

Ліцензування провадження діяльності у будівництві – це діяльність уповноважених державою відповідних компетентних органів щодо надання суб'єктам підприємницької діяльності дозволу на здійснення видів будівельної діяльності, за умови дотримання ними певних умов, передбачених законодавчими актами, а також контроль за дотриманням ними ліцензійних умов та застосування заходів оперативного реагування в разі допущення правопорушень в цій сфері.

Введення порядку коли дозвільний документ - сертифікат, надається конкретній фізичній особі – фахівцю у галузі діяльності і який засвідчує рівень її професійних знань, спрямоване на адаптацію законодавства України до норм європейського та міжнародного права і буде сприяти встановленню додаткових гарантій для споживачів кінцевої продукції. Взагалі тенденція до переходу від ліцензування до сертифікації або від ліцензування до атестації певних спеціалістів є позитивною і забезпечує одночасно державний контроль та спрощення процедури легітимації господарської діяльності у цій сфері, а отже і зниження трансакційних витрат суб'єктів господарювання у сфері капітального будівництва.

Постановою КМ України від 23.05.2011 № 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури» передбачено проходження професійної атестації архітекторами, інженерами – проектувальниками, інженерами технічного нагляду і експертами за напрямками діяльності: розробка містобудівної документації, архітектурне та інженерно – будівельне

проектування, технічний нагляд, експертиза та обстеження у будівництві, інжинірингова діяльність у сфері будівництва, у частині координації дій усіх учасників будівництва. При цьому згідно ст. 19 закону України «Про архітектурну діяльність» не потребується наявності у фахівців відповідного кваліфікаційного сертифіката виконання проектних робіт із створення об'єктів архітектури у випадках: 1) виконання проектних робіт під керівництвом іншого фахівця, що має кваліфікаційний сертифікат на виконання робіт відповідного профілю; 2) розробки проектних матеріалів, не передбачених для реалізації (ескізні, пошукові, концептуальні тощо) пропозицій про можливість та умови забудови будь – якого земельної ділянки; 3) виконання робіт, пов'язаних з участю у містобудівних та архітектурних конкурсах; 4) проектування індивідуального (садибного) житлового дому, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без врахування мансардного поверху), площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель та споруд, гаражів на присадибних, дачних та садових земельних ділянок. Не важко побачити, що сфера загального будівництва не підпадає під сертифікацію.

Суб'єктом організаційно-господарських повноважень у атестаційній сфері є атестаційна архітектурно-будівельна комісія, яка і має визначати рівень кваліфікації та знань фахівців, їх спеціалізацію шляхом перевірки відповідних документів та проведення іспитів, на цій правовій основі приймає рішення та видає відповідні кваліфікаційні сертифікати, а також може відміняти рішення про їх видачу у випадках встановлених законодавством.

Також для проходження сертифікації спеціаліста висуваються кваліфікаційні вимоги: наявність вищої освіти за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліста, та стажу роботи за фахом не менш ніж як три роки, або не здобули такої освіти, але мають стаж роботи сфері містобудування не менш як десять років. Бачиться – такий підхід не відповідає світовій практиці та чинному законодавству про освіту, оскільки освітньо-кваліфікаційний рівень «бакалавр» також відноситься до вищої освіти, а отже відсутність таких фахівців невиправдано звужує коло осіб, що мають право проходити сертифікацію.

Сертифікат є особистим документом фахівця, а відтак юридична особа, де працює фахівець не набуває прав на сертифікат та може укладати договори на виконання видів робіт, зазначених у сертифікаті тільки за наявності відповідного договору (трудового або цивільно-правового) із фахівцем. Така правова конструкція, коли проводиться сертифікація саме фахівця, а не юридичної особи, є позитивною, оскільки це запобігає виконанню таких робіт за наявності дозвільного документу та відсутності відповідного фахівця.

Для зниження трансакційних витрат суб'єктів господарювання у галузі капітального будівництва в перспективі є доцільним перехід від сертифікації спеціалістів до їх атестації державою у більш спрощеному порядку у порівнянні з сертифікацією. В той же час, запровадження ліцензування та сертифікації, атестації спеціалістів не державою, а суспільними організаціями є передчасною, оскільки це буде сприяти монополізації діяльності у сфері капітального будівництва шляхом створення штучних перешкод малим суб'єктам підприємництва крупними гравцями будівельного ринку. В той же час, держава не зможе повною мірою реалізовувати регулюючий потенціал такого господарсько-правового засобу державного впливу на економіку. Але необхідно забезпечувати прозорість ліцензійних процедур для запобігання корупційним проявам у цій сфері.

Наступним видом сертифікації в Україні є сертифікація будівельних матеріалів державним стандартам України (шифр В 2.7), а також сертифікація будівельної техніки, оснащення, інвентарю, інструменту – державним стандартам України (шифр В 2.8). Застосуванню при будівництві підлягають тільки будівельні матеріали, вироби і конструкції, які відповідають державним стандартам, нормам і правилам і пройшли сертифікацію, якщо вона є обов'язковою. Пристрої та засоби вимірювальної техніки повинні проходити своєчасну метрологічну повірку у відповідних органах державного стандарту. Перелік продукції, що підлягає обов'язковій сертифікації в Україні затверджений наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 01.02.2005 № 28. Сучасною тенденцією є скорочення

цього переліку, але тут необхідним є виважений підхід, оскільки діяльність у сфері капітального будівництва забезпечує створення штучного середовища життя людини, а отже мають бути забезпечені відповідні стандарти. До речі, у країнах ЄС також зберігається сертифікація матеріалів та будівельної техніки, устаткування з метою забезпечення стандартів безпеки.

В Україні не забезпечується сертифікація результатів завершених будівельних робіт. Для забезпечення екологічного та ресурсозберігаючого підходу доцільним є запровадження сертифікації новозбудованих об'єктів та об'єктів після проведення реконструкції та капітального ремонту. Безумовно, це питання потребує окремої розробки всіх конкретних заходів щодо цього, але тут необхідно запроваджувати критерії, вироблені у країнах ЄС щодо вимоги до будівель та споруд.

Висновки до третього розділу

З аналізу зарубіжного досвіду регулювання капітального будівництва випливає, що у більшості держав відсутня єдина система управління будівельним комплексом, а регулювання здійснюється на основі численних будівельних кодексів, затверджених законодавчими органами штатів, земель, округів, департаментів чи місцевими органами самоврядування. На даний час державна тенденція щодо регулювання капітальним будівництвом спрямована на передачу значного обсягу повноважень місцевим органам державної влади, органам місцевого самоврядування, які в процесі реалізації будівельних питань мають можливість враховувати особливості тієї чи іншої місцевості.

Державні цільові програми можуть мати безпосередню мету розвитку капітального будівництва так і опосередковану мету його розвитку, коли воно є складовою, засобом і необхідною умовою осягнення мети у інших окремих економічних програмах щодо розвитку пріоритетних галузей економіки або соціального розвитку. В Україні протягом тривалого часу застосовується другий

вид державних цільових програм щодо розвитку капітального будівництва, безсистемно та без стратегічної мети розвитку капітального будівництва, а тому відчутного впливу на його розвиток вони не справили. Державні цільові програми щодо розвитку капітального будівництва за часом реалізації мають бути короткостроковими (термін їх реалізації до 5-ти років), середньостроковими (5 – 10 років), довгостроковими (10-20 років). Останні мають реалізовувати стратегічні економічні цілі розвитку капітального будівництва, а перші два тактичні цілі його розвитку.

Однією з головних складових Державної програми розвитку капітального будівництва в Україні має бути порядок забезпечення фінансовими, матеріально-технічними та трудовими ресурсами при цьому перевага має надаватись залученню приватних ресурсів, мають визначатись конкретні результати, в тому числі з визначення конкретних цифрових показників та строки їх досягнення, з окресленням необхідних заходів державного контролю. Незважаючи на те, що чинне законодавство передбачає необхідність спеціальних цільових програм для забезпечення науково-технічного розвитку, Державна програми розвитку капітального будівництва в Україні має містити і інноваційну складову, яка передбачатиме необхідне для розвитку капітального будівництва науково-технічне забезпечення. Державна програма розвитку капітального будівництва має визначати господарсько-правові засоби, необхідні для її реалізації, а також окреслювати зміни до чинного законодавства, що створить основу для правового забезпечення реалізації її стратегічних завдань.

На сучасному етапі необхідно повністю відмовитися від застосування прямих засобів державної підтримки будівельних підприємств у вигляді дотацій, субвенцій, податкових пільг, прямої фінансової підтримки, крім будівництва некомерційних об’єктів державної або комунальної власності, та надання пріоритету правовим інструментам, які забезпечують окупність та прибутковість залучених бюджетних коштів (лізинг, державне замовлення, державно-приватне партнерство) або ж засобам непрямої державної підтримки, які створюють необхідні умови для зниження трансакційних витрат будівельних підприємств, що

у кінцевому підсумку забезпечує їх прибутковість, що і відобразити у Державній програмі розвитку капітального будівництва в Україні.

У сучасних умовах доцільним є проведення такої форми капітального будівництва як реконструкція житлового фонду, що проводиться на основі принципів системності, належного економіко-правового забезпечення, збалансованості приватних, суспільних та державних інтересів, поетапності проведення, досягнення корисних соціально-економічних наслідків, забезпечення подальшого розвитку та функціонування реконструйованої житлової забудови на основі його перебудови, з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону).

Іншим напрямом для зниження рівня трансакційних витрат у капітальному будівництві є впровадження у конкурентних засад шляхом обмеження для природних монополій принципу свободи договору при приєднанні до мереж новозбудованих об’єктів шляхом запровадження типових договорів, заходів відповідальності за порушення прав споживачів.

Одним з господарсько-правових засобів оптимізації капітального будівництва є категорія «випереджальна забудова». Випереджальна забудова на макрорівні полягає у підготовці державою проектно-дозвільної документації необхідної для проведення капітального будівництва в інтересах держави на неосвоєних територіях, які складають частину єдиного економічного простору країни, підготовці інфраструктурних об’єктів у вигляді підведення до будівельного майданчика шляхів сполучення, комунікацій, що забезпечують постачання енергетичних та інших ресурсів через приєднану мережу, підготовці будівельного майданчика та передачі зазначених результатів забудовнику у рамках проектів державно-приватного партнерства або на умовах купівлі-продажу з аукціону.

На мікрорівні випереджальна забудова полягає у освоєнні або переосвоєнні територій населеного пункту шляхом підготовки органами місцевого самоврядування необхідної проектно-дозвільної документації, створення на земельній ділянці всього комплексу лінійної інфраструктури, пов’язаної з міськими магістралями, підведення необхідних інженерних комунікацій та надання за результатами відкритого аукціону або в рамках державно-приватного партнерства забудовнику прав на: а) використання земельної ділянки, б) проведення забудови, в) підключення до мереж.

Державно-приватне партнерство є необхідним господарсько-правовим засобом для забезпечення розвитку капітального будівництва. Закон України «Про державно-приватне партнерство» передбачає дуже обмежене коло форм державно-приватного партнерства. Розповсюдженими у міжнародній практиці є наступні договори на: 1) відновлення (реконструкцію), експлуатацію приватним партнером та повернення державі після визначеного терміну цього об’єкту; 2) відновлення (реконструкцію), оренду приватним інвестором об’єкту та повернення після обумовленого терміну державі; 3) відновлення (реконструкція), управління та передачу його державі; 4) будівництво, оренду приватним партнером та передачу об’єкта після визначеного терміну державі; 5) будівництво, володіння та експлуатацію нового інфраструктурного об’єкту приватним партнером, з забезпеченням йому державою мінімального доходу. Для належного розвитку державно-приватного партнерства в Україні доцільно доповнити ст. 5 закону України «Про державно-приватне партнерство» зазначеними формами такої діяльності, а також навести приблизний перелік видів договорів державно-приватного партнерства. Крім того, у зв’язку з складністю та тривалістю таких відносин вони можуть опосередковуватись не одним договором, а сукупністю господарських контрактів в процесі поетапної реалізації проекту державно-приватного партнерства. Для розвитку капітального будівництва, необхідно також запровадити можливість залучення приватного капіталу до реалізації державних програм соціально-економічного розвитку, для чого

необхідно внесення відповідних змін у законах України «Про державні цільові програми», «Про державно-приватне партнерство».

Необхідно запровадити обмеження для природних монополій принципу свободи договору при приєднанні до мереж новозбудованих об’єктів шляхом затвердження на законодавчому рівні типових договорів, в яких будуть встановлені гарантії для забудовників від необґрунтованої відмови у підключенні до мереж, а також заходів відповідальності за порушення прав споживачів.

Ліцензування провадження господарської діяльності у будівництві – це діяльність уповноважених державою відповідних компетентних органів щодо надання суб’єктам підприємницької діяльності дозволу на здійснення видів будівельної діяльності, за умови дотримання ними певних умов, передбачених законодавчими актами, а також контроль за дотриманням ними ліцензійних умов та застосування заходів оперативного реагування в разі допущення правопорушень в цій сфері.

РОЗДІЛ 4
ХАРАКТЕРИСТИКА ОКРЕМИХ ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВИХ ЗАСОБІВ ОПТИМІЗАЦІЇ ДІЯЛЬНОСТІ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

4.1. Вдосконалення нормативно-правового регулювання договірних підрядних відносин у капітальному будівництві як засіб його непрямої державної підтримки

Капітальне будівництво є таким видом господарської діяльності який потребує державної підтримки, але в умовах світової економічної кризи та обмеженості бюджетних грошових коштів господарсько-правові засоби, що потребують вкладення значних бюджетних коштів мають запроваджуватись вкрай виважено, відповідно до державних програм соціально-економічного розвитку. Бачиться - акцент у застосуванні господарсько-правових засобів оптимізації капітального будівництва має переміщуватись до від дорогих до відносно дешевих засобів, непрямої державної підтримки. Їх система ґрунтовно досліджена Д.В. Лічак, яка цілком слушно наголошує на тому, що «державна підтримка може мати не лише економічний зміст, але й надаватися шляхом утворення сприятливих законодавчих умов для здійснення господарської діяльності.» [43, с.9]. Одним з напрямків створення сприятливих умов для ведення будівельного бізнесу є гармонізація положень ГК України та ЦК України з регулюванні підрядних відносин у будівництві. Представниками господарської науки було розроблено законопроект «Про узгодження ЦК України, ГК України та інших законів», яким з метою усунення суперечностей між цими кодифікованими правовими актами пропонується запровадити системні зміни у ГК України і, зокрема, у її 33 главу, що присвячена капітальному будівництву (ст.ст.321,322,324). Підтримуючи в цілому цей напрям законодавчої ініціативи необхідним вбачається зазначити про певну не послідовність цих пропозицій. У ст. 324 ГК, за законопроектом, термін досліджувальні роботи, підлягає заміні на пошукові роботи, що цілком виправдано з огляду на те, що параграф 4 глави 61

ЦК України встановлює підряд на проектні та пошукові роботи. Але ж ст.317 ГК України у якості одного з видів договорів підряду у капітальному будівництві визначає досліджувальні, а не пошукові роботи. Отже логічним буде замінити ці терміни і у зазначеній правовій нормі.

Частина 2 ст.875 ЦК України серед форм будівельних робіт окреслює капітальний ремонт, і як різновид реконструкції - технічне переоснащення. ГК України не визначає вищенаведені форми для капітального будівництва і вміщує у ч.2 ст.318 їх власний перелік. В той же час, таку форму як технічне переоснащення та капітальний ремонт об'єктів встановлено не тільки у цивільному законодавстві, але і у інших актах господарського законодавства. Так, Порядок державного фінансування капітального будівництва затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 р. № 1764 [447] встановлює технічне переоснащення самостійною формою капітального будівництва, а державні будівельні норми - ДБН.А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», затверджених наказом Мінрегіону від 04.06.2014 року № 163 не тільки визнають, але і передбачають необхідність складання проектної документації на технічне переоснащення та капітальний ремонт об'єктів будівництва [448]. Тому ч.2 ст. 318 ГК України необхідно доповнити вказівкою на те, що договір підряду у капітальному будівництві укладається на нове будівництво, технічне переоснащення, капітальний ремонт.

В той же час, проводячи гармонізацію норм кодифікованих актів необхідно мати на увазі, що ЦК України призначений для регулювання підрядних відносини у будівництві, а ГК України капітальне будівництво мав би впорядковувати як вид економічної діяльності, який забезпечує не тільки інвестиційні процеси та відновлення основних фондів, але і освоєння та розвиток територій країни, оскільки «до предмета ГК України належить регулювання найбільш поширених господарських відносин, що стосуються публічних інтересів» [449, с.50]. Його загальні положення спрямовані на створення правових засад дотримання публічних інтересів при провадженні господарської діяльності у ринкових умовах, органічному поєднанні публічних та приватно-правових засад, але цей

підхід не завжди можна спостерігати у ГК України при регулюванні певних видів господарської діяльності і капітального будівництва, тощо. Тому погодитись з позицією за якою «ГК України інтегрував майнові та організаційні відносини у сфері господарювання, оскільки останні не підвладні Цивільному кодексу» [187, с.43], можна лише частково, адже таке поєднання не простежується при встановленні норм щодо видів господарської діяльності. Нажаль, у главі 33 ГК України встановлюються «правила гри» на мікроекономічному рівні, щодо провадження підрядної діяльності з будівництва, проведення пошукових та проектних робіт між суб'єктами господарювання, а організаційні відносини у цій сфері взагалі не визначаються. При цьому навіть і господарсько-виробничі відносини стосуються тільки одного способу проведення будівельної діяльності – підрядного. Тому вислів В.С. Щербини про те, що «Господарський кодекс містить частину норм, що багато в чому повторюють положення Цивільного кодексу, але не відображають особливостей правового регулювання господарської діяльності» [450, с.14] цілком справедливо можна адресувати і до зазначеної глави.

Доповнити главу 33 ГК України нормою про організаційні зобов'язання у будівельній діяльності запропонував О.П. Віхров [451, с.21-22]. Цю позицію необхідно підтримати з тим доповненням, що при запровадженні змін до глави 33 ГК України однієї норми буде замало, оскільки капітальне будівництво є складовою містобудівної діяльності. Остання розуміється широко, як діяльність не тільки з розвитку території міста, але і області, всієї країни. За такого підходу регулювання господарської будівельної діяльності мало б стосуватись не тільки будівництва будинків, споруджень, але і їх комплексів, розглядатись як інструмент розвитку територій, проведення комплексної забудови. До речі, і форми капітального будівництва за такого підходу мають свій зміст, оскільки при проведенні реконструкції певної території проводять і капітальний ремонт, і знесення, і нове будівництво окремих об'єктів будівництва. Тому на перспективу у ГК України необхідно вносити зміни, які врегулюють організаційно-господарські відносини, що виникають у зв'язку з проведенням капітального будівництва, використанням територій. Поняття містобудівної діяльності,

капітального будівництва як виду економічної діяльності, спрямованої на створення, відновлення основних фондів та розвитку територій, форм капітального будівництва, поняття та склад містобудівної, проектної документації, певні процедури, пов'язані з їх оформленням та інше подібне мають відображатись у ГК України. Іншою складовою глави 33 ГК України мають бути правові норми, спрямовані на регулювання майново-господарських відносин, що виникають у процесі проведення будівельної діяльності підрядним, господарським, змішаним способом, при проведенні капітального будівництва за державні кошти. Безумовно, що основна увага має приділятись підрядним відносинам у капітальному будівництві. Отже, структура глави 33 ГК України має бути змінена, оскільки повинна включати не тільки норми з упорядкування господарської будівельної діяльності на мікроекономічному рівні, визначаючи майново-господарські відносини, але і на макроекономічному рівні, впорядковуючи організаційно-господарські відносини у капітальному будівництві.

У Верховну Раду минулого скликання був внесений законопроект від 18.05 2010 року № 6400 Містобудівний кодекс, який було прийнято за основу 30.06.2010 року і станом на 17. 02. 2011 року його було прийнято у другому читанні [452]. Значна частина норм цього законопроекту присвячена регулюванню організаційно-господарських відносин у капітальному будівництві. За взірець було взято Містобудівний кодекс РФ. Для Росії, де протягом декількох років діє Містобудівний кодекс, з огляду на відсутність кодифікованого акту для регулювання відносин у сфері господарювання, такий напрям кодифікаційної роботи є цілком справедливим, адже публічні відносини будівельної сфери не доцільно регулювати у Цивільному кодексі. Натомість в Україні вже існує кодифікований акт господарського законодавства. Постає питання доцільності прийняття численних нових кодифікованих актів замість внесення відповідних змін до вже існуючих. Безумовно, з позицій зручності використання у повсякденній діяльності посадовими особами підприємств, юристами відповідь є очевидною.

Іншим напрямом підвищення стійкості та доходності будівельних підприємств є зниження їх трансакційних витрат на етапі укладення та виконання договорів підряду на капітальне будівництво, оскільки це буде призводити до одночасного здешевлення їх робіт та підвищенню норми прибутку. Як наслідок буде підвищуватись економічна доступність таких робіт для замовника, з одночасним підвищенням прибутковості цього виду господарської діяльності. Тому необхідно зупинитись на проблемах закріплення у нормативних актах такої правової конструкції як договір підряду на капітальне будівництво.

Переддоговірний процес при укладанні договору підряду на капітальне будівництво проходить етап узгодженості інтересів контрагентів на основі виявлення їх воль під час проведення переговорів. Формалізація та фіксація на матеріальному носії результатів цього процесу здійснюється шляхом відображення волевиявлень сторін у тексті документу. Як правило у капітальному будівництві письмова форма договору здійснюється у вигляді єдиного документу який підписують обидві сторони договору. Завдяки цьому воля сторін об’єктивується та стає можливою для її сприйняття іншими особами і самими контрагентами. Договір має відображати точно суть домовленостей між сторонами, а тому вони мають уникати неконкретності у викладенні змісту та можливості подвійного тлумачення термінів які використовують у контракті. Правильне та коректне формулювання договірних умов у письмовій формі дозволяє чітко визначити порядок та послідовність дій, уникнути в майбутньому спорів з приводу виконання договору або ж у разі їх наявності правильно встановити суть взаємних домовленостей. Реалізуючи свої правомочності під час здійснення економічних операцій сторони фіксують у договорі - текстовому документі як умови (пункти) правочину так і права та обов’язки контрагентів, визначені на підставі таких умов. Як наслідок, відбувається певне змішування та ототожнення смислових значень. Мабуть тому, дуже часто керівники господарюючих суб’єктів які не мають юридичної освіти цілком логічним і достатнім вважають за можливе використовувати термін договір лише у третьому смисловому значенні. Проте не має ніяких підстав для того щоб не погодитись з

практикою фіксації сторонами договору у єдиному документі як умов правочину так і власних взаємних прав та обов'язків. Для останніх в тексті договору вводиться розділ який має назву права та обов'язки сторін договору, хоча вони можуть відображатись і в інших статтях договору. Така конструкція є зручною у застосуванні і дозволяє повною мірою реалізовувати регулюючий потенціал договору. Таким чином, у разі зазначення умов правочину, прав та обов'язків сторін у документі вони стають пунктами договору - документу.

Для складних договорів підряду характерним є те що письмово сторони узгоджують зміст договору не тільки безпосередньо у самому текстовому документі але і у додатках до нього (кошторис), інших письмових документах (проектно-технічна документація, календарний графік виконання робіт). При цьому необхідно враховувати, що не всі положення , що містяться у таких документах відносяться до істотних умов договору. Такий підхід відображається і у судовій практиці. Наприклад, у справі № 3 1579к09 /46/18 за позовом Шевченківської районної у м. Києві державної адміністрації до акціонерного товариства відкритого типу «Компанія «Д.І.Б.», Київської міської державної адміністрації, треті особи громадська організація "Комітет захисту мешканців кварталу Пушкінська-Червоноармійська", орган самоорганізації населення будинковий комітет "Квартал Пушкінська-Червоноармійська", за участю прокуратури м. Києва, про припинення дій, що порушують право та зобов'язання вчинити дії у постанові від 19.05. 2009 року ВС України дійшов висновку, що завдання на проектування будинку дитячої установи є вихідними даними, які необхідні підрядникові для складання проектно-кошторисної документації і не встановлюють для сторін строків виконання зобов'язання [453].

У нормативно-правових актах також містяться положення які регулюють взаємовідносини сторін навіть якщо вони і не відображені у тексті договору безпосередньо. В.М. Коссак вважає необов'язковим щоб всі умови щодо взаємовідносин сторін були занесені до тексту договору. Допускаються посилання на інші документи й акти. Наприклад, нема потреби включати у договір підряду у будівництві технічні вимоги норм, достатньо передбачити, що

певні роботи повинні бути виконані згідно з будівельними нормами і правилами [230, с.115]. З цією позицією варто погодитись з тим доповненням що в тексті договору можна взагалі не наводити навіть і посилання на нормативно – правові акти, оскільки до змісту договору будуть входити імперативні та залишені сторонами без змін диспозитивні положення навіть і без спеціальної вказівки на це безпосередньо у текстовому документі. Підставу для такого твердження дають положення ст.628 ЦК України щодо включення у договір обов'язкових до актів цивільного законодавства і ч.1 ст.180 ГК України щодо обов'язковості умов згідно законодавства. Зміст договору складають у сукупності домовленість сторін яка може знаходити відображення у письмовому тексті та правові норми які підлягають застосуванню до цієї взаємної узгодженості воль сторін. Отже, необхідно враховувати, що зміст текстового документа-договору з одного боку може включати як пункти договору-правочину і права та обов'язки договірного зобов'язання, а з іншого в ньому не обов'язково мають відтворюватись положення чинного законодавства які у зв'язку з їх сутністю мають регулюючий вплив на взаємовідносини сторін.

Крім вищезазначеного до тексту договору мають включатися і певні реквізити: назва документу, дата та місце його укладення (підписання), найменування сторін з зазначенням реєстраційних кодів та юридичних адрес, посади та прізвища осіб які діють від імені юридичної особи та підстави їх повноважень, статус платника податків, наявність ліцензій на провадження певного виду підрядної господарської діяльності, платіжні реквізити, засоби зв'язку. Все перелічене не є умовами договору оскільки сторони не мають можливості узгоджувати їх але у договорі повинні знайти своє відображення всі ці положення властиві договору-документу. Крім того у складних договорах яким є і договір підряду на капітальне будівництво доволі часто сторони перед суто змістом дають визначення термінів які застосовують у контракті для того щоб уникнути неоднакового сприйняття між собою, третіми особами певних положень договору. Такі тлумачення на нашу думку, за своєю природою займають місце між реквізитами та умовами договору, оскільки визначення термінів які

використовуються у договорі може стосуватись як реквізитів так і договірних умов. Наприклад, для того щоб не зазначати постійно назву підприємств можна визначити що у тексті договору сторона 1 це одне підприємство, а сторона 2 інше. У такому разі визначення термінів виконують функцію спрощення складання та наступного сприйняття документу. У випадку коли роз'яснення термінів стосуються порядку виконання сторонами взаємних зобов'язань то бачиться можливим віднесення їх до умов договору. Дійсно, контрагенти не позбавлені можливості узгодження такого тлумачення, залежно від їх змісту можуть бути визначені права та обов'язки сторін. Якщо один із контрагентів наполягатиме на досягненні згоди за певним визначенням терміну, що стосується умов договору то воно може бути за положеннями ст.180 ГК України та ст.638 ЦК України визнано істотною умовою договору. Безумовно що без тексту тлумачень термінів які використовуються у договорі він може відбутися і тому у структурі договору вони є факультативними. На відміну від реквізитів та інших пунктів які мають бути у ньому обов'язково. За своєю юридичною природою договірні умови щодо роз'яснення термінів, вживаних у договорі є договірними умовами-дефініціями. Таким чином, складовими договору як юридичного документу є: 1) пункти договору якими визначаються договірні умови (істотні та неістотні); 2) пункти договору які містять права та обов'язки сторін договору; 3) реквізити договору; 4) пункти договору які містять роз'яснення термінів які використовуються у тексті договору (умови-дефініції). Перші три є обов'язковими, а останні – факультативні.

Є.О. Мічурін визначив наступні складові елементи договору, що визначають його структуру як юридичного документа: 1.Назва (договір, контракт тощо); 2. Дата і місце (населений пункт) укладення договору; 3. Найменування сторін у договорі; 4. Текст договору який складається з пунктів та підпунктів, які мають відповідну нумерацію. 5. Підписи та печатки сторін; 6. Посвідчувальний напис, печатка нотаріуса (якщо договір нотаріально посвідчується) [454, с.94-187]. Дійсно, така структура є можливою, оскільки регламентації щодо структурування юридичного документу – договору не існує, а за звичаєм ділового обороту вона

використовується. Проте вважаємо за необхідне додати що перед підписами та печатками сторін зазвичай вказують такі реквізити як юридичні адреси та банківські рахунки контрагентів. Крім того, у пункті 4 структури яку запропонував Є.О. Мічурін варто застосувати не термін текст договору, а термін зміст, оскільки текст договору є загальним поняттям до якого входять всі договірні умови та реквізити, адже текст – це цілісне і зв'язне поєднання знакових одиниць,іншими словами графічно-знакова фіксація юридичного документу. При чому під цілісним мається на увазі не сума частин, а структурна функціональна цілісність яку у своїй сукупності і утворюють вказані елементи. Отже, можна визначити наступну структуру договору підряду на капітальне будівництво як юридичного документу:1. Реквізити договору: 1.1. Назва (договір, контракт підряду на капітальне будівництво тощо); 1.2. Дата і місце (населений пункт) укладення договору; 1.3. Найменування сторін у договорі, з зазначенням осіб які діють від їх імені та підстави повноважень, наявність ліцензій (за необхідності). Для фізичних осіб-підприємців прізвище ім’я та по батькові, вказівка на статус підприємця та відповідні документи на підтвердження цього; 2. Безпосередньо зміст договору який складається з: 2.1. Пунктів договору які містять роз’яснення термінів які використовуються у тексті договору (за умови необхідності); 2.2. Пунктів договору якими визначаються договірні умови (істотні та неістотні); 2.3. Пунктів договору які містять права та обов’язки сторін договору; 3. Реквізити договору: 3.1. Статус платника податків; 3.2. Банківські рахунки; 3.3. Юридичні адреси та адреси фактичного знаходження сторін; 3.4. Засоби зв’язку; 4. Підписи та печатки сторін; 5. Посвідчувальний напис, печатка нотаріуса (якщо договір нотаріально посвідчується). Отже, структура зовнішнього оформлення договору як єдиного документу має бути побудована у комплексному сполученні всіх складових частин договору-документу і передбачати:

а) вступну частину, яка містить найменування акту індивідуального правового регулювання, назву сторін та дані про їх представників, підставу їх повноважень на укладення договору, час і місце його підписання, а також номер договору;

б) змістову частину, яка викладає зміст договірних умов.

в) заключну частину, яка містить відомості про статус платника податків, банківські рахунки, юридичні адреси та адреси фактичного знаходження сторін, засоби зв'язку, підписи та печатки сторін.

На підставі викладеного бачиться доцільним використовувати для позначення змісту договору – документу термін пункти або статті договору; умови договору для змісту двостороннього правочину; права та обов'язки для змісту договірного зобов'язання.

Акт саморегулювання яким є договір і у якому яскраво має прояв реалізація приватно-правових засад регулювання суспільних відносин тим не менш санкціонується державою. Саме остання встановлює правила за умови додержання яких виникатимуть договірні зобов'язання і навпаки недодержання їх призводить до визнання договору таким що не відбувся. Або ж недотримання умов щодо формування волі та волевиявлення призводить до небажаних правових наслідків у вигляді недійсності правочину. Тому можна стверджувати що механізм виникнення договірних відносин є публічно-правовим. Для того щоб виникало договірне зобов'язання сторони мають відповідно до вимог чинного законодавства правильно сформулювати та оформити умови договору - правочину. Одним із елементів механізму виникнення договірних правовідносин є встановлена у двох кодифікованих актах (ЦК та ГК) необхідність досягнення згоди за всіма істотними умовами договору у належній формі.

Як зазначають В.П. Маслов та О.А. Пушкін істотні умови визначають обов'язковий зміст договору [455, с.407]. В.Г. Олюха досліджуючи істотні умови договору встановив що їх сутність полягає в наступному: 1) вони мають узгоджуватись сторонами; 2) результат такого узгодження має знайти своє відображення у договорі, тобто всі погоджені умови вносять до договору; 3) інші умови сторони можуть не визначати у договорі; 4) якщо будь – яка істотна умова не включатиметься до договору, настає правовий наслідок у вигляді визнання договору неукладеним [456, с.230]. Істотні умови узгоджуються сторонами, адже законодавець хоча і визначає імперативно коло питань з яких сторони мають дійти згоди але їх конкретизацію і змістовне наповнення залишає за сторонами. В

цьому проявляється принцип диспозитивності та реалізація функції договору як акту індивідуального регулювання. Такий підхід є справедливим для взаємоузгоджуваних договорів, оскільки їх ознакою, як справедливо вказує В.С. Мілаш є узгодження умов в індивідуальному порядку[457, с.79].

У ст.638 ЦК України визначено що істотними умовами договору є:1) предмет договору; 2) умови визначені законом як істотні; 3) умови, необхідні для договорів даного виду; 4) умови щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Перша група таких умов є обов'язковою для будь-якого виду договору навіть і такого який не отримав закріплення на легальному рівні. Друга та третя група істотних умов визначається не для всіх видів договору, визначення четвертої залежить тільки від розсуду самих сторін договору.

Істотні умови договору підряду на капітальне будівництво визначені у ГК України та у Загальних умовах укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених Постановою КМ України від 1 серпня 2005 р. N 668 [198]. Один з цих нормативно-правових актів кодифікований закон, а інший підзаконний нормативно правовий акт. Взагалі можемо констатувати що в Україні існує практика визначення обов'язкових для погодження умов договору у постановах КМ України, наказах центральних органів виконавчої влади у типових та зразкових договорах, затверджених відповідними міністерствами та відомствами тощо. Хоча як зазначено вище, істотними умовами є: за ст.180 ГК України - визнані за законом та за ст.638 ЦК України - визначені законом. У цих нормах використано термін не нормативно-правовий акт, а закон, який має вищу юридичну силу у порівнянні з підзаконним актом. В зв'язку з цим постає питання про можливість визначення істотних умов у цих нормативно-правових актах взагалі для будь-якого договору у приватній сфері і щодо договору на капітальне будівництво зокрема.

Досліджуючи правову природу такої групи істотних умов договору які визначені такими за законом І.І. Зазуляк висловив позицію, згідно з якою з-поміж нормативних актів лише закон може встановлювати істотні умови договору [458]. Безперечно, доцільно щоб істотні умови визначались лише нормативно –

правовими актами які у механізмі правового регулювання мають найвищу юридичну силу. Але навіть у ЦК України не для всіх поіменованих там договорів перелічені істотні умови на що як на недолік законодавчої техніки у своєму дисертаційному дослідженні правильно вказала А.В. Луць [459]. Процедура прийняття закону дуже складна у порівнянні з постановами і тому останні є більш оперативним засобом врегулювання суспільних відносин або внесення змін до законодавства у відповідь на зміни у економічному житті. За правовою природою постанови КМ України що регулюють приватну сферу є актами цивільного законодавства (ст.4 ЦК України) і в цілому можуть бути регулятором цивільних відносин. Статтею 7 ГК України передбачена можливість регулювання господарської діяльності, а отже і відносин у капітальному будівництві, нормативно-правовими актами КМ України. Отже, стосовно окресленого нами питання не вбачається підстав для ігнорування сторонами договору, судовими інстанціями тощо умов, визначених як істотні у нормативно-правових актах КМ України.

Також необхідно врахувати і вимоги такого загальногалузевого правилу (принципу) у механізмі правового регулювання як правова презумпція законності правових актів, що існують у державі. Регулююча дія правового акту (тобто застосування його при врегулюванні суспільних правовідносин) можлива лише за наявності у цього акту юридичної сили. Тому в основі кожної норми права лежить презумпція, відповідно до якої будь-який правовий акт (документ, дія), або будь-яка норма права має позитивний ефект, вірно відображає стан відносин що регулюються та дає їм вірну юридичну кваліфікацію та характеристику. Взагалі презумпція (лат. «praesumptio») від слова «praesumere» (з латинської – передбачати, передчувати, вгадувати) і в перекладі з латинської мови означає припущення. Припущення – це здогад, попередня думка, попередні наміри. В юридичній термінології правова презумпція означає визнання юридично достовірного факту, поки не буде доведено зворотне. Для підзаконного нормативно-правового акту суть зазначеної презумпції полягає у припущенні, що кожний такий правовий акт видано у межах компетенції органу правотворення із

дотриманням вимог, встановлених для змісту, структури, форми актів, для процедури їх видання та опублікування. У випадку невиконання або порушення норм правового акта, держава та її органи можуть вимагати від осіб та органів, що не виконують цей акт, виконання його в примусовому порядку.

Саме такий підхід забезпечує належне впровадження правових приписів у поведінку учасників правовідносин, фактичну реалізацію суб'єктами права нормативних приписів. У зв'язку з цим правовий акт органу управління підлягає виконанню й застосуванню його адресатами доти, поки у встановленому порядку він не буде визнаний таким, що втратив чинність. Відповідно до норм КАС України визнати незаконним підзаконний нормативний акт через його невідповідність вимогам закону можливо тільки шляхом звернення заінтересованої особи з позовом до відповідного суду. До того часу, поки правовий акт не буде визнаний судом недійсним, акт вважається правомірним та підлягає застосуванню і виконанню.

З наведеного доходимо висновку : у тому разі якщо для певного виду цивільно-правового договору перелік істотних умов буде визначено не у законі, а у постанові вищого органу у системі органів виконавчої влади суб'єкти виконання мають погоджувати такі умови у договорі у протилежному випадку він має визнаватись не укладеним. Якщо заінтересована особа вважатиме за необхідне не погодитись з такими приписами вона має звернутись до відповідного суду з адміністративним позовом і лише після набуття чинності рішенням суду про визнання недійсною відповідної постанови може не погоджувати такі умови. Бачиться що істотні умови цивільно-правового договору можуть бути встановлені у підзаконному нормативно-правовому акті але якщо таке відбувається то вони є істотними не за вимогами закону, адже розширено трактувати цей термін не можливо, а як необхідні для договору даного виду, тобто вони відносяться до третьої групи істотних умов. У такому разі перелік таких умов договору у підзаконному акті є нічим іншим як об'єктивним критерієм у їх визначенні.

Наведений вище загальний висновок про можливість встановлення істотних умов договору постановою Кабінету Міністрів можна віднести і щодо договору підряду на капітальне будівництво. Але тут ситуація дещо інша. При дослідженні питання про правомірність та можливість визначення істотних умов цього різновиду підрядного договору необхідно врахувати і приписи ч.1ст.323 ГК згідно з якими договори підряду на капітальне будівництво укладаються і виконуються на загальних умовах укладання та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених Кабінетом Міністрів, відповідно до закону. Ця норма також дає правову основу для визначення істотних умов договору на капітальне будівництво підзаконним правовим актом, оскільки прямо відсилає до неї. Судова практика також враховує припис зазначеної норми і судами застосовуються положення ст.5 Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві одночасно з посиланням на ч.1ст.323ГК. Наприклад, Господарський суд Черкаської області у справі за позовом товариства з обмеженою відповідальністю "Науково-виробниче об’єднання "Зубр", до відкритого акціонерного товариства "ПМК - 216", договору недійсним, відмовив у задоволенні позову з тих підстав що ч.1 ст. 323 ГК України встановлено, що договори підряду (субпідряду) на капітальне будівництво укладаються і виконуються на загальних умовах укладання та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених Кабінетом Міністрів України, відповідно до закону. Постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. №668 затверджені Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві. Відповідно до п. 2 Загальних умов вони є обов'язковими для врахування під час укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві незалежно від джерел фінансування робіт, а також форми власності замовника та підрядника (субпідрядників). Пунктом 5 Загальних умов встановлені істотні умови договору підряду, частина з яких сторонами договору не погоджена, а саме: щодо обсягів і видів робіт, передбачених проектом; щодо вартості і порядку фінансування будівництва об'єкта; щодо порядку матеріально-технічного, проектного та іншого забезпечення будівництва;

щодо режиму контролю якості робіт і матеріалів замовником; щодо порядку розрахунків за виконані роботи, умов про дефекти і гарантійні строки; щодо страхування ризиків, фінансові гарантії. Суд дійшов висновку про неможливість задоволення позовних вимог про визнання недійсного спірного договору та додаткової угоди до нього, оскільки весь договір сторонами не укладено [460]. Це одне з численних рішень яке ілюструє наведену вище позицію про можливість встановлення істотних умов у постанові Кабінету Міністрів України. Для договору підряду на капітальне будівництво істотні умови окреслюються шляхом відсилання законом до підзаконного акту, а отже можна стверджувати про опосередковане визначення істотних умов за законом на відміну від інших видів договору де у випадку встановлення їх у підзаконному акті це істотною умовою необхідною для договору даного виду.

Наступне питання яке постає у зв'язку з викладеним : яке співвідношення між нормативно-правовими актами у зв'язку з регулюванням однакових проблем по різному і зокрема обов'язкових до включення у договір умов. Безперечно, якщо існують розбіжності між законом і підзаконним актом ніякої проблеми не існує: перевага має надаватись закону. Так, ст.876 ЦК встановлює загальне правило про належність на праві власності замовнику об'єкту будівництва або інших будівельних робіт. Тривалий час Постанова Кабінету Міністрів України це питання регулювала прямо протилежно і визнавала власником такого об'єкту підрядника, доки постановою Кабінету Міністрів України від 17.06.2009 р. № 601 [461] не були внесені відповідні зміни до Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 р. № 668. Як слушно зазначив з цього приводу А. Б. Гриняк чотири роки існувала суперечність різнорівневих нормативно – правових актів, що вкрай небажане у правовому регулюванні підрядних відносин [462, с.96]. Дійсно, узгодженість між нормами права свідчить про гармонічність механізму правового регулювання і створює умови для їх правильного застосування. З іншого боку органи право творення не завжди діють узгоджено та встигають синхронно змінювати існуючі та приймати нові правові

акти. З цією метою у механізмі правового регулювання і існують правові принципи (загально правові та галузеві) які підлягають застосуванню задля усунення протиріч у таких випадках. Нормативно – правові акти діють за принципом ієрархії, а тому неузгодженість між ними усувається застосуванням принципу - норми акту вищої юридичної сили усувають від застосування норми нижчої у випадку наявних суперечностей між ними. Складніше коли в нормах різної юридичної сили не має явних протиріч, а наявні лише певні неузгодженості, як наприклад, щодо встановлення кола істотних умов для договору підряду на капітальне будівництво.

Для належного висвітлення цього питання необхідно розглянути юридичну техніку окреслення кола обов'язкових для погодження умов цивільно-правового договору. Перший спосіб найбільш легкий для сприйняття навіть і не фахівцем у галузі права і полягає в тому що у нормі права спочатку пишеться «істотними умовами є» або «істотні умови договору певного виду» а потім подається їх перелік. Тобто істотні умови визначені прямою вказівкою. Другий спосіб полягає в тому що спочатку перелічують умови які необхідно вказати у договорі а потім зазначається наслідок відсутності однієї з таких умов у вигляді визнання договору не укладеним у цій же нормі права або в одній з наступних. Можна констатувати що вони визначні побічно шляхом окреслення наслідку не виконання цього припису. Загальні умови поєднують обидва способи законотворчої техніки. Стаття 5 наводить перелік істотних умов для договору на капітальне будівництво, а у ст. 20 зазначається про наслідок не узгодження істотної умови – договір є не укладеним. Можна вітати застосування такої техніки окреслення кола суттєвих умов для договору підряду на капітальне будівництво. Частина5 ст.318 ГК ані прямо ані побічно не окреслює істотні умови. Ця норма побудована так: гіпотеза-договір підряду на капітальне будівництво повинен передбачати; диспозиція – наводиться перелік до якого потрапили і реквізити і умови договору-правочину і права та обов'язки сторін договору. Санкція за порушення цієї умови у досліджуваній нормі права не наводиться. До речі, Закон України «Про страхування» [463] у ст.16 визначає умови для погодження аналогічно. Постає

питання чи можна вважати що у ст.318 ч.5 ГК окреслені істотні умови визначені за законом? Судова практика визнає такі умови істотними, але не визначає до якого виду істотних умов відносить цей перелік. Так, Господарський суд Донецької області розглянувши справу за позовом товариства з обмеженою відповідальністю «Ультра» до товариства з обмеженою відповідальністю «Уником-Буд» про визнання договору підряду недійсним, встановив що сторонами не були узгоджені всі умови, які є істотними, а саме: щодо щодо об'єму, характеру, вартості матеріалів та робіт [464].

М.Д. Пленюк досліджуючи строки для договору підряду, дійшла висновку що умови перелічені у ст.318 ч.5 ГК є істотними, хоча і не аргументує свого висновку [465]. Подібну позицію можемо простежити і у листі Міністерства юстиції України від 14.04.2004 N 19-5-374 де вказується крім іншого, що у частині 5 ст.318 ГК встановлені істотні умови договору підряду на капітальне будівництво, але і тут відсутній принцип за яким визначені ці умови як істотні [466]. Законодавець зазначив що істотними є умови договорів визначені такими за законом у нормах двох кодифікованих актів, проте не встановив і не навів у цих або інших нормах яким чином це має відбуватись у законі. Як ми навели вище існують прямий та побічний спосіб або комбінований який є поєднанням їх обох але чи можна вважати що вказівкою «договір повинен передбачати» законодавець також визначив істотні умови у нормі закону? На перший погляд вказівка на істотність прямо або побічно за наслідком відсутня і тому це не є визначенням істотних умов. З іншого боку, якщо застосувати семантичний аналіз слова «повинен», то можемо дійти висновку про те що такі умови є істотними. Відповідно до Академічного тлумачного словнику слово «повинен» уживається як член складеного присудка в сполученні з допоміжним дієсловом «бути» або без нього:

а) для вираження значення: який мав своїм обов'язком, зобов'язаний щось робити, мати яку-небудь якість, властивість;

б) для вираження припущення з відтінком обов'язковості, а також для вираження можливості, вірогідності чого-небудь.

Застосовуючи зазначені положення доходимо висновку: вказівка «договір повинен передбачати» означає що він має певну властивість, щодо таких умов, що вони притаманні йому і певним чином його характеризують, формуючи конститутивні елементи договору і на цій основі впливають на визначення правової природи договору, а це і є ознака умов, необхідних для договору певного виду. Таким чином, умови які окреслені такою юридичною технікою як вказівка «повинні бути у договорі» є істотними але така істотність іншої правової природи - для договору даного виду, а не за визначенням за законом. Різницю між істотними умовами для договорів певного виду та окреслених за законом як істотні І.І. Зазуляк вбачає у тому що перші є обов'язковими, але не названі законом буквально як «істотні». Визначення їх істотними випливає з необхідності сторонам дійти щодо них згоди згідно з вимогами закону, зумовленими природою тих чи інших договорів [458]. З наведених підстав ми погоджуємось з тими науковцями які вважають – у випадку якщо закон прямо не називає певну умову істотною, однак вона міститься в законі, таку умову слід розглядати як необхідну для даного виду договору [467].

Отже, для договору підряду на капітальне будівництво істотні умови визначені у двох різнорівневих нормативно – правових актах. При цьому у Загальних положеннях перелічені умови є істотними за законом, оскільки вони прямо визначені як істотні двома способами прямим і побічним і хоча сам цей нормативно – правовий акт не є законом, але безпосередньо у ГК міститься відсилка до підзаконного нормативно – правового акту. Умови перелічені для договору капітального будівництва у ГК за своєю природою є істотними для договору певного виду, оскільки тут хоча і міститься перелік умов які повинні бути у договорі підряду капітального будівництва відсутня будь – яка вказівка на їх істотність. Тобто це третя група істотних умов яка імперативно окреслена у ст.180 ГК та ст.638 ЦК. Такі умови розглядаються як істотні, виходячи з специфіки договорів даного виду. В окремих випадках законодавець такі істотні умови може лише називати, а суб'єкти договірного процесу, розуміючи природу того чи іншого договору, що визначена в законі, мають знати, що йдеться саме

про істотні умови, необхідні для договорів певного виду. Крім того у роз'ясненнях та оглядових листах вищих судових інстанцій присвячених судовій практиці щодо певних видів договорів можуть окреслюватись істотні умови, необхідні для договорів певного виду. У всіх цих випадках можна казати про наявність певних об'єктивних критеріїв для встановлення істотних умов договору. Складніше коли такі умови визначаються тільки на доктринальному рівні. У такому випадку ніяких об'єктивних критеріїв не існує і різними науковими школами, окремими науковцями будуть підтримуватись різні підходи до визначення таких істотних умов. Але ж доктрина та практика і зокрема судова, не завжди співпадають і іноді необхідним є певний час для такого процесу їх узгодження. Також спочатку доктрина повинна бути обґрунтована, сприйнята та підтримана більшістю науковців і лише після цього є можливим її впровадження у практичну діяльність. Отже, доки цього не відбулось визначення істотних умов для договору певного виду на рівні наукових досліджень є певною мірою не об'єктивним, а суб'єктивним явищем. Наприклад, навіть щодо такої умови договору як ціна досі не вироблено єдиного наукового підходу та у ЦК також спостерігається неоднозначність у визначенні її правової природи. Так, у ст.ст.632, 691 ЦК України припускається, що в договорі ціна може бути й не вказана, може бути визначена після укладення договору. Одна група вчених вважає ціну істотною умовою договору [468, с.178; 469, с.34; 470, с.150]. Інші не вбачають її такою [471, с.206; 472, с.11].

Як можна побачити у цьому дискусійному питанні не має єдності думок щодо доцільності та можливості визначення ціни як істотної або не істотної умови, що є прикладом неоднозначності сприйняття навіть такої, на перший погляд беззаперечної для оплатних видів договорів істотної умови як ціна. В.В. Луць вказує, що дотримання підрядником умов договору стосується не лише своєчасного виконання роботи, а й включає вимоги щодо належної якості робіт та наданих матеріалів і устаткування[473, с.164].

Таким чином, істотні умови для договору певного виду можуть бути об'єктивно визначені у таких випадках: 1) вони передбачені у підзаконних

нормативно – правових актах як істотні умови; 2) вони передбачені у законах але ані прямо ані побічно не названі як істотні хоча вони зведені у групу умов які повинні бути у договорі; 3) вони передбачені у законах але прямо чи побічно не названі як істотні і наявні у законі хоча і не згруповані;4) перелік істотних умов визначено у інформаційних листах, постановах пленумів вищих судових інстанцій. У всіх інших випадках вони є суб'єктивно визначеними.

У зв'язку з викладеним бачиться не зовсім вірною класифікація істотних умов яка пропонується у науковій літературі. Було запропоновано поділяти істотні умови залежно від способу визначення сторонами договору: а) **об'єктивні** (предмет договору та умови, визнані істотними у нормативно-правових актах); б) **суб'єктивні** (необхідні на вимогу одного з контрагентів та для договорів даного виду) [201, с.5].

В.А. Васильєва поділяє умови договору на об'єктивно істотні умови, до яких віднесла: 1)предмет договору; 2) умови визначені законом як істотні; 3) умови, необхідні для договорів даного виду; та суб'єктивно істотні умови - умови щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Взагалі вона вважає, що суб'єктивно – істотні умови виділяються за критерієм визначення їх такими самими сторонами, а об'єктивно-істотні прямо названі в законі як такі, згоди за якими сторони мають неодмінно досягти, вони визначають сутність договору, без якої він не відповідав би ознакам того чи іншого договірного виду. Вона зазначає, що виділення серед істотних умов тих, які необхідні для даного виду договорів, набуває особливого значення, коли йдеться про договори, законодавче регулювання яких відсутнє. І, відповідно, відсутній перелік обов'язкових умов, які відображають специфіку цього договору [474, с.196]. Безумовно, значення істотних умов полягає у визначенні специфіки договору його видового виокремлення, а ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди надають йому індивідуальних характерних рис і спрямовані на забезпечення реалізації принципу свободи договору та є проявом приватно – правових засад у механізмі встановлення зобов'язальних відносин. Проте чи можна вважати з огляду на вищевикладене, що умови договору

необхідні для договору даного виду мають лише об’єктивні показники для свого визначення? Наявність наукових дискусій у питанні щодо істотності тих чи інших умов свідчить про те що суб’єктивний критерій все ж таки присутній при окресленні таких умов. Крім того, не випадково вищі судові інстанції надають роз’яснення які ж умови для договорів певних видів є істотними. Напевне це робиться для усунення неоднозначності та різного правозастосування у судовій практиці судів нижчих інстанцій. Отже, наявною є певна суб’єктивність при окресленні кола істотних умов. З іншого боку у законах визначаються ті умови договору, які законодавцем хоч і зазначені, але не визначені істотними або визначені як істотні але у підзаконних нормативно-правових актах. Тут присутній елемент об’єктивності. Тому вони у певних випадках є об’єктивними, а в інших суб’єктивними за критерієм їх визначеності як істотних умов договору.

Отже, як перша так і друга висловлені позиції щодо класифікації істотних умов договору не враховують того що умови визначені як істотні для договорів певного виду можуть бути окреслені як за об’єктивними критеріями так і за суб’єктивними. Подібно до того як певні правочини визнають реально-консенсуальним у зв’язку з дуалістичністю прояву природи їх укладення, необхідно такий вид істотних умов відносити до об’єктивно-суб’єктивних істотних умов договору, з підстав що були викладені нами вище.

Взагалі, необхідність збереження такої групи істотних умов договору як необхідні для договорів певного виду обумовлена недосконалістю механізму правового регулювання, коли у законах та підзаконних актах не визначені належним чином істотні умови договору. Зі збалансуванням норм необхідно відмовитись від такої групи істотних умов договору для усунення неоднозначності у правозастосовній практиці. Для чіткого відображення особливостей договору законодавець має дотримуватись певних правил законотворчої техніки, належним чином формулювати коло істотних умов у нормативно-правових актах, які є першою складовою механізму правового регулювання. По-перше, для забезпечення балансу між публічним та приватно-правовим регулюванням коло умов за якими сторони в обов’язковому порядку

мають дійти згоди не повинно бути надмірно широким та обтяжливим, оскільки взагалі розмивається грань між істотними та неістотними умовами, реквізитами договору. Не доцільно встановлювати як істотні такі умови які не визначають його видової сутності і без яких він міг би існувати, наприклад, правила пожежної безпеки у договорі оренди комунального майна. Або визначати у якості істотних умов реквізити договору (найменування, дата і місце укладання). По-друге, законодавець має чітко усвідомлювати у якому значенні використовується термін зміст договору. Як ми показали вище права та обов'язки сторін відносяться до змісту договірного зобов'язання, а тому не повинні вказуватись у переліку істотних умов для договору як підстави виникнення правовідносин. По-трете, у правовій нормі доцільно застосовувати одночасно як пряму вказівку і давати перелік істотних умов після позначення що саме ці умови є істотними так і побічну у вигляді наслідку – договір є не укладеним. Четверте, практика нормотворчості яка склалась в Україні свідчить що такі норми встановлюються не тільки у законах але і у підзаконних нормативно-правових актах (постанови Кабінету Міністрів, типові та примірні договори які затверджені міністерствами, відомствами та іншими органами центральної виконавчої влади). Тобто на практиці відбувається розширене тлумачення терміну не тільки як закону але і як нормативно-правового акту взагалі. Бачиться що відмова від встановлення істотних умов у підзаконних нормативно-правових актах є доцільною але відбуватися це повинно поступово шляхом визначення всіх видів договорів які регулюються ними і прийняттям відповідних законів. Врахування законодавцем наведених рекомендацій сприятиме збалансуванню механізму встановлення договірних зобов'язальних відносин.

У капітальному будівництві механізм встановлення договірних зобов'язальних відносин передбачає досягнення домовленості у належній формі з істотних умов. Їх коло окреслено у двох різнорівневих нормативно-правових актах між якими є певна неузгодженість, і як доведено вище, вони відносяться до істотних умов необхідних для договору даного виду. Так, за ч.5 ст.318 ГК України істотними умовами договору підряду на капітальне будівництво є: 1)

найменування сторін; 2) місце і дата укладення; 3) предмет договору (найменування об'єкта, обсяги і види робіт, передбачених проектом); 4) строки початку і завершення будівництва, виконання робіт; 5) права і обов'язки сторін; 6)вартість і порядок фінансування будівництва об'єкта (робіт); 7) порядок матеріально-технічного, проектного та іншого забезпечення будівництва; 8) режим контролю якості робіт і матеріалів замовником; 9) порядок прийняття об'єкта (робіт); 10) порядок розрахунків за виконані роботи, умови про дефекти і гарантійні строки; 11) страхування ризиків, фінансові гарантії; 12) відповідальність сторін (відшкодування збитків); 13) урегулювання спорів, підстави та умови зміни і розірвання договору.

Істотними умовами договору підряду за ст.5 Загальних умов є: 1) найменування та реквізити сторін; 2) місце і дата укладення договору підряду; 3) предмет договору підряду; 4) договірна ціна; 5) строки початку та закінчення робіт (будівництва об'єкта); 6) права та обов'язки сторін; 7) порядок забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду;8) умови страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва; 9) порядок забезпечення робіт проектною документацією, ресурсами та послугами; 10) порядок залучення субпідрядників; 11) вимоги до організації робіт; 12) порядок здійснення замовником контролю за якістю ресурсів; 13) умови здійснення авторського та технічного нагляду за виконанням робіт; 14) джерела та порядок фінансування робіт (будівництва об'єкта); 15) порядок розрахунків за виконані роботи; 16) порядок здачі - приймання закінчених робіт (об'єкта будівництва); 17) гарантійні строки якості закінчених робіт (експлуатації об'єкта будівництва), порядок усунення недоліків; 18) відповідальність сторін за порушення умов договору підряду; 19) порядок врегулювання спорів; 20) порядок внесення змін до договору підряду та його розірвання.

Просте співставлення свідчить про те що Загальні умови передбачають більш широке коло істотних умов для договору підряду на капітальне будівництво ніж ГК України. Порівняльний же аналіз цих норм свідчить про те, що основна кількість норм хоча і має в окремих випадках редакційні розбіжності

але в цілому вони взаємно дублюються. Можна констатувати, що певна кількість умов визначених у Загальних умовах як істотні у ГК України відсутні, але останній містить більш широку редакцію у порівнянні з ст.5 Загальних умов щодо певних істотних умов договору. Так, Загальні умови встановлюють істотні умови які відсутні у ст.318 ГК України взагалі: договірну ціну, порядок забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду, порядок залучення субпідрядників, вимоги до організації робіт, умови здійснення авторського та технічного нагляду за виконанням робіт. Хоча необхідно підкреслити що істотною умовою ціна є у будь-якому господарському договорі, то ймовірно законодавець і не вказав її як істотну у наведеній правовій нормі. Хоча не зрозуміло задля чого у цій же нормі предмет договору наводиться як істотна умова. До речі, предмет договору підряду на капітальне будівництво є тричі істотною умовою (у ст.180 ГК України предмет істотна умова будь-якого договору, ч.5 ст.318 ГК України встановлює що договір підряду на капітальне будівництво повинен передбачати предмет договору і у ст.5 Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві предмет також зазначений як істотна умова договору підряду на капітальне будівництво), а ціна для договору підряду на капітальне будівництво двічі (ст.180 ГК України та ст.5 Загальних умов).

Далі необхідно коротко зупинитись на розбіжностях у схожих умовах визначених як істотні у аналізованих правових нормах. У Загальних умовах вужче викладено порядок страхування ризиків, оскільки ГК України передбачає страхування просто ризиків а не тільки випадкового знищення або пошкодження об’єкта будівництва як у Загальних умовах. Також за ГК України сторони мають визначити і фінансові гарантії. Згідно з наказом Міністерства фінансів України Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 13 "Фінансові інструменти" (Положення (стандарт), п.4) N 559 від 30.11.2001, фінансова гарантія - передбачене контрактом право позикодавця отримувати грошові кошти від гаранта і відповідно зобов'язання гаранта сплатити грошові кошти позикодавцеві, якщо позичальник не виконає своїх зобов'язань [475]. Тобто це один з видів фінансових послуг який передбачено ст.4 п.7 Закону України «Про

фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» - надання гарантій та поручительства [476]. Певним чином це відповідає способам забезпечення виконання зобов'язань але не зводиться тільки до них, оскільки такі їх види забезпечення виконання як гарантія та порука є одночасно і видом фінансових гарантій але завдаток, застава, неустойка та притримання є видами забезпечення зобов'язань, а не фінансовими гарантіями. ГК України не має пункту про забезпечення зобов'язань, натомість він вимагає визначати фінансові гарантії що є вужчим щодо видів забезпечення виконання зобов'язань. Отже, сторони договору на капітальне будівництво за вимогами ГК України мають не тільки обов'язково застрахувати ризики а і отримати гарантію фінансової установи або поручительство іншого належного учасника цивільних правовідносин.

За Загальними положеннями передбачено як істотну умову порядок забезпечення робіт проектною документацією, ресурсами та послугами, а ГК України встановлює такою порядок матеріально-технічного, проектного та іншого забезпечення будівництва. Можна спостерігати практично схожі вимоги у питаннях окреслення забезпечення капітального будівництва але є і редакційні розбіжності, адже слово «іншого забезпечення» що застосоване у ГК України є не конкретизоване, а тому віддає на відкуп сторонам врегулювання цього питання. Вони самі повинні визначити не тільки порядок але і інші, не визначені у правових нормах необхідні їм види забезпечення будівництва. Бачиться Загальні умови визначають більш конкретно види забезпечення будівництва з якого сторони обов'язково мають дійти згоди.

Наступна істотна умова стосується питань контролю. Тут також констатуємо редакційні розбіжності. У Загальних положеннях використано термін - порядок здійснення контролю, а у ГК України - режим контролю. Ці поняття ідентичні, і як ГК України, так і Загальні умови передбачають як суб'єкта такого контролю Замовника, не залишаючи жодної невизначеності у цьому питанні. Окрім того ГК України встановлює обов'язковість домовленості щодо контролю якості не тільки матеріалів але і робіт. В той же час Загальні умови встановили

контроль ресурсів а не тільки матеріалів що передбачає і контроль устаткування, способів та іншого подібного адже ресурси це все що використовується для будівництва ба навіть і грошові кошти, тому вважаємо доцільним застосування більш конкретних формулювань: матеріали, засоби, устаткування.

Порядок фінансування будівництва об'єкта (робіт) є істотною умовою у обох правових нормах, що аналізуються але ГК України передбачає поряд з порядком фінансування будівництва також і вартість, а Загальні умови вимагають узгодження не вартості а джерел фінансування, що є доцільним тільки при будівництві за державні або комунальні кошти, а для приватного фінансування це не є важливим настільки щоб робити таку умову істотною. Тому визначення вартості будівництва є більш доцільним ніж окреслення джерел фінансування.

Стаття 318 ГК України істотними умовами визначає порядок розрахунків за виконані роботи, умови про дефекти і гарантійні строки. Загальні умови окремо визначають істотну умову порядок розрахунків за виконані роботи і істотну умову гарантійні строки якості закінчених робіт (експлуатації об'єкта будівництва), порядок усунення недоліків. Як бачимо, Загальні положення передбачають гарантійні строки лише щодо якості закінчених робіт та експлуатації об’єкта будівництва, а ГК України вважає необхідним не конкретизувати це питання, це можуть бути будь-які гарантії в тому числі і вищевказані. У Загальних положеннях застосовано термін - об’єкт будівництва, його вживання бачиться не дуже коректним, краще було б закінченого будівництвом об’єкту. ГК України визначає що мають бути узгоджені умови про дефекти залишаючи сторонам самим порозумітись щодо їх переліку та порядку усунення. Термін що використано у Загальних умовах – порядок усунення недоліків на нашу думку є більш конкретним.

Порядок прийняття об'єкта (робіт) – істотна умова у обох аналізованих нормах але Загальні умови відображають динаміку процесу для обох сторін застосовуючи термін порядок здачі-приймання закінчених робіт (об'єкта будівництва) на відміну від словосполучення порядок прийняття об'єкта (робіт) у ГК України.

Недоліки визначення істотних умов у нормативно-правових актах щодо договору капітального будівництва відповідають недолікам їх встановлення у інших видах договорів. Законодавець передбачає невиправдано широке коло істотних умов, яке потребує, на нашу думку, істотного скорочення. Договір підряду на капітальне будівництво може бути укладеним і без визначення порядку забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду та залучення субпідрядників, джерел, вартості, порядку фінансування робіт (будівництва об'єкта), фінансових гарантій та відповідальність сторін, порядку врегулювання спорів, внесення змін до договору підряду та його розірвання, гарантійних строків якості закінчених робіт. Один з видів забезпечення виконання зобов’язань з виконання робіт – притримання, передбачено безпосередньо у ст.856 ЦК України, та у загальних положеннях (ст.ст.594 – 597 ЦК України) де окреслено певний алгоритм дій підрядника. Відшкодування збитків, заподіяних сторонами регулюється ст.322 ГК України, а тільки підрядником у ст.883 ч.2 ЦК України, у якій зокрема, зазначено що за невиконання обов’язків за договором будівельного підряду підрядник сплачує неустойку, встановлену договором або законом, та відшкодовує збитки в повному обсязі. Але застосування майнових санкцій, навіть у випадку встановлення їх у договорі, цілком залежить від розсуду сторін і не є для них обов’язковим, у зв’язку з принципом диспозитивності, притаманним приватно – правовим відносинам. Тому впливати на стан укладеності договору така умова не повинна.

Доволі часто передбачена нормою права істотна умова не наповнена конкретним змістом, а лише окреслює питання з яких сторони мають дійти згоди. У такому випадку контрагенти мають на її основі узгодити певну послідовність своїх дій і як правило, така істотна умова дійсно впливає на можливість укладення договору. Викликає заперечення коли законодавець з одного боку встановлює певну договірну умову як обов’язкову, а з іншого у сукупності правових норм визначає алгоритм дій з питання яке окреслено як суттєве для узгодження задля виникнення договору, адже сторони матимуть змогу і без додаткового погодження визначитись у такому питанні. Таким є і необхідність визначати у

договорі на капітальне будівництво порядок розгляду спорів, який детально визначено процесуальним законодавством. Також законодавством визначені як загальні так і спеціальні підстави і умови зміни та розірвання договору (ст.ст.651,652, 852 ч.2, 879 ч.3 ЦК України, ст.ст.188, 320 ГК України). Тому відсутність погодження у договорі зазначених питань означатиме що контрагенти обрали спосіб який визначив законодавець.

Крім того, досить спірним видається можливість окреслення як істотних умов договору підряду на капітальне будівництво питань які вже врегульовані у диспозитивних правових нормах. Такими, наприклад, є умови про гарантійні строки якості закінчених робіт. Стаття 884 ЦК України чітко вказує на десятирічний гарантійний строк від дня прийняття об'єкта замовником і тільки у випадках встановлених у спеціальних законах або у договорі підряду він може бути більшим. Статтею 860 ЦК України встановлено, що перебіг гарантійного строку починається з моменту, коли виконана робота була прийнята або мала бути прийнята замовником, якщо інше не встановлено договором підряду. При цьому, відповідно до ст. 859 ЦК України гарантія якості роботи поширюється на все, що становить результат роботи, якщо інше не встановлено договором підряду.

Стаття 884 ЦК України є диспозитивною, оскільки не тільки встановлює правила поведінки але і надає сторонам можливість врегулювати свої відносини на відступ від нормативної моделі. Зрозуміло – якщо сторони не змінять модель, закладену у ній її положення увійдуть до договору як звичайна умова. До їх кола, як загальновідомо, відносяться диспозитивні правові норми, які сторони не змінюють, приймаючи запропоновану законодавцем модель поведінки. Як правильно зазначає В.В. Луць звичайні умови передбачаються в законі чи іншому нормативному акті і стають обов'язковими для сторін внаслідок факту укладення договору. Від істотних, звичайні умови відрізняються тим, що не потребують окремого погодження, і про них не обов'язково застерігати у тексті договору [477, с.179].

У випадку відступу сторонами запропонованої законодавцем моделі така умова є випадковою (вільною). Отже, з одного боку, умова гарантії якості є істотною умовою, необхідною для виду договору підряду на капітальне будівництво, а з іншого боку можлива модель поведінки встановлена диспозитивною нормою яка доктринально відноситься до звичайних умов договору, у випадку зміни такої моделі до випадкових (вільних) договірних умов. Наявність таких суперечностей призводить до того що суди у своїх рішеннях не визнають умову про гарантії якості істотною і навіть за відсутності її узгодження у договорі виходять при постановленні рішення з того що договір було укладено сторонами. Наприклад, Господарський суд Харківської області розглянувши справу за позовом ПП "Співдружність-Кентавр" до ВАТ "Трест Житлобуд - 1" про визнання недійсними договорів у задоволенні позову відмовив. При цьому позивач серед інших підстав для задоволення позову вказав на відсутність у договорі підряду на капітальне будівництво істотної умови – гарантійних строків якості будівельних робіт.

Суд обґрунтував свій висновок про укладення договору і тим, що у разі відсутності у договорі визначених сторонами гарантійних строків якості закінчених робіт, такий строк визначається відповідно до мінімального строку, який встановлено ЦК України- в 10 років, а сторонами в договорі може бути тільки збільшено встановлений законом строк, тому гарантійний строк на виконані будівельні роботи встановлений законом, з урахуванням ч.2 ст.884 ЦК України, і не потребує додаткового письмового погодження. Тобто суд виходив з того що такі умови є не істотними, а диспозитивними [478]. До речі, така практика була започаткована рішенням Вищого господарського суду України у справі за позовом прокурора Ленінського району м. Кіровограда в інтересах держави в особі департаменту економіки та фінансів Кіровоградської міської ради «Про стягнення заборгованості по орендній платі» де ставилось питання про не укладення договору оренди комунального майна у зв’язку з відсутністю у ньому сукупності істотних умов договору, визначених у ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Суд виходячи з того що спірні

істотні умови детально регламентуються цим Законом, а тому вони є звичайними і не потребують безпосереднього включення до тексту договору, оскільки відповідно до змісту закону вони є обов’язковими для сторін на підставі самого факту укладення договору скасував рішення попередніх судових інстанцій [479].

Безумовно, з наведених вище мотивів можна стверджувати про недосконаліть законодавчої техніки щодо істотних умов договору але визиває заперечення практика коли судова гілка влади своїми рішеннями фактично змінює імперативні приписи нормативно-правових актів. Якщо визнати таке право то може скластись неоднозначна судова практика коли суд буде брати на себе функції законодавчого органу і самостійно визначатиме які ж умови є істотними, а які ні. Суддівський розсуд у питаннях окреслення істотних умов договору підряду на будівництво призводить до доволі дивних рішень. Наприклад, Господарський суд Донецької області розглянувши у судовому засіданні справу за позовом закритого акціонерного товариства „АзовЕлектроСталь” до приватного підприємства виробничо-комерційної фірми „Інсайт”про визнання договору підряду (капітального будівництва) від 15.02.07р. № 101 АЄСр, на виконання будівельних робіт недійсним відмовив у позові. Позивач серед інших доводів у обґрунтування позовних вимог зазначив про відсутність істотної умови договору-умови страхування. Суд, відхилив ці доводи у зв’язку з тим, що на думку суду вимога щодо зазначення у договорі підряду умов страхування ризиків не є імперативною, відповідачем не виділялися грошові кошти на укладення договору страхування, а ризик знищення або пошкодження об’єкту до передачі його замовникові покладається на підрядника, відповідачем було вжито заходів щодо запобігання знищення та пошкодження підрядного об’єкту, про що свідчить відсутність жодного настання такого випадку [480]. Як бачимо, судом були витлумачені імперативні правові норми як такі що ними не є, відбулася підміна понять: необхідність домовленості сторін щодо страхування ризику зведено до покладення ризику на підрядчика за імперативним правовим приписом та відсутності у нього необхідних коштів на укладення договору страхування.

Безумовно, суд, при подоланні прогалин (лагун) у праві та законодавстві може реалізувати правотворчу функцію у конкретному рішенні. В такому випадку суд застосовує аналогію права та закону і у такому разі можна констатувати наявність нормативних приписів у судовому рішенні. Також правотворча функція реалізується у рішеннях Конституційного Суду України, рішеннях судів, що скасовують дію нормативних актів, рішеннях Європейського суду з прав людини. Хоча вищезазначені судові рішення і мають правотворчий характер ані ЦК України, ані ГК України не визнають судовий прецедент як джерело правового регулювання. В сучасних умовах суд, як правило, виконує юрисдикційну функцію, тобто функцію застосування правових норм при вирішенні конфлікту між суб'єктами правовідносин. Тому в тих випадках коли законодавством суспільні відносини навіть і не зовсім досконало врегульовані суд не може своїм рішенням змінити імперативні приписи нормативно-правових актів. Необхідно іти шляхом спонукання відповідного державного органу внесення змін до спірних положень нормативно-правових актів або ж визнавати його у судовому порядку не чинним, але доти доки закон існує його необхідно виконувати. Бачиться, що положення щодо істотних умов є такими які навіть сторони договору не можуть змінити, хоча для них ст.6 ЦК України надана можливість врегулювання своїх відносин на відступ від положень цивільного законодавства. Адже обов'язковість таких положень цивільного законодавства випливає з їх змісту і є проявом публічності на етапі встановлення зобов'язальних відносин з капітального будівництва.

Наступний недолік - закріплення як істотних умов реквізитів договору, якими є найменування та реквізити сторін, місце і дата укладення договору підряду. Як було зазначено вище права та обов'язки сторін договору відносяться до змісту договірного зобов'язання, що не враховано ані у ГК України, ані у Загальних умовах і де віднесено їх до істотних умов договору підряду на капітальне будівництво. Доцільно такі умови зазначати у окремій, присвяченій тільки їм нормі права, а не зазначати їх як істотні умови договору-правочину.

Яким же чином визначати істотні умови у договорі підряду на капітальне будівництво? З одного боку, вони окреслені за законом, а з іншого як необхідні для договору даного виду і як ми показали вище містять певні розбіжності. Крім того, сторони мають право визначити їх самостійно. Враховуючи те, що відсутність істотної умови будь-якого виду має єдиний для них всіх наслідок - відсутність правових зв'язків між особами, всі вони є рівнозначними. Наприклад, для певного виду договору істотні умови встановлені законом і сторони досягли згоди за ними, крім цього контрагент наполягає на погодженні і інших умов договору, відсутніх у такому переліку. У такому випадку коло істотних умов буде визначатись шляхом поєднання декількох їх видів: 1) предмет договору, 2) умови, встановлені як істотні за законом і 3) визначені такими на вимогу однієї з сторін. Бачиться, що у випадку коли перелік істотних умов визначений за законом та для договору певного виду у нормативно – правовому акті без будь-якої вказівки на істотність умов за таким переліком, необхідно визначати всю сукупність суттєвих умов також шляхом поєднання їх у єдиний перелік. До речі суди, доволі часто вирішуючи питання про наявність або відсутність згоди за всіма істотними умовами використовують переліки які окреслені і у ГК України і у Загальних умовах. Господарським судом м. Києва було розглянуто справу За позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Інтехнобуд» до Товариства з обмеженою відповідальністю «Новобуд-ВС» про визнання недійсним договору підряду, зокрема і з тих підстав що сторонами не була погоджена істотна умова, передбачена як у ГК так і у Загальних положеннях - умови страхування ризиків та фінансові гарантії. Суд, встановивши її відсутність відмовив у позові, оскільки не можливо визнати недійсним не укладений договір. Як бачимо суд використав умови передбачені у обох нормативно – правових актах [481].

Підсумовуючи викладене, доходимо висновку - істотними умовами договору підряду на капітальне будівництво є сукупність умов, окреслених у ГК України та Загальних умовах. Їх перелік є взаємодоповнюючим і досягнення домовленості сторонами має відбуватись з урахуванням цього, шляхом органічного поєднання у тексті договору істотних умов наведених у обох

переліках. Безумовно, на практиці такий спосіб узгодження воль сторін є не зручним, тому перелік істотних умов зазначеного виду договору необхідно скоротити, залишивши дійсно необхідні для його укладення умови, ті які будуть відображати його конституціональну сутність і встановити їх тільки у одному нормативно-правовому акті - у ГК України. Такими умовами мають бути: 1) предмет договору (найменування об'єкта, обсяги і види робіт, передбачених проектом); 2) договірна ціна; 3) строки початку та закінчення робіт (будівництва об'єкта); 4) порядок матеріально-технічного, проектного та іншого забезпечення будівництва; 5) вимоги до організації робіт; 6) порядок здійснення замовником контролю якості робіт, матеріалів, засобів, устаткування; 7) умови здійснення авторського та технічного нагляду за виконанням робіт; 8) порядок розрахунків за виконані роботи; 9) порядок здачі-приймання закінчених робіт (об'єкта будівництва). Саме такий перелік істотних умов договору підряду на капітальне будівництво необхідно закріпити у ст.318 ч.5 ГК України.

Істотними умовами які мають суто приватноправову природу є умови, щодо яких на вимогу однієї із сторін повинна бути досягнута згода. Законодавець надає право сторонам, врахувавши особливості правової природи взаємних відносин, які мають виникнути, визначати їх самостійно. Правда для того щоб договір породив бажані для контрагентів правові наслідки вони мають забезпечити дотримання правового господарського порядку. О.А. Беляневич, дослідивши випадки обмеження саморегуляції господарських договірних відносин дійшла справедливого висновку про те, що «правовий режим господарських договорів об’єктивно зумовлений особливою природою господарських зв’язків, яка потребує спеціального врегулювання з метою підтримання забезпечення правового порядку у сфері економіки» [482, с.390]. Сторони, визначаючи суб’єктивно-істотні умови договору підряду на капітальне будівництво не можуть: 1. Змінювати правову природу договору, який укладається між сторонами, що не позбавляє їх можливості укласти договір підряду на капітальне будівництво з елементами договору про надання послуг. Наприклад, будівництво заводу з наданням інжинірингових послуг. 2. Порушувати імперативні приписи

законодавства та відступати від положень законодавства у зв’язку із суттю відносин між сторонами. Такими, наприклад, є вимоги щодо наявності погодженої відповідним чином проектно-кошторисної документації. 3. Погіршувати правове становище іншої сторони у порівнянні з тим як це передбачено у нормативно-правових актах (капітальне будівництво житлового будинку для індивідуального споживача – фізичної особи). 4. Порушувати вимоги моралі, публічний порядок, інтереси суспільства та держави, принципи права.

Предмет договору відноситься до істотних умов договору-правочину будь-якого виду, в тому числі і такого який не отримав законодавчого закріплення, але не суперечить йому. Він виражає у найбільш загальному вигляді його правову мету, той безпосередній правовий результат якого намагаються досягти сторони в майбутньому для задоволення своїх законних інтересів у отриманні певного блага. А тому слугує меті розмежування та поділу поіменованих договорів на типи, види та різновиди у кодифікаційних актах та у наукових дослідженнях. Для не поіменованих договорів предмет є єдиною істотно-об’єктивною умовою яка дозволяє чітко встановити з приводу чого він укладений і який режим є можливим для такого договору. Незважаючи на значущість цієї умови у законодавстві України відсутнє її легальне визначення. ЦК України та ГК України передбачають у якості істотної умови предмет договору, але не розкривають його змісту. Хоча на відміну від ЦК України, у ст.180 ГК України встановлені певні вимоги, які за імперативною вказівкою мають знайти відображення у предметі договору. І це є позитивним моментом. Із аналізу вказаної норми можна зробити висновок, що предмет договору тут розглядається з одного боку як благо з приводу якого сторони вступають у договірні зв’язки, адже предмет має визначати найменування (номенклатуру, асортимент) та кількість продукції (робіт, послуг), а також вимоги до їх якості. З іншого боку словосполучення «повинен відображати» вказує на те, що предмет господарського договору може містити поряд з вказаними, ще і інші складові, які нажаль у аналізованій нормі не розкриваються.

У нормативно-правових актах, які застосовують термін предмет договору, також не дається його визначення, а лише у окремих випадках визначається, що має бути відображено. Здебільшого це робиться у типових або примірних договорах.

Частина 5 ст.318 ГК України предмет договору підряду на капітальне будівництво прямо не розкриває, але встановлює, що він повинен визначати найменування об’єкта, обсяги і види робіт, передбачені проектом. Певним чином доповнює її ч.4 ст.180 ГК України, за якою предмет у господарському договорі має дозволяти встановити найменування та кількість робіт, а також і вимоги до їх якості. В узагальненому вигляді, за ГК України предметом договору підряду на капітальне будівництва є об’єкт та робота.

Відповідно до п.14 Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. N 668, предметом договору підряду є роботи, пов'язані з будівництвом об'єкта, обов'язок щодо виконання яких покладається на підрядника [198]. Пункт 15 зазначених Загальних умов зобов’язує сторони встановити показники, що характеризують предмет договору: найменування об'єкта будівництва та його місцезнаходження, основні параметри (потужність, площа, об'єм тощо), склад та обсяги робіт, які передбачені проектною документацією, інші показники. Як можна побачити, перелік характеристик залишається відкритим, що не сприяє належному розумінню предмету договору підряду на капітальне будівництво. Співставлення пунктів 14 та 15 Загальних умов дозволяє дійти висновку - хоча прямо предметом договору названі лише роботи, але ним є і об'єкт будівництва. Тобто, зазначеними нормативно-правовими актами до предмету договору підряду на капітальне будівництво віднесені: 1) будівельні роботи; 2) об'єкт будівництва. У законодавчих актах містяться різні визначення останнього терміну, але в загальному вигляді до них віднесені будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об’єкти, інженерно-транспортну інфраструктуру. З цього можна зробити висновок, що господарським законодавством опосередковано предметом

договору підряду на капітальне будівництво визнається результат будівельних робіт у вигляді новобудови, хоча за таким підходом за його межами залишаються результати інших будівельних робіт.

На доктринальному рівні не вироблено єдиного погляду на правову природу предмету договору і серед науковців існують декілька підходів до її визначення. За першим підходом до предмету договору відносять тільки певні блага з приводу яких укладається договір (майно, речі, майнові права, майнові комплекси, корпоративні права, нематеріальні блага [483, с.205; 484, с.753-754; 485, с.675], проектна документація [486, с.91]). Ця позиція може бути обґрунтована тим що законодавець при конструюванні дефініції для певних видів договорів у ЦК України чітко позначає речі та інші об'єкти цивільних прав як те з приводу чого укладається договір. Інший погляд полягає у тому що предметом договору є дії контрагентів [487,с.13]. Рельєфно цей підхід відобразив Д.І. Мейер який вбачав предмет будь – якого договору у праві на дію контрагента [488, с.161]. Третя група авторів розглядає предмет договору як органічне поєднання дій щодо об'єктів цивільних прав. У радянський період цю позицію підтримував Ф.І. Гавзе, який визначив, що «предмет будь – якого цивільно – правового договору - дії, які повинен виконати боржник та об'єкт на які ці дії спрямовані» [489, с.26]. В сучасних умовах ця позиція підтримується [490]. У науково-практичному коментарі Господарського кодексу України зазначено: предметом господарського договору є господарські зобов'язання за якими боржник зобов'язаний вчинити на користь кредитора певну дію або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку. Умови про предмет договору повинні включати визначення матеріального об'єкта договірного зобов'язання [184, с.470]. М. І. Брагинський вказує, що у договорі виокремлюється юридичний об'єкт - дії та матеріальний об'єкт – річ або інше благо, на яке спрямована поведінка [491, с.138-139].

Щодо предмету договору будівельного підряду серед науковців поширеною є точка зору згідно з якою ним є результат будівельних та інших суміжних робіт [492, с. 677; 193, с.575]. Також були висловлені позиції, що ним є будівельні

роботи [493, с.541], виконання будівельних робіт або об'єкт будівництва [494, с.674]. Інший погляд полягає в тому, що предметом договору підряду є як будівельні роботи, так і їх результат [191, с.7]. О.С. Іоффе підкреслював, що договір підряду на капітальне будівництво має два предмети: матеріальний – споруда, створення якої передбачено планом, і юридичний – діяльність підрядника [495, с.190-191]. Близькою до вказаної точки зору є погляд на цю проблему, запропонований С.В. Сеник, яка також проводить поділ цих категорій, але результат виконаних робіт відносить до предмету договору, а здійснення робіт у капітальному будівництві до об'єкту зобов'язання [200, с.86].

Більш вірною, хоча і не зовсім повною, здається позиція за якою у предметі договору будівельного підряду поєднуються відповідні роботи та їх результат.

Надання пріоритету саме результату будівельних робіт у якості предмету договору будівельного підряду є не зовсім вірним з наступних міркувань. По – перше, безумовно, передусім замовника інтересує результат робіт але специфіка договору будівельного підряду полягає у тому, що і сам процес його досягнення може бути важливим для нього (замовник має право контролювати хід, якість будівельних робіт, строки виконання, а також дотримання їх обсягу). ЦК України передбачає обов'язок замовника сприяти контрагенту у виконанні будівельних робіт і встановлює види такого сприяння, що також свідчить про важливість процесу роботи у предметі цього договору.

По-друге, за загальним правилом власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник (ст.876 ЦК України). Очевидно - цей результат на момент укладення договору ще не існує і до його виникнення призводить саме процес будівельних та пов'язаних з ними робіт. С.П. Юшкевич цілком слушно вважає, що специфіка предмета підрядних договорів у будівництві полягає у єдності його статичних і динамічних складових. До останніх відносяться характеристики часу і самого процесу робіт, який має пряме і безпосереднє відношення до статичних складових [496, с.41]. Якщо будівельні роботи не враховувати як важливу складову і залишити поза предметом договору будівельного підряду, тоді не зовсім зрозуміло з яких підстав відбувається

передання грошових коштів від замовника підряднику. Замовник не може платити тільки за результат будівельних робіт, адже він і так є його власником. Включення до предмету зазначеного договору процесу виконання робіт усуває цю невизначеність. Крім того, це дозволяє враховувати статичні та динамічні складові будівельного процесу.

По-третє, в ціну договору підряду на капітальне будівництво включається відшкодування витрат підрядника та плата за виконану ним роботу, а тому одностороннє зменшення їх обсягу є підставою для повернення замовнику зайво сплачених ним коштів. Отже, для замовника важливим є не тільки сам по собі результат, але отриманий з виконанням обумовленого сторонами обсягу робіт. Правильність цієї тези підтримується і судовою практикою. Так, у справі за позовом державного підприємства «Донецька залізниця» до спільного підприємства «Агроспецмонтажник» про стягнення безпідставно сплачених за договором підряду коштів господарські суди першої та другої інстанції відмовили у задоволенні позову. Вищий господарський суд України не погодився з висновками судів попередніх інстанцій. При цьому суд касаційної інстанції виходив з того, що суди попередніх інстанцій залишили поза увагою норми статті 1212 Цивільного кодексу України, яка передбачає, що особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Крім того, суд касаційної інстанції зазначив, що відповідно до частин 2 та 3 статті 1212 Цивільного кодексу України, положення частини 1 цієї статті застосовуються при поверненні виконаного однією із сторін у зобов'язанні незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події [497].

В іншій справі між тими ж підприємствами але по спору з аналогічного договору на виконання підрядних робіт суд касаційної інстанції виходив з того, що за умови існування між сторонами договірних правовідносин, неналежне виконання відповідачем умов договорів щодо обсягу фактично виконаних робіт

може слугувати підставою для відповідальності, а не підставою для повернення коштів відповідно до ст. 1212 ЦК України і залишив у силі рішення попередніх судових інстанцій про відмову у задоволенні позову [498].

Тобто і в першому і у другому випадку суди виходили з необхідності врахування обсягу фактично виконаних робіт, але визначили різні способи захисту прав потерпілої сторони. Бачиться - наявність договору на виконання робіт та акту прийому-передачі виконаних робіт, що за обсягом і ціною відповідають умовам договору, дозволяє встановити наявність правових підстав для виконання зобов'язання замовника із оплати ціни робіт у відповідності до умов договору. Необхідно розмежовувати правові наслідки для випадків, коли оплата має бути повернена підрядником замовнику у зв’язку із відступом підрядником від умов договору, що стало наслідком неякісного виконання робіт чи їх виконання у меншому обсязі, із одного боку, та у зв’язку із перевищенням суми сплати над обсягом (кількістю) проведених робіт, якщо менший обсяг робіт випливає з умов договору та його кошторису, з іншого боку. Неналежне виконання підрядником умов договору, виявлене після визнання робіт виконаними належним чином та їх прийняття, породжує правові наслідки, встановлені положеннями законодавства, що регулюють зобов’язальні та договірні відносини, зокрема – главами 51, 61 ЦК України, главами 24-26 ГК України.

В-четвертих, капітальне будівництво є тривалим та складним процесом і не завжди сторони мають можливість досягти результату, обумовленого ними у договорі. Тому, за певних умов, підрядник може отримати плату і без досягнення обумовленого сторонами результату. Відповідно до ч.6 ст. 879 ЦК України у разі необхідності консервації будівництва з незалежних від сторін обставин замовник оплачує виконані до консервації роботи, хоча обумовлений результат і не був досягнутий. Також у разі відмови замовника до закінчення роботи від договору підряду він оплачує підряднику виконану роботу (ст.849 ч.4 ЦК України). У зазначених випадках замовник оплачує не досягнутий результат, обумовлений у

договорі підряду на капітальне будівництво, а саме обсяг виконаної підрядником будівельної роботи.

В-п’ятих, як справедливо зазначають М.І. Брагинський та В.В. Вітрянський «якщо договір не регулює ведення роботи зі створення результату – наявний договір купівлі-продажу» [247, с.31]. Дійсно, у випадку коли результат будівельних робіт це новий будинок і за договором купівлі-продажу також передається будинок то між ними нівелюється різниця. Врахування у предметі договору підряду на капітальне будівництво робіт дозволяє відокремити зазначені договори між собою. Отже, роботи належать до ознак договору будівельного підряду які є необхідними для визначення його як самостійного виду і тому вони мають включатись до предмету договору будівельного підряду.

Погляд за яким тільки відповідні роботи є предметом договору будівельного підряду не зовсім вірний з наступних міркувань. Для трудового договору характерним є те, що оплата відбувається за сам процес, а у договорі підряду, як правило, за досягнутий результат. Роботи самі по собі не є предметом договору підряду, оскільки в такому разі нівелюється різниця між договором будівельного підряду та трудовим договором. Також роботи є визначальними для предмету договору на виконання науково-дослідних робіт, оскільки його характерною ознакою є не можливість гарантувати досягнення очікуваного результату робіт. Якщо у предметі договору підряду на проведення капітального будівництва надавати пріоритет тільки роботам будуть відсутні критерії для розмежування договірних типів, що опосередковують виконання підрядних та науково-дослідних робіт. Хоча у нормах ЦК України більше ведеться про роботу за договором підряду ніж про їх результат, будь-яка цілеспрямована діяльність людини не може не позначатись і результатом. Відповідно до ст.318 ГК України замовник приймає закінчені будівництвом об’єкти, тобто результат робіт. Результатом будівельних робіт є завершений будівництвом обєкт або закінчені будівельні роботи відповідно до преоктно-кошторисної документації[499, с.264]. Відсутність результату, визначеного у проектній документації впливає на

динаміку договірного зобов’язання підряду на капітальне будівництво і свідчить про невиконання (неналежне виконання) обов’язків.

Позиція О.С. Іоффе щодо двох предметів договору підряду на капітальне будівництво піддавалась критиці і, зокрема, підкреслювалось, що він штучно відриває волю від поводження учасників правовідносин, тому що їхній намір пов'язано з їхнім поводженням, а поводження він відриває від матеріального об'єкта, що і являє собою юридичний об'єкт [500, с.60]. Наявність двох предметів характерна для змішаних договорів. Договір підряду на капітальне будівництво є самостійним видом договору, передбаченим у кодифікованому нормативно-правовому акті, який навіть коли вміщує елементи договорів з надання послуг залишається самостійним договором, а отже і має один предмет.

Більш слушною видається позиція В.С. Мілаш яка досліджуючи комерційні договори їх встановила два елементи: 1) певна юридично значуща дія (дії), яку зобов’язується виконати продавець товару, і 2) об’єкт договору [501, с.384].

Т.В. Боднар визначає, що предметом договору є зобов’язання як правовідношення, в якому боржник зобов’язаний вчинити на користь кредитора певну дію або утриматись від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов’язку [502, с.86]. Погоджуючись з нею необхідно додати, що предмет договору має відображати і каузу договору, тобто ту безпосередню правову мету задля досягнення якої сторони вступають у зобов’язальні відносини. Серед вчених - правознавців усталеною є думка про те, що об’єкт договору відповідає об’єкту цивільних прав, перелік яких встановлений ст.177 ЦК України. Результат підрядних робіт також віднесено до таких об’єктів, а тому здається спірною позиція за якою здійснення робіт у договорі підряду на капітальне будівництво є об’єктом цього договору. Об’єкт – це те з приводу чого сторони вступають у договірні відносини, і з огляду на вищенаведене має включатися до предмету договору нарівні з основними діями, які сторони здійснюють щодо об’єкту. Також, бачиться необхідним врахування при визначенні предмету договору підряду на капітальне будівництво і дій іншої сторони договору. Так, підрядник здійснюючи будівництво тим самим виконує

свою господарську діяльність, а тому його безпосередня правова мета - це набуття права власності на грошові кошти замовника, а для останнього отримання права на відповідний результат будівельного виробництва, що створюється підрядником. Тому не тільки дії та їх результат з боку підрядника відображаються у предметі договору будівельного підряду але і з боку замовника.

Отже, предмет договору підряду на капітальне будівництво – цілеспрямована діяльність підрядника з виконання будівельних та пов'язаних з ними робіт, з досягнення обмовленого договором результату та передачі його замовнику та зустрічні дії замовника з прийняття результату робіт та сплати підряднику обумовленої ціни.

4.2. Договори аутсорсінгу та аутстафінгу як господарсько-правові засоби зниження трансакційних витрат будівельних підприємств

Однією з сучасних моделей управління підприємством, яка набула значного поширення у всьому світі і дедалі більше використовується в Україні, є аутсорсинг. Популярність застосування цього інструменту менеджменту обумовлена тим, що при правильній організації його запровадження суб'єкт господарювання отримує значне зниження трансакційних витрат, необхідних для отримання господарського результату. Досягнення цього відбувається за рахунок передачі підприємством внутрішніх функцій та бізнес процесів, як правило не профільних, до вузькоспеціалізованого виконавця, який має змогу виконувати роботу якісніше, швидше та дешевше ніж власні структурні підрозділи замовника. Хоча необхідно зазначити, що на аутсорсинг можуть передаватись і профільні види діяльності підприємства. Відбувається це у випадку необхідності залучення новітніх технологій, устаткування якого не має замовник, а також і фахівців відповідної кваліфікації. Завдяки такій кооперації досягається як економічний, так і організаційний ефект – зменшується кількість штатних працівників, зростає мобільність та гнучкість організаційної структури підприємства, а отже і його

можливість оперативно реагувати на спад або підйом у економіці. Аутсорсинг є інструментом створення мережевої структури до якої можуть входити декілька незалежних суб'єктів господарювання, а координуючим центром виступає замовник. При цьому всі учасники такої сукупності підприємств спрямовані на досягнення високого економічного результату. Все наведене підвищує конкурентну спроможність компанії.

Будівельна галузь як ніяка інша відчуває дію негативних кризових економічних викликів, а тому ефективне залучення зовнішніх ресурсів з одночасним збереженням внутрішніх є для будівельного підприємства запорукою стабільного функціонування навіть у скрутні часи. Аутсорсинг є одним з чинників який здатен здійснювати оптимізуючий вплив на структуру виробничих зв'язків будівельників і на цій основі забезпечити сталий розвиток будівельної компанії. Правовою формою опосередкування відносин у цій сфері є господарський договір аутсорсингу. Вагомість якого обумовлюється і тим, що законодавство України практично не регулює порядок проведення аутсорсингової діяльності, а отже воно має відбуватись на локальному рівні.

Українськими правознавцями договори аутсорсингу практично не розглядались. Окремі види договорів, які можуть використовуватись при організації господарської діяльності за схемою аутсорсингу досліджувались у дисертаційних роботах. Так, В.В. Рєзнікова ґрунтовно дослідила посередницькі договори у сфері господарювання [503], О.В. Сукманова господарські договори про надання консультаційних послуг [504], В.М. Богословець договори з надання правових послуг [505], О.Р. Шишка договори на створення і розповсюдження реклами [506], І.Р. Шишка договори з проведення маркетингових досліджень [507], О.І. Коморний договір про розподіл продукції [508]. Проте термін аутсорсинг вказаними вченими не використовувався і ними розглянуті окремі аспекти, що можуть бути використані при запровадженні аутсорсингової схеми організації відносин з контрагентами.

Договір аутсорсингу як одну з форм взаємодії суб'єктів господарських правовідносин було розглянуто М.М. Єфименко [509]. Особливості договірного

регулювання банківського аутсорсингу дослідила А.І. Кузнецова [288]. Аутсорсинг як нестандартну форму зайнятості розглянули у своїх статтях О.Л. Войно-Данчишина [510], Л.В. Котова [511], В.П. Кохан [512]. Серед вітчизняних вчених-економістів та правознавців щодо сутності аутсорсингу було висловлено три основні точки зору. Згідно з першою, найбільш поширеною аутсорсинг – організаційний інструмент управління підприємством, завдяки якому забезпечується оптимізація його економічних процесів та підвищується конкурентоспроможність [513; 514; 515; 516]. Друга група авторів вважає, що це засіб, який забезпечує передачу певних функцій від внутрішніх підрозділів замовника до підприємства – аутсорсера, тобто виходять з позиції функціональності [517; 518]. Третя група вчених вважає - сутність аутсорсингу полягає у здатності до організації кооперації між незалежними учасниками господарської діяльності, що він є формою ділового партнерства, способом взаємодії [519, с.114; 520, с.87]. Бачиться, ніякої суперечності між цими поглядами не існує і вони взаємно доповнюють один одне. Так, з точки зору менеджменту аутсорсинг - це засіб управління, а з економічної – форма організації виробничих процесів та спосіб кооперації між незалежними операторами ринку.

Незважаючи на поступове поширення аутсорсингу між ринковими суб'єктами нашої державі у законах України така категорія відсутня. Лише постановою Правління Національного банку України від 15.03.2004 № 104 для системи оцінки ризиків аутсорсинг визначено як виконання певних функцій і робіт, які традиційно вважаються "внутрішніми" і виконуються штатними працівниками, шляхом залучення зовнішніх незалежних сторін на договірній основі. Використовується для оптимізації витрат і процесів у банку [521]. В цілому таке визначення відображає сутність аутсорсингу і може бути екстрапольоване не тільки на банківську сферу, але і на інші види господарської діяльності. Визначення ж договору аутсорсингу у законодавстві взагалі відсутнє, а тому для правильного розуміння цієї категорії необхідно дослідити її

інституціональні ознаки на основі яких можна буде запропонувати визначення договору аутсорсингу.

Аутсорсинг за своєю економічною суттю являє собою передачу певних бізнес-процесів, виробничих функцій або робіт, які традиційно виконуються штатними працівниками на умовах трудового договору на обслуговування зовнішньої компанії - аутсорсеру, що спеціалізується у відповідній області (послуги call-центрів, юридичних та бухгалтерських компаній, клінінгу, організації харчування працівників замовника тощо). У кінцевому підсумку організація роботи за такою схемою має призводити до зниження витрат виробництва або збільшення прибутку у замовника. Аутсорсингова компанія виконує підрядні роботи (надає послуги) за принципом «B2B» (бізнес для бізнесу). Для неї вони є головною статутною діяльністю і пов’язані з отриманням прибутку на основі її виконання для різних замовників. Отже, враховуючі те, що аутсорсинговий договір укладається між господарюючими суб’єктами у сфері господарювання та призначений для досягнення господарської мети він є господарським.

Метою замовника при укладенні договору аутсорсингу є оптимізація бізнес процесів на основі створення гнучкої структури, яка є певною мережею, що складається з незалежних підприємців. Останні мають ресурси які у замовника відсутні, але необхідні для виконання завдань, що виникають у його повсякденній практичній діяльності. Ресурсами можуть виступати певні майнові цінності: споруди, устаткування, матеріали, а також і не майнові: діловий досвід та зв’язки, репутація, і як одна із таких складових - високопрофесійний персонал аутсорсера. Навіть при обмеженому фінансовому бюджеті передача певних видів діяльності аутсорсинговому підприємству дозволяє замовнику залучити фахівців, яких компанія на основі трудового договору утримувати не зможе. У договорі аутсорсингу може бути передбачено кваліфікацію працівників, яких виконавець залучатиме для виконання контрактних зобов’язань, вимоги щодо дотримання ними певних правил поводження на промисловій території та в приміщеннях замовника. Але трудові відносини у договорі аутсорсингу не регулюються,

оскільки працівники укладають трудовий договір з організацією аутсорсера та перебувають у його штаті. І хоча їх трудова функція полягає у виконанні роботи для замовника, вони підпорядковуються правилам внутрішнього трудового розпорядку свого роботодавця та зобов'язані безпосередньо виконувати його вказівки при виконанні роботи, а не замовника. Сутність аутсорсингу полягає саме у передачі функцій, а не як у договорі аутстафінгу, конкретних працівників, які будучи оформлені у штат компанії - провайдера фактично виконують роботу у компанії замовника, який і забезпечує організацію їх праці. Хоча виконання роботи за договором аутсорсингу певним чином може впливати на працівників аутсорсера, останні не є стороною такого зобов'язання, а тому трудовий договір не входить як складова частина договору аутсорсингу.

З наведених вище причин не можливо погодитись з М.М. Єфименко, у тому що договір аутсорсингу є змішаним з елементами господарського, цивільного і трудового договору [519]. Хоча, якщо виходити з розуміння господарського договору як виду цивільно-правового, то договір аутсорсингу є одночасно і цивільно-правовим. Проте, внаслідок цього аутсорсинговий договір не стає таким, що містить елементи господарського та цивільно-правового договорів. Отже, договір аутсорсингу є господарським, а з урахуванням того, що аутсорсер здійснює свою діяльність з метою отримання прибутку на систематичній основі він є і підприємницьким.

Наступною ознакою договору аутсорсингу є те, що аутсорсер є вузьким професіоналом. Як правило він виконує роботи, надає послуги тільки одного виду, займаючись одним видом економічної діяльності, і як наслідок, має змогу відстежувати та запроваджувати для своїх клієнтів всі позитивні тенденції у сфері своєї спеціалізації. Він швидко запроваджує новітні технології та устаткування, має змогу наймати висококласних фахівців. Внаслідок цього утримання структурних підрозділів на підприємстві замовника є недоцільним, адже результат, який будуть надавати штатні фахівці буде або гіршим або дорожчим. Наприклад, за розрахунками професора Є.В. Бондаренко, який дослідив економічний ефект від організації робіт за схемою аутсорсингу у капітальному

будівництві, заміна штатних працівників на посадах виконробу, менеджера проекту, майстра, охоронника підприємствами - аутсорсерами, при проведенні капітального будівництва у термін 6 місяців складає 189,44 тис. грн. замість 200,04 тис. грн. [513].

При аутсорсингу утворюється певна горизонтальна мережа рівноправних ділових партнерів замість жорстко структурованої за вертикаллю сукупності структурних підрозділів замовника. Рішення про запровадження такої схеми взаємовідносин має бути комплексним та стратегічним, оскільки призводить до значних змін в організації, структурі та результатах економічних процесів на підприємстві. Правильна побудова такої інтегрованої бізнес - системи здатна забезпечити значні конкурентні переваги, а тому необхідно враховувати наступні особливості аутсорсингу. Незалежно від того що передається зовнішньому виконавцеві: певні внутрішні види робіт, функції чи бізнес-процеси всі вони тісно взаємопов’язані як між собою, так і з діяльністю яка передається іншим аутсорсерам, а також і з тою, що залишається у замовника. Неправильна організація процедури взаємодії між замовником, аутсорсером та третіми особами може призвести до зриву виробничих, технологічних та організаційних процесів у замовника. Особливо це є характерним для капітального будівництва якому притаманна чітка послідовність та взаємообумовленість етапів будівельного циклу. Необхідність у тих роботах, функціях, бізнес-процесах які передаються на аутсорсинг виникає у замовника постійно. Дійсно, у протилежному випадку він укладав би договори на разове надання послуг та виконання робіт. Тому аутсорсингове підприємство повинно організувати свою діяльність згідно з вимогами замовника, враховуючи особливості його виробничих циклів. Така форма ділового співробітництва можлива тільки якщо відносини сторін аутсорсингового договору є довготривалими. Як справедливо вказує А.І. Кузнецова «типовим для договору аутсорсингу є довгостроковість, безперервність відносин, бо його зміст і мета потребує тривалих, довірчих відносин між контрагентами» [522]. Разом з тим, довірчість відносин обумовлює необхідність дотримання конфіденційності, оскільки як аутсорсеру, так і замовнику можуть в

процесі спільної діяльності стати відомими виробничі секрети, інша конфіденційна інформація.

«Основна мета аутсорсингу в будівельному бізнесі – це зниження загальних витрат, часу виконання отриманого замовлення та підвищення якості будівельних робіт» [517, с.223]. Тому важливо чітко розуміти види діяльності які будівельному підприємству доцільно передати на засадах економічного партнерства зовнішньому виконавцю. Як справедливо зазначає В.А. Скакун, «генпідрядному будівельному підприємству потрібно найбільш обґрунтовано визначати потребу у виробничому аутсорсингу основного та допоміжного персоналу й аутсорсингу сфери спеціальних будівельних послуг» [515, с.206]. Л.В. Чабан визначає основними сферами застосування аутсорсингу транспортування вантажів, розробку, адаптування і впровадження програмного забезпечення логістичних процесів, обслуговування комп'ютерного обладнання та інформаційних систем, реєстрацію, реорганізацію та ліквідацію підприємств, митне оформлення товарів, трансформацію звітності за міжнародними стандартами, розробку, впровадження і технічну підтримку проектів, проведення аудиту, оптимізацію системи оподаткування, бухгалтерський, фінансовий та юридичний аутсорсинг [516]. Безумовно, цей перелік не є повним. Будівельне підприємство може передавати на аутсорсинг і виконання підрядних робіт з проектування та складання кошторисної документації, отримання дозвільної документації, проведення опоряджувальних робіт та робіт з благоустрою, а також ведення девелоперської діяльності.

Неважко побачити, що основну кількість видів аутсорсингової діяльності складають послуги, а у меншій кількості це договори підряду. В окремих випадках замовник може передавати в управління і певні матеріальні активи. Це, а також і те, що діяльність аутсорсера, як правило, має комплексний характер, не виключає можливість укладення ним з будівельною організацією змішаного договору, який буде містити елементи договору послуг, підряду та інших видів господарських договорів. Відсутність правового регулювання аутсорсингу в Україні підсилює важливість договору для учасників такої діяльності. Контрагентам важливо правильно обрати вид господарського договору який вони

будуть укладати та чітко визначити у ньому всі ключові умови своїх взаємовідносин.

Таким чином, аутсорсингу притаманні: 1) взаємопов'язаність та взаємна обумовленість процесів, функцій, робіт, тих, що передані зовнішнім партнерам, в тому числі і між собою, з тими, що залишені у замовника; 2) постійна необхідність у замовника щодо виконання аутсорсером своїх зобов'язань, а звідси і довго - тривалість, довірчість відносин між ними та їх конфіденційність; 3) необхідність дотримання аутсорсером вимог замовника щодо порядку здійснення отриманих завдань, кваліфікації залученого персоналу, забезпечення виконання штатними працівниками аутсорсингової компанії правил поведінки на виробничій території замовника. У науковій літературі було запропоновано визначення договору аутсорсингу як угоди, в результаті якої одна сторона (замовник) за винагороду делегує свої функції чи види діяльності (виробничі, сервісні, фінансові, інформаційні та інші) або бізнес-процеси (організаційні, фінансово-економічні, маркетингові тощо) іншій стороні (аутсорсеру), яка має необхідний кваліфікований персонал (ресурси) для функцій, що були делеговані йому замовником. [523, с.117] Таке визначення має право на існування, але воно є нечітким, а тому на основі проведеного дослідження пропонується наступне визначення аутсорсингового договору. За договором аутсорсингу замовник, відмовляючись від використання своїх внутрішніх ресурсів (штатних працівників) для виконання функцій, бізнес процесів, робіт, необхідних йому для здійснення своєї господарської діяльності, передає їх реалізацію на систематичній, оплатній основі зовнішньому виконавцеві (аутсорсеру), який здійснює підприємницьку діяльність у певній вузькопрофільній, спеціалізованій сфері.

Аутстафінг є одним із видів нестандартної зайнятості, який дає змогу підприємству отримувати додаткові конкурентні переваги, оскільки внаслідок його впровадження відбувається оптимізація витрат зі сплати податків та утримання персоналу, створюється гнучка система, яка дозволяє власнику оперативно коригувати чисельність працівників залежно від зміни економічної ситуації. Для будівельних підприємств у період кризових економічних явищ

необхідною умовою підвищення попиту на результати своєї діяльності є зниження вартості будівництва при збереженні його якості, що і дозволяє зробити аутстафінг. Водночас при правильному застосуванні цього інструменту менеджменту створюються передумови для постійної зайнятості сезонних та тимчасових працівників, які в іншому випадку працювали б за короткостроковими трудовими або цивільно-правовими договорами. Також відбувається легалізація прихованих трудових відносин з будівельниками низької кваліфікації.

За цією схемою організації праці аутстафер (особа, що надає послугу) виступає роботодавцем, який укладає трудові договори з працівниками, виплачує заробітну плату, надає відпустки, забезпечує дотримання інших вимог трудового законодавства, але безпосередньо їх працю не використовує. Натомість, замовник послуги організує та контролює її застосування для власних цілей, хоча і не вводить таких виконавців у штат своєї компанії. Правовою формою опосередкування відносин між контрагентами є договір про надання персоналу (договір аутстафінгу), а між працівником та аутстафінговим агентством – трудовий договір. Між замовником та працівником оформлення відносин за договором не відбувається.

Використання позикової праці в Україні набуває поступового поширення, незважаючи на певні негативні моменти, які мають місце у окремих випадках: можливість порушення прав штатних працівників замовника та виконавця послуги, зниження стандартів з охорони праці та соціального забезпечення тощо. Також одним з основних аргументів проти застосування аутстафінгу в нашій країні виступає відсутність його закріплення у вітчизняному законодавстві.

Проте світовий досвід переконує : використання такої моделі роздвоєних трудових відносин, особливо у період кризових явищ, набуває все більшого поширення. Навіть Міжнародна організація праці (МОП), яка спочатку негативно ставилась до аутстафінгу, згодом визнала його, прийнявши у 1997 році Конвенцію про приватні агентства зайнятості № 181 та Рекомендацію щодо приватних агентств зайнятості № 188. Позикова праця активно використовується у США,

Японії, провідних країнах Європи, де пройшла шлях від настороженого ставлення державних органів до закріплення на законодавчому рівні. В Україні вона також поступово стає предметом юридичного регламентування.

Я.В. Свічкарьова вважає, що зміст аутстафінгу полягає у звільненні та подальшому переведенні працівників на роботу у кадрове агентство, яке і укладає з ними трудові договори, але фактично вони продовжують працювати в організації, з якої були звільнені [524, с.18]. Аналогічну позицію щодо цього питання займають Л.В. Котова [511, с.92], В.П. Кохан [512, с.81], С.В. Несинова [523, с.85-88], але виділяють як самостійну категорію лізинг (оренду) персоналу, сутність якого вбачають у тимчасовому залученні до виконання роботи працівників інших господарюючих суб'єктів без оформлення замовником відносин з такими працівниками. О.Л. Войно-Данчишина вважає, що аутстафінг – це виведення робітників за штат та подальше переведення їх у штат іншого підприємства, яке разом з лізингом (орендою) робітників та підбором тимчасового персоналу є видом аутсорсингу [510].

З позицією вказаних дослідників можна погодитись лише частково. Дійсно, юридичне переведення працівників до нового місця роботи з фактичним виконанням ними тієї ж самої трудової функції у попереднього роботодавця є елементом схеми організації застосування позикової праці. Але аналогічні дії підприємство може проводити і за умови передачі внутрішніх бізнес-процесів на аутсорсинг, коли свої структурні підрозділи воно виділяє у самостійні суб'єкти господарювання (працівники також звільняються за переводом до новоствореної юридичної особи, де виконують ту саму роботу). Проте на цьому схожість і закінчується, адже всі права та обов'язки роботодавця, в тому числі і щодо постановки завдання та забезпечення його виконання персоналом, аутсорсер, на відміну від аутстафера, реалізує самостійно. Головна відмінність між аутсорсингом та аутстафінгом полягає у тому, що зобов'язання виконавця за першою схемою будуть виконані тільки при досягненні обумовлених сторонами результатів, а за другою - тільки при наданні персоналу необхідної замовнику спеціальності, кваліфікації та у обумовленій кількості, адже замовник є

організатором запозиченої праці. Тому концентрація уваги тільки на порядку залучення новоствореним підприємством працівників від їх попереднього роботодавця не дозволяє чітко визначати природу аутстафінгу. Крім того, необхідно зазначити, що така послуга може замовлятись у давно існуючого аутстафера без переведення до нього персоналу контрагента. І тут також має місце використання позикової праці. Отже, можна констатувати наявність декількох схем залучення позикової праці за аутстафінгом. З вищенаведеного випливає і те, що аутстафінг не є різновидом аутсорсингу, а виступає самостійним інструментом менеджменту.

Законодавство України терміни «лізинг персоналу» та «аутстафінг» не використовує, тому варто визначитись із можливістю їх закріплення у нормативно – правових актах і використання їх у науковій літературі. О. Бєліков, проаналізувавши податкове законодавство, наголошує, що об'єктом найму може бути тільки майно, а для послуги аутстафінга застосовувати термін «лізинг (оренда) робітників» не коректно [525]. З ним варто погодитись з тим доповненням, що не тільки Податковий кодекс України, але і Господарський кодекс України у ст.292 та ЦК України у ст. ст. 806,807 містять подібні підходи. Тому доцільно відмовитись від подальшого використання такого терміну у вітчизняній науці та юридичній практиці, як з тих позицій, що людина є не об'єктом, а суб'єктом орендних відносин, так і у зв'язку з тим, що цей термін відображає лише однин із можливих напрямів залучення персоналу за такою схемою. Водночас, не існує ніяких проблем, щоб поняття «аутстафінг» розуміли у широкому значенні як позначення будь – якого виду запозиченої праці.

До прийняття ПК України договір аутстафінгу був непоіменованим у вітчизняному законодавстві договором. Можливість його використання у практичній діяльності ґрунтувалось на актуальних і до сьогодні нормах двох кодифікованих актів. Відповідно до ч.1ст.6 ЦК України, сторони мають право укласти договір, який не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає його загальним засадам. Стаття 179 ч.1 ГК України закріплює господарський договір як основу для виникнення господарсько-правових

зобов’язань, а в ст.64 ГК України встановлено право підприємства самостійно визначати власну структуру.

З набуттям чинності ПК України договір послуг про надання персоналу отримав своє легальне закріплення. Пунктом 14.1.183.ст.14 зазначеного кодифікованого акту встановлено, що послуга з надання персоналу – це господарська або цивільно-правова угода, відповідно до якої особа, що надає послугу (резидент або нерезидент), направляє у розпорядження іншої особи (резидента або нерезидента) одну або декілька фізичних осіб для виконання визначених цією угодою функцій. Угода про надання персоналу може передбачати укладання зазначеними фізичними особами трудової угоди або трудового контракту із особою, у розпорядження якої вони направлені. Інші умови надання персоналу (у тому числі винагорода особи, що надає послугу) визначаються угодою сторін. З таким визначенням можна погодитись лише частково, з підстав наведених нижче.

Дійсно, такий договір виявляє суто цивільно-правовий характер у випадку, коли замовником послуги виступає фізична особа, яка укладає угоду для задоволення потреб особистого, сімейного споживання. Господарсько-правові зобов’язання аутстафінгу виникатимуть у тому випадку, коли замовник послуги є суб’єктом господарювання і вступає в договірні відносини з господарською метою, а саме - залучення необхідного йому персоналу без укладання трудового договору з такими працівниками. Виконавець здійснює на постійній основі підприємницьку діяльність та надає послуги з надання працівників з метою отримання прибутку на постійній основі і в першому, і в другому випадку. Тому аутстафінгу притаманна тривалість у відносинах контрагентів.

У п.п. 14.1.183 ст. 14 ПК України зазначається можливість вносити до змісту угоди про надання персоналу умову про укладання фізичними особами - працівниками трудової угоди або трудового контракту із особою, у розпорядження якої вони направлені. Законодавцем положення цієї норми сформульовані не зовсім чітко. Маючи основне місце роботи, працівник, за приписами трудового законодавства, укладає трудову угоду з іншим

підприємством за сумісництвом. З іншого боку, працівники у договорі аутстафінгу виступають як треті особи і не є стороною цих зобов'язальних відносин, хоча певні обов'язки їх можуть передбачатись такою угодою. Сутність аутстафінгу полягає у відсутності оформлених трудових відносин з фактичним роботодавцем. Тому швидше за все у цих положеннях, малось на увазі усунення перешкод щодо переходу працівників від аутстафера до замовника на постійну роботи з зачисленням до штатного розкладу, що і потрібно уточнити у аналізованій нормі закону.

Податковим Кодексом України створено правову основу і для включення до складу валових витрат оплату послуги з надання персоналу за договором аутстафінгу, якщо такий персонал виконував роботи, пов'язані з його господарською діяльністю. Відповідно до п.п. 14.1.183 ст. 14 ПК України винагорода особи, що надає послугу, визначається угодою сторін. Застосовуючи зазначене положення в сукупності з п.п. 139.1 ПК України, платник податку, що перебуває на загальній системі оподаткування, може оптимізувати свої податкові витрати. Згідно з листом Державної податкової інспекції в Голосіївському районі м. Києва № 7839/ 10 / 06-406 від 26.11.12 року, платник податку має право включити до складу витрат плату за послугу аутстафінгу персоналу за умови наявності документів, що підтверджують зазначені обставини, зокрема, акта приймання – передачі послуг або будь – якого іншого аналогічного документу.

З прийняттям нової редакції закону України «Про зайнятість населення» від 11.08.2013 року [526] відбулося подальше легальне закріплення відносин аутстафінгу, що є позитивним моментом, але заслуговує на дорікання за недосконаліть побудови правових норм, присвячених регулюванню використання запозиченої праці. Стаття 39 вказаного нормативно - правового акту має назву «Діяльність суб'єктів господарювання, які здійснюють наймання працівників для подальшого виконання ними роботи в Україні у інших роботодавців», що не відображає суті явища, на регулювання якого вона спрямована. На перший погляд, її дія поширюється на підрядні та аутсорсингові відносини. Дійсно, аутсорсинг характеризується укладенням трудових договорів з

працівниками, яких у подальшому використовують у іншого роботодавця. Також велика кількість підрядних робіт у господарській сфері проводиться на території замовника для задоволення його потреб. Це може бути ремонт агрегатів, великогабаритного обладнання та устаткування, будівельне виробництво. Не дивно, що окремими дослідниками було зроблено хибний висновок про поширення норм вказаного закону не тільки на відносини аутстафінгу, але і аутсорсингу [527]. Як видається, цією нормою законодавець врегулював тільки діяльність із надання персоналу з таких міркувань. Частина 4 ст. 36 аналізованого закону передбачає обов’язок особи, що здійснює діяльність з надання персоналу, повідомляти громадянам, яких приймають на такі посади, повну та достовірну інформацію про вимоги щодо необхідної замовнику кваліфікації, досвіду роботи. Така діяльність має відбуватись на основі договору про застосування праці, укладеного між замовником та особою, що надає персонал. При цьому остання виплачує працівнику заробітну плату у встановленому Законом розмірі зі сплатою соціальних внесків на загальнообов’язкове державне соціальне страхування за нього та забезпечує час роботи та відпочинку на умовах, визначених для працівників замовника (ч.1 ст.39 закону). Забороняється направляти працівників замовнику, який залучає їх для виконання робіт у шкідливих, небезпечних та важких умовах праці, а також робіт за основними професіями технологічного процесу основного виробництва (ч.4ст. 39 закону). Всі ці вимоги у сукупності, як було показано вище, притаманні саме послугам з надання персоналу.

Також неможливо погодитись із застосуванням у законі різних термінів для одних і тих самих учасників зобов’язальних відносин позикової праці. Замовник послуги позначається як: 1) роботодавець, у якого виконувались роботи; 2) інший (такий) роботодавець; 3) роботодавець. Особа, яка надає послугу, окреслена двома термінами: 1) суб’єкт господарювання – роботодавець; 2) суб’єкт господарювання. Відповідно до ст.1 закону України «Про організації роботодавців, їх об'єднання, права і гарантії їх діяльності», роботодавець - юридична особа (підприємство, установа, організація) або фізична особа - підприємець, яка в межах трудових відносин використовує працю фізичних осіб.

Тому кожен з них стосовно своїх штатних працівників є роботодавцем, і обидва вони є суб'єктами господарювання. Але замовник послуг із надання персоналу не є роботодавцем щодо штатних працівників виконавця послуги і навпаки. Отже, створюється плутанина при встановленні того, що має на увазі законодавець, зокрема, коли визначає права та обов'язки роботодавця. З метою усунення цієї термінологічної невідповідності у Законі доцільно використовувати для позначення відповідних сторін категорії «замовник послуги з надання персоналу» та «виконавець послуги аутстафер».

Проте головним недоліком аналізованого закону є визначення ним в імперативній формі сукупності вимог, дотримання яких є обов'язковим для контрагентів при проведенні діяльності з надання персоналу і які істотно ускладнюють застосування аутстафінгу в Україні: 1) особа, що надає послугу, має отримати дозвіл центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері зайнятості населення та трудової міграції; 2) колективний договір замовника такої послуги повинен передбачати можливість використання позикової праці; 3) на такі дії він має отримати згоду первинної профспілкової організації, яка існує на підприємстві; 4) якщо протягом року у замовника було скорочено чисельність (штат) працівників, він не має права використовувати позикову працю.

Мінрегіонбуд України листом №23-13/1052/0/6-11від 08.02.11 року заперечує використання аутстафінгу у капітальному будівництві, хоча констатує його існування в Україні [528]. Підставами для такого негативного висновку слугувало те, що належного правового регламентування аутстафінг в Україні не має; умовою для отримання ліцензії на право провадження будівельної діяльності є наявність кваліфікованих працівників; залучення до виконання будівельних робіт працівників за схемою аутстафінгу веде до зростання рівня травматизму.

Такий підхід, на перший погляд, відповідає заборонам, встановленим у ч.4 ст.39 аналізованого закону щодо неможливості застосування аутстафінгу для робіт за основними професіями технологічного процесу основного виробництва, а також необхідності дотримання нормативної чисельності працівників. Але не всі

роботи, які виконує будівельна компанія є основними. Такими можуть бути прибирання приміщень, комплектація будівництва, вантажні роботи, організації харчування будівельників, ведення бухгалтерської та юридичної роботи. Крім того, і у основному процесі можливо виділити такі функції, що забезпечують виконання основних: підготовка будівельного майданчика та під'їзних шляхів, роботи з прибирання сміття після закінчення будівництва або певних будівельних робіт, озеленення території, тощо. Менеджери будівельної компанії мають ретельно аналізувати напрями і порядок застосування аутстафінгу з тим, щоб його використання було фактором, який оптимізує витрати та забезпечує економічну стійкість підприємства.

Щодо необхідності отримання ліцензії для провадження будівельної діяльності необхідно наголосити на тому, що після спрощення режиму ліцензування, запровадженого нещодавно в Україні, не всі види робіт у галузі капітального будівництва вимагають отримання ліцензії. Травматизм при виконанні будівельних робіт виникає не від застосування аутстафінгу як такого, а за умови неналежної організації праці та відсутності безпеки при виконанні технологічних процесів. Тому боротьба з ним має проводитись не шляхом заборони аутстафінгу для сфери капітального будівництва, а посиленням заходів безпеки, застосуванням сучасних технологій та належного інструктажу будівельників щодо правил безпеки та надійного контролю за їх дотриманням при проведенні будівельних робіт.

Для холдингових будівельних організацій, які мають у своєму складі значну кількість професійних учасників залучення до свого складу підприємця який буде надавати відповідні послуги аутстафінг є тим інструментом, який дозволить оптимізувати витрати на утримання персоналу. Дійсно, сезонність та поетапність виконання будівельних робіт дозволять переводити навіть не поодиноких працівників, а цілі бригади з одного члена холдингу до іншого відповідно до графіку проведення будівельних робіт на кожному з них. з іншого боку, кваліфіковані працівники матимуть змогу отримувати гідну заробітну плату за рахунок відсутності простоїв у їх роботі.

Враховуючи сучасний стан законодавства з регулювання використання позикової праці, його недосконаліть та фрагментарність, учасники таких відносин повинні приділяти велику увагу актам індивідуального правового регулювання. Такими є договір послуг з надання персоналу, а також локальні акти аутстафера з регулювання праці.

Істотними умовами будь-якого господарського договору є предмет, ціна та строк. Предметом договору аутстафінгу є дії виконавця послуги з надання персоналу, який відповідає вимогам замовника, та дії замовника з його прийняття і подальшого використання на оплатній основі. Контрагенти мають чітко визначити спеціальність, кваліфікацію, кількість необхідних для виконання договору працівників. За необхідності вони можуть передбачити навіть зазначення конкретних осіб, що будуть виконувати роботу. Ціною такого договору є розмір винагороди за надання послуги. При її розрахунку сторонам доцільно враховувати положення Закону про відповідність між розмірами заробітної плати, яку отримують залучений на основі договору послуг з надання персоналу та штатний працівник замовника. З цією метою сторони у додатках можуть вказати штатні розклади. Строк дії договору має визначатись з урахуванням потреби у використанні наданого персоналу.

Сторони повинні погодити істотні умови, необхідні для договору даного виду (аутстафінгу), якими слід визнати умови праці, в яких будуть виконуватись трудові функції, технологічні процеси, для забезпечення яких залучається персонал, заходи з охорони та безпеки праці. Такий погляд ґрунтується на забороні, встановленій у п.3 ч.4 ст.39 Закону, а також на вимогах закону України «Про охорону праці», за якими зазначені функції має виконувати роботодавець.

Характерним для аутстафінгу є відсутність оформлених відносин між замовником та працівником, що виконує роботи у рамках договору послуг з надання персоналу. Тому сторони мають визначити порядок забезпечення дотримання персоналом виконавця послуги трудової дисципліни, правил поводження на території замовника тощо. На практиці існують випадки, коли контрагенти визначають у спеціальному додатку до договору послуг правила

поведінки персоналу виконавця. Для того, щоб були правові підстави вимагати їх дотримання з боку працівників, виконавець повинен приймати та доводити до відома адресатів відповідні локальні акти у порядку, встановленому трудовим законодавством. В іншому разі будуть відсутні правові підстави для притягнення працівників до дисциплінарної відповідальності у разі наявних порушень. Також виконавець має розробити положення щодо умов праці, правила техніки безпеки, виробничої санітарії, гігієни праці, протипожежної охорони, внутрішнього трудового розпорядку, колективного договору, робочих та службових інструкцій з урахуванням специфіки виконання трудових функцій в умовах аутстафінгу.

На основі проведеного аналізу пропонується наступне визначення договору аутстафінгу як господарської угоди. За договором аутстафінгу виконавець надає у оперативне підпорядкування замовнику працівників з якими перебуває у трудових відносинах для подальшого використання замовником їх праці у власній господарській діяльності нарівні з власними працівниками, а замовник зобов'язується прийняти зазначену послугу та оплатити її, організувавши запозичену працю з забезпеченням дотримання трудового законодавства.

Договори аутсорсингу та аутстафінгу, зважаючи на їх гнучкість широко використовуються іноземними компаніями, а тому, бачиться перспективним, що міжнародні ТНК, організовуючи співпрацю з вітчизняними будівельними компаніями будуть використовувати саме такі форми організації співпраці, оскільки їх запровадження не вимагає тривалої реєстраційної процедури, дозволяє економіти ресурси, оптимально організувати взаємовідносини на значній території проведення роібт з капітального будівництва, з урахуванням сезонності у проведенні будівельних робіт дозволить не утримувати надмірний штат працівників, дозволить переміщцувати будівельну техніку по мірі виконання будівельних робіт, створить умови для додаткового контролю за процесом та порядком прловедення і організації робіт, з одночасним забезпеченням прав вітчизняних будівельних компаній.

4.3. Адаптація актів технічного регулювання капітального будівництва як напрям господарсько-правової оптимізації

У 1994 році між Україною та Європейським Союзом була підписана Угода про партнерство і співробітництво, згідно із якою цілями партнерства між Україною та ЄС є: забезпечення у відповідних рамках політичного діалогу між Сторонами, який сприятиме розвитку тісних політичних відносин; сприяння розвитку торгівлі, інвестицій і гармонійних економічних відносин між Сторонами і, таким чином, прискоренню їхнього сталого розвитку; створення основ взаємовигідного економічного, соціального, фінансового, цивільного, науково-технічного та культурного співробітництва; підтримка зусиль України по зміцненню демократії і розвитку її економіки та завершенню переходу до ринкової економіки [529]. В 1995 році був прийнятий «План дій Україна – Європейський Союз», в якому наголошується на необхідності гармонізації рамкового та секторального законодавства у пріоритетних сферах із системою технічного регулювання ЄС, адаптації законодавства щодо відповідальності за дефектну продукцію та загальну безпеку продукції та інше [530]. В подальшому Законом України від 16 вересня 2014 року № 1678-VII була ратифікована Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони, основною метою якої є поступове зближенню Сторін [531]. Зближення Сторін відбувається в тому числі в рамках гармонізації законодавства України із законодавством ЄС, що в свою чергу сприятиме входженню України на європейський ринок, відповідність вироблених продуктів, робіт та послуг європейським стандартам та їх конкурентоспроможність як на внутрішньому, так і на зовнішніх ринках, можливість працювати не тільки на території України, але і на території інших розвинених європейських країн.

У «Словнику термінів і понять із міжнародного та європейського права», виданому Інститутом законодавства Верховної Ради України, гармонізація законодавства визначається як проведення законодавства держав-членів та країн

не членів у відповідності до вимог Європейського Союзу на підставі правових актів організації. Цей процес може відбуватися у формі адаптації законодавства, імплементації положень, стандартизації норм права тощо [532]. Як відомо, гармонізація законодавства України із законодавством ЄС не оминула і будівельну галузь. Зокрема, відповідно до ч. 5 ст. 10 Закону України «Про будівельні норми» для забезпечення гармонізації нормативної бази України з нормативною базою Європейського Союзу встановлюється період одночасної дії будівельних норм, розроблених на основі національних технологічних традицій, та будівельних норм, гармонізованих з нормативними документами Європейського Союзу (або інших будівельних норм, кодів). Порядок застосування зазначених норм визначається Кабінетом Міністрів України. Обґрунтовані відхилення від будівельних норм, що забезпечують дотримання встановлених вимог безпеки у спосіб, не передбачений будівельними нормами, можуть бути погоджені суб'єктом нормування відповідно до встановленого ним порядку [533]. Відповідно до Концепції реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва в Україні на період до 2015 року, яка затверджена Розпорядженням КМУ від 14 липня 2010 р. N 1436-р виконання Концепції передбачає адаптацію державних будівельних норм до нормативної бази Європейського Союзу та гармонізацію національних нормативних документів у будівництві із зазначеною базою [534]. Також КМУ був розроблений План заходів щодо виконання Концепції реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва в Україні на період до 2015 року, яким передбачено запровадження держаних будівельних норм і стандартів, що діятимуть до завершення гармонізації нормативної бази з питань будівництва з нормативною базою Європейського Союзу, підвищення питомої ваги стандартів гармонізованих із стандартами ЄС до 30% [535]. Тобто з вищевказаного вбачається, що перехід до запровадження дії будівельних норм ЄС на території України повинен відбуватися не відразу, а поступово за одночасної дії як національних будівельних норм, так і будівельних норм ЄС. Законодавча можливість використовувати як національні, так і будівельні норми ЄС надасть

можливість учасникам будівельної галузі більш повно опанувати будівельні норми ЄС з метою їх впровадження в практичній діяльності, натомість перехід до будівельних норм ЄС без встановлення так званого «перехідного періоду» навпаки може викликати погіршення розвитку будівельної діяльності. Досвід розвинених країн ЄС свідчить: процес переходу до будівельних норм ЄС відбувається протягом тривало часу, який нараховує не один десяток років, вимагає значних організаційних зусиль. Тому для України, як країни, яка прогне стати членом ЄС більш оптимальним є поступовий перехід від національних будівельних норм до будівельних норм ЄС.

Що стосується будівельних норм ЄС, то на даний час у ЄС діє Постійний комітет з будівництва, який займається питанням будівельної діяльності та до складу якого входять представники країн – членів ЄС. Директивою Співтовариства 89/106/ЕЕС запроваджене зближення законів, підзаконних актів та адміністративних положень держав – членів ЄС стосовно будівельних виробів. Гармонізовані стандарти поділяються на дві категорії: стандарти категорії А (так звані Єврокоди) та стандарти категорії В на різні види будівельної продукції. Єврокоди для країн – членів ЄС виступають в якості: 1) основи для створення гармонізованих технічних специфікацій на будівельну продукцію; 2) засобів демонстрації відповідності об'єктів цивільного та промислового призначення вимогам законодавства з будівництва та іншим нормативним вимогам; 3) основи для розробки контрактів з виконання будівельних робіт та пов'язаних з ними робіт з інженерного забезпечення.

Як зазначає, В. Євтушенко, на рівні Євросоюзу встановлюються вимоги лише до проектування будівельних конструкції, а вимоги до проектування конкретних об’єктів установлюються кожною країною окремо, з урахуванням специфіки територій, національних традицій. У європейському просторі Єврокоди – це доказова база щодо відповідності об’єктів цивільного та промислового призначенням вимогам законодавства з питань будівництва та нормативним вимогам [536]. Іншими словами Єврокоди є доказовою базою відповідності основним вимогам безпеки, визначеним Директивою Ради ЄС 89/106/ЕЕС,

будівельних матеріалів. Загалом прийнято 10 Єврокодів, які складаються з 58 частин. Єврокоди поділяються на десять блоків: EN 1990 «Основи проектування конструкцій», EN 1991 «Дії на конструкції», EN 1992 «Проектування бетонних конструкцій», EN 1993 «Проектування сталевих конструкцій», EN 1994 «Проектування сталезалізобетонних конструкцій», EN 1995 «Проектування дерев`яних конструкцій», EN 1996 «Проектування кам'яних конструкцій», EN 1997 «Геотехнічне проектування», EN 1998 «Проектування конструкцій при сейсмічному навантаженні», EN 1999 «Проектування алюмінієвих конструкцій». В рішенні науково-технічної ради Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлового господарства «Про стан впровадження в Україні проектування за Єврокодами» вказано, що Єврокоди – нормативні документи на проектування будівельних конструкцій, розроблені Євросоюзом для усунення технічних бар'єрів, що заважають торгівлі та мають наступні цілі:

- встановлення загальних критеріїв та методів проектування, що відповідають необхідним вимогам механічного опору, стійкості і вогнестійкості, включаючи аспекти довговічності та економії;

- забезпечення єдиного розуміння процесу проектування конструкцій серед замовників, проектувальників, виробників будівельних матеріалів, підрядників та експлуатуючих організацій;

- полегшення обміну послугами в галузі будівництва між державами-учасницями;

- полегшення маркетингу та застосування будівельних елементів і вузлів, будівельних матеріалів та супутньої продукції, характеристики яких використовуються у розрахунках з проектування;

- створення єдиної основи для досліджень і розробок в будівельній індустрії;

- підготовлення посібників з проектування та відповідного програмного забезпечення;

- підвищення конкурентоспроможності будівельних фірм, підрядників, проектувальників і виробників конструкцій і матеріалів на світовому ринку [537].

Задля гармонізації будівельного законодавства України із Єврокодами постановою КМУ від 23 травня 2011 р. N 547 був затверджений Порядок застосування будівельних норм, розроблених на основі національних технологічних традицій, та будівельних норм, гармонізованих з нормативними документами Європейського Союзу, відповідно до якого будівельні норми, гармонізовані з нормативними документами ЄС - державні будівельні норми, що встановлюють вимоги проектування будівельних конструкцій, прийняті на підставі національних стандартів, приведених у відповідність із стандартами ЄС; будівельні норми, розроблені на основі національних технологічних традицій - державні будівельні норми, що встановлюють вимоги щодо проектування будівельних конструкцій і споруд відповідно до національних традиційних наукових здобутків. При цьому у проектній документації на один об'єкт не можуть одночасно застосовуватися будівельні норми, розроблені на основі національних технологічних традицій, та будівельні норми, гармонізовані з нормативними документами ЄС. Період одночасної дії будівельних норм, розроблених на основі національних технологічних традицій, та будівельних норм, гармонізованих з нормативними документами ЄС, встановлюється з дати набрання чинності ДБН А. 1.1-94:2010 «Проектування будівельних конструкцій за Єврокодами. Основні положення» до втрати ним чинності або втрати чинності відповідними будівельними нормами, розробленими на основі національних технологічних традицій [538]. Наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 16 грудня 2010 року N 523 затверджені з наданням чинності з 01.07.2013 державні будівельні норми ДБН А.1.1-94:2010 «Проектування будівельних конструкцій за Єврокодами. Основні положення», розроблені товариством з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «БудКонструкція» [539]. Взагалі, на сьогодні Мінрегіоном прийнято, як ДСТУ-Н усі 58 частин Єврокодів та 57 національних додатків до них (крім ДСТУ-Н Б EN 1997-2 «Єврокод 7. Геотехнічне проектування. Частина 2. Дослідження і випробування ґрунту», який не містить відповідних параметрів); провідними фахівцями-проектувальниками створено українсько-англійсько-

російський глосарій основних термінів Єврокодів; вищі навчальні заклади, зокрема Київський національний університет будівництва і архітектури, Полтавський технічний університет ім. Юрія Кондратюка, Одеська державна академія архітектури та будівництва, Донбаська національна академія архітектури та будівництва, розпочали підготовку спеціалістів здатних реалізувати проектування будівельних конструкцій на основі вимог Єврокодів; проводиться робота з розроблення відповідного програмного забезпечення; підготовлено перший посібник з проектування «Нормативне забезпечення у будівництві. Закордонний досвід (EUROCODE)».

Відповідно до міжнародної практики для запровадження проектування за Єврокодами необхідно: прийняття Єврокодів у якості ідентичних національних нормативних документів; розроблення та прийняття національних додатків; розроблення посібників проектування за Єврокодами; розроблення навчальних програм для підвищення кваліфікації проектувальників та навчання нових спеціалістів; організація навчання; розроблення та прийняття підтримуючих стандартів; оснащення підприємств та випробувальних лабораторій необхідним устаткуванням. Отже, запровадження Єврокодів в тій чи іншій країні являється клопітким та тривалим процесом, що з однієї сторони вимагає прийняття їх у якості національних нормативних документів, з іншої сторони таке прийняття повинне супроводжуватися рядом дій щодо навчання (перекваліфікації) спеціалістів у будівельній галузі, оснащення підприємств необхідними випробувальними лабораторіями тощо. Досвід Євросоюзу особливу увагу приділяє питанням освіти, які охоплюють: інформування і надання спеціалістам повних знань про Єврокоди; надання можливості постійного професійного розвитку і навчання; заохочення університетів і технічних коледжів до викладання інженерного проектування цивільних будівель і споруд за Єврокодами; заохочення розроблення підручників, настанов, посібників з проектування, програмного забезпечення для сприяння впровадженню Єврокодів.

Стосовно України, то впровадження Єврокодів – це новий етап на шляху розвитку будівельної галузі України, що дозволяє: забезпечити єдине розуміння

процесу проектування конструкцій серед замовників, проектувальників, виробників будівельних матеріалів, підрядників та експлуатуючих організацій; підвищити інвестиційну привабливість галузі; полегшити обмін послугами в галузі будівництва між Україною, країнами Європейського Союзу та третіми країнами, які опанували європейську нормативну базу; підвищити конкурентоспроможність вітчизняних виробників та проектувальників на світовому ринку. Формування нормативної бази, інтегрованої у міжнародно-правовий простір технічного регулювання у будівництві, є одним із пріоритетів діяльності Мінрегіону. Даним питанням в апараті Міністерства займається Управління технічного регулювання та науково-технічного розвитку. На погляд Дмитра Барзиловича, «для широкого впровадження Єврокодів необхідно, перш за все, навчити українських проектувальників розуміти документи та користуватись ними, створити програмне забезпечення для роботи з Єврокодами, а також зацікавити замовника в частині економічної складової будівництва» [540]. Таким чином, впровадження Єврокодів не можливе без розроблення відповідних навчальних програм для підвищення кваліфікації проектувальників і навчання нових фахівців; організація навчання; розробка і прийняття підтримуючих стандартів; оснащення підприємств і випробувальних лабораторій необхідним обладнанням. Крім того, на думку експертів, для ефективного застосування Єврокодів також необхідно вирішити ряд питань на рівні держави. Серед них, за словами Володимира Адріанова, - питання про необхідність чи відсутність сертифікації проектувальників, які працюють за Єврокодами, а також принцип проходження експертизи проектів, виконаних із застосуванням Єврокодів. «У зв'язку з цим з'явиться необхідність навчання європейським нормам спеціалістів державних органів, які працюють в комплексі з проектувальниками» [541].

З метою навчання фахівців у будівельній галузі всім нюансам застосування Єврокодів на території України доцільно в першу чергу запровадити спеціальні навчальні програми для викладачів вищих навчальних закладів України шляхом їх направлення на навчання до вищих навчальних закладів країн ЄС: Польщі, Чехії, Словаччини та ін. або шляхом запрошення вчених із країн – членів ЄС у

вищі навчальні заклади України. Відповідні договори про проведення вищевказаних навчань мають укладатися Мінрегіоном України з вищими начальними закладами країн – членів ЄС, в процесі укладення яких повинна бути розроблена та затверджена програма із вивчення Єврокодів, кількість осіб, які будуть навчатися, строки навчання тощо. Водночас не тільки вчені вищих навчальних закладів, а й посадові особи Мінрегіоном України доцільно щоб проходили навчання і стажування у відповідних державних органах країн – учасниць ЄС. Навчання вчених, посадових осіб у країнах ЄС надасть змогу не тільки опанувати всі тонкощі застосування Єврокодів, а й надасть змогу у більш короткі строки впровадити їх у практичній діяльності. Натомість не проведення таких навчань може бути причиною більш тривалого переходу до європейських будівельних норм.

В свою чергу вчені, службовці (посадові особи), які пройшли відповідне навчання на основі набутих знань повинні розробити відповідні посібники щодо застосування Єврокодів на території України, розробити навчальні програми для фахівців у будівельній галузі, зокрема під час проведення професійної атестації (сертифікації) архітекторів. Розроблення спеціальних посібників є найкоротшим шляхом у напрямку впровадження практики проектування за Єврокодами в Україні та вагома допомога проектувальникам в отриманні практичних навичок і підвищенні кваліфікації [542]. Окрім проведення навчань, доцільно встановити граничні строки тривалості «перехідного періоду», після закінчення яких застосування Єврокодів буде обов’язковим. Так як впровадження Єврокодів сприятиме розвитку позитивних сегментів в будівельній галузі, оскільки як навіть зазначають в Мінрегіоні, Єврокоди встановлюють гарантований рівень надійності при проектуванні будівельних конструкцій і, як наслідок, споруд в цілому, дозволяють більш швидко і якісно виконувати проектування; розширюють можливості будівельних компаній щодо виходу на будівельні ринки інших країн; за рахунок встановлення зрозумілих для іноземних інвесторів і проектувальників вимог до проектування, створення єдиного нормативного поля, підвищується інвестиційна привабливість будівельної галузі України, прискорить процес

впровадження прогресивних технологій та сучасних матеріалів в практику роботи компаній, що працюють на будівельному ринку України і дасть можливість вітчизняним компаніям оптимізувати витрати на зведення об'єктів, надасть змогу працювати не тільки в межах території України, але і на розвинених європейських ринках, так як буде усунена перешкода у вигляді незнання Єврокодів.

Таким чином, запровадження Єврокодів не тільки являється підґрунтям для розроблення будівельних виробів (конструкцій), які відповідають європейським стандартам, а й надасть змогу будувати об’єкти, які відповідають міжнародним критеріям. Оскільки, як не прикро зазначати, будівельні об’єкти в Україні вимагають більш відповідального ставлення до їх проектування, будування, експлуатації тощо. Наприклад, незважаючи на реконструкцію басейну«Купава» в місті Бровари даний об’єкт на сьогодні не може бути використаний навіть для проведення всеукраїнських змагань у зв'язку з тим, що наявні в ньому технічні проблеми фактично виключають можливість проведення у ньому змагань як на національному рівні, так і на міжнародному. Проблема полягає в тому, що стандарти будівництва, планування, проектування спортивних споруд створюються без урахування мети, якій має відповідати такий об’єкт. Аналогічна ситуація також стосується вже побудованих легкоатлетичних стадіонів з доріжками по 405 метрів замість 400 (як, наприклад, у місті Луганськ). Бо ж ДБН настільки нечітко та некоректно встановлює ці вимоги, що дозволяє проектувати та будувати стадіони, не придатні для використання. Таким чином, в майбутньому під час будівництва спортивних будівель потрібно в обов’язковому порядку враховувати як Єврокоди, так і міжнародні стандарти, зокрема стандарти Міжнародних федерацій з того чи іншого видів спорту.

Водночас не виключено, що впровадження Єврокодів може викликати деякі і негативні моменти. Серед основних причин, які обґрунтовують подальшу необхідність збереження та розвитку національної гілки нормативних документів у будівельній галузі слід вказати наступне:

а) повного переходу на проектування конструкцій по Єврокодам не відбулися ні в одній країні. Період співіснування Єврокодів і національних

нормативних баз країн-членів ЄС є предметом керівного документа L щодо застосування та використання Єврокодів;

б) впровадження Єврокодів є складним і трудомістким процесом, який навіть в країнах ЄС, що почали цей процес більше 20 років тому, досі не завершений,

в) при впровадженні Єврокодів необхідно враховувати і негативний досвід, набутий країнами, які входять в ЄС, а саме:

- штучне прискорення процесу під тиском адміністративних заходів унеможливлює коректне впровадження Єврокодів в практику проектування;

- пониження конкурентоспроможності вітчизняних фахівців на ринку праці;

- постійний розвиток і вдосконалення національної гілки нормативних документів є своєрідним страхувальним варіантом, який не дозволить будівельної науці і практиці відкотитися на вихідні позиції у разі можливої відмови від введення Єврокодів або гальмування цього процесу, що може мати місце в силу різних причин. Доведення до крайності і не контрольованість процесу гармонізації національної нормативної бази з європейською може призвести до неможливості якісного функціонування будівельного комплексу на теперішньому етапі і, як наслідок, зниження рівня конкурентоспроможності вітчизняного виробника і стагнації будівельного ринку. При цьому необхідно прискорити формування нової системи нормування, гармонізованої з вимогами Єврокодів, оскільки на сьогоднішній день Єврокоди є найбільш повною, розвиненою і наукомісткої нормативною базою у сфері будівельного проектування, існуючої в світі на даний момент.

Отже, з вищевикладеного можемо дійти висновку, впровадження Єврокодів на території України повинно відбуватися не тільки шляхом впровадження їх в національних нормативно – правових документах, а й за одночасного проведення відповідних навчань вчених, службовців, спеціалістів (фахівців) у будівельній галузі з метою більш повного та змістовного вивчення Єврокодів, що в подальшому сприятиме їх впровадженню в практичній діяльності в більш короткі

строки. Запровадження Єврокодів не тільки сприятиме розробленню будівельних виробів (конструкцій), які відповідають європейським стандартам та являються конкурентоспроможними як на внутрішньому, так і на зовнішніх ринках, а й надаватиме змогу будувати об’єкти, які відповідають міжнародним критеріям.

Також необхідним напрямом є забезпечення енергоефективності будівель згідно із стандартами ЄС, що встановлені Директивою 2012/27/ЄС Європейського парламенту та Ради від 25 жовтня 2012 року «Про енергетичну ефективність»[543] та Директиви 2010/31/ЄС Європейського парламенту та Ради від 25 жовтня 2012 року «Про енергетичну ефективність будівель» [544]. Необхідно впровадити у вітчизняну практику створення енергоефективних будівель такого господарсько-правового засобу як Національний план з енергетичної ефективності будівель, в якому передбачити технічні критерії, яким має відповідати будівля, щоб за стандартами ЄС вона вважалась енергоефективною. Такий план має бути узгодженим з Державною програмою розвитку капітального будівництва. Г.Д. Джумагельдієва вірно запропонувала такі ознаки енергоефективності: (1) відповідальність енергоспоживання при здійсненні господарської діяльності (обов'язковий облік кількості спожитої енергії); (2) раціональність енергоспоживання (зниження обсягів використання імпортованих енергоресурсів шляхом переходу на використання енергоресурсів вітчизняного походження); (3) економічність (скорочення загального обсягу енергоспоживання на одиницю виробленої продукції за допомогою проведення технічної модернізації). [545, с.14] Бачиться перспективним напрямом розвитку енергоефективності запровадження концепції не тільки скорочення обсягів споживання енергії, але і можливість її вироблення (встановлення сонячних батарей на будівлях). Задачами, що постають зараз для запровадження енергоефективності будівель є енергетична паспортизація всіх будівель та ввести стимулювання шляхом надання кредитів під низький відсоток для запровадження власниками будівель заходів з енергоефективності. Для об’єктів, що будуть будуватись необхідно встановлювати нормативні вимоги щодо їх відповідності економному енергоспоживанню.

Висновки до четвертого розділу

Капітальне будівництво є складовою містобудівної діяльності, а тому регулювання господарської будівельної діяльності мало б стосуватись не тільки будівництва будинків, споруджень, але і їх комплексів, розглядатись як інструмент розвитку територій, проведення комплексної забудови. Тому у ГК України необхідно врегулювати організаційно–господарські відносини, що виникають у зв'язку з проведенням капітального будівництва, використанням територій.

Іншою складовою глави 33 ГК України мають бути правові норми, спрямовані на регулювання майново – господарських відносин, що виникають у процесі проведення будівельної діяльності підрядним, господарським, змішаним способом, при проведенні капітального будівництва за державні кошти. Безумовно, що основна увага має приділятись підрядним відносинам у капітальному будівництві.

Для усунення суперечностей між ГК України та ЦК України у регулюванні підрядних відносин у будівництві необхідно у ст.317 ГК України де у частині другій серед видів договорів підряду у капітальному будівництві вказані досліджувальні роботи замінити їх на пошукові. Також необхідно доповнити ч.2 ст. 318 ГК України вказівкою на те, що договір підряду у капітальному будівництві укладається на нове будівництво, технічне переоснащення, капітальний ремонт, оскільки це є також формами капітального будівництва.

Відповідно до ч.2 ст. 180 ГК України істотними є умови господарського договору, встановлені законом, але для договору підряду на капітальне будівництво істотні умови визначені у двох різнорівневих нормативно–правових актах: ГК та у Загальних умовах укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. N 668. Загальні умови передбачають більш широке коло істотних умов для договору підряду на капітальне будівництво ніж ГК України. Недоліком обох нормативно – правових актів є надмірно широке їх коло і

віднесення до них найменування та реквізитів сторін, місця і дати укладення договору підряду, які взагалі не є умовами договору, та мають відношення до необхідних реквізитів договору. Істотні умови договору підряду на капітальне будівництво мають визначатись безпосередньо у ГК України за прямою вказівкою закону на істотність таких умов і їх перелік не повинен бути надмірно широким, для чого необхідно запровадити відповідні зміни до ч.5 ст. 318 ГК України.

Предмет договору підряду на капітальне будівництво – цілеспрямована діяльність підрядника з виконання будівельних та пов'язаних з ними робіт, з досягнення обмовленого договором результату та передачі його замовнику та зустрічні дії замовника з прийняття результату робіт та сплати підряднику обумовленої ціни;

Залучення інвестицій буде можливим тільки за умови введення у практику проектування Єврокодів, гармонізованих з національними стандартами. Для цього необхідно запровадити систему навчання та перенавчання проектувальників та введення вимоги щодо вміння використовувати їх при сертифікації спеціалістів. При запровадженні європейських технічних стандартів у практику капітального будівництва України необхідно враховувати вимоги ЄС щодо енергетичної ефективності будівель, встановлені Директивою 2012/27/ЄС Європейського парламенту та Ради від 25 жовтня 2012 року «Про енергетичну ефективність» та Директиви 2010/31/ЄС Європейського парламенту та Ради від 25 жовтня 2012 року «Про енергетичну ефективність будівель», що обумовлюють необхідність впровадження у вітчизняну практику такого господарсько-правового засобу як Національний план з енергетичної ефективності будівель.

Договір аутсорсингу - господарська угода, відповідно до якої замовник, відмовляючись від використання своїх внутрішніх ресурсів (штатних працівників) для виконання функцій, бізнес-процесів, робіт, необхідних йому для здійснення своєї господарської діяльності, передає їх реалізацію на систематичній, оплатній основі зовнішньому виконавцеві (аутсорсеру), який здійснює підприємницьку діяльність у певній вузькопрофільній, спеціалізованій сфері; запропоновані уточнення дозволяють з одного боку підкреслити господарсько–правову природу

цього правового інструменту, а з іншого більш повно відобразити характерні ознаки, що в свою чергу дозволить найбільш точно інтерпретувати термін «договір аутсорсингу» у науковому апараті та законодавстві.

Договір аутстафінгу - господарська угода, відповідно до якої виконавець надає у оперативне підпорядкування замовнику працівників з якими перебуває у трудових відносинах для подальшого використання замовником їх праці у власній господарській діяльності нарівні з власними працівниками, а замовник зобов'язується прийняти зазначену послугу та оплатити її, організувавши запозичену працю з забезпеченням дотримання трудового законодавства; закріплення такого визначення у чинному ГК України створить правову основу для більш широкого використання такого господарсько – правового засобу у практиці господарюючих суб'єктів.

Договори аутсорсингу та аутстафінгу доцільно використовувати для зниження трансакційних витрат будівельних підприємств, для чого необхідно удосконалити правові норми щодо цих господарсько–правових договорів, зокрема шляхом закріплення засадничих положень щодо таких договорів у ГК України, які забезпечать баланс інтересів сторін, а також кореспондуючі цим нормам зміни до ПК України та КЗпП України, що дозволить знизити податкове навантаження на підприємства галузі, створити правові гарантії забезпечення прав працівників.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення і нове розв’язання важливої наукової проблеми, що втілилося у формуванні теорії господарсько-правової оптимізації капітального будівництва, теоретико-методологічних та прикладних засад підвищення ефективності державного впливу на будівельну галузь. За результатами дослідження сформульовано низку висновків, пропозицій та рекомендацій.

1. Економічна будівельна політика держави – це форма реалізації державою суверенної економічної влади в будівельній сфері на макро- та мікроекономічному рівнях, що здійснюється з урахуванням сезонності, складності, довгої окупності будівельних циклів та інших техніко-економічних особливостей будівельної діяльності з метою досягнення програмно визначених кількісних та якісних показників функціонування галузі, утвердження правового господарського порядку, створення умов для забезпечення економічної безпеки та суверенітету України.

Необхідність її проведення детермінується можливістю капітального будівництва забезпечувати постійний та швидкий кругообіг грошових коштів між трьома основними внутрішніми ринками: виробництва, фінансів, послуг, а також можливістю здійснювати потужний стимулюючий вплив не тільки на суміжні, а й – опосередковано – на інші галузі економіки, що є запорукою економічного зростання всього господарського комплексу країни загалом та розв’язання багатьох соціальних проблем (доступність житла, подолання безробіття, підвищення якості життя, ресурсозбереження та сталий розвиток).

2. Господарсько-правова оптимізація капітального будівництва – це комплекс заходів стимулюючого господарсько-правового впливу на сферу капітального будівництва, що запроваджується державою у рамках економічної будівельної політики на принципах програмності, економічності та системності з метою забезпечення функціонування галузі як динамічної інноваційно-індустріальної господарської системи, здатної забезпечувати задоволення сучасних потреб людей,

залучення інвестицій та розвиток промисловості, підвищення рівня економічної безпеки країни та інтеграції в світові економічні процеси на основі вимог сталого розвитку. Господарсько-правові засоби можуть використовуватися для досягнення не тільки правової мети, а й для розв'язання соціально-економічних завдань, зокрема оптимізації капітального будівництва.

3. Завдання господарсько-правової оптимізації капітального будівництва на початковому етапі полягають у виведенні будівельної галузі з кризового стану шляхом підвищення рівня прибутковості такої господарської діяльності та залучення інвестицій у будівельну галузь, а у стратегічній перспективі у забезпеченні її переходу до сталого інноваційного розвитку та здатності виконувати будівельні роботи за стандартами ЄС з безпечності, надійності, комфортності, ресурсозбереження, екологічності.

Для об'єктивної оцінки відповідності запланованих заходів господарсько-правового стимулювання розвитку капітального будівництва реалізованим на практиці необхідно застосувати ланцюг критеріїв ефективності оптимізації. На першому етапі оптимізації – це: а) зниження рівня трансакційних та логістичних витрат у підприємств галузі, б) підвищення норми прибутковості від будівельної діяльності, в) зростання рівня інвестицій у капітальному будівництві, г) зниження строків окупності будівельних проектів. На другому, стратегічному напрямі оптимізації – це: а) сталість розвитку будівельної галузі, б) високий рівень інновацій, в) фінансова самодостатність капітального будівництва, г) високий ступінь інтегрованості з економікою ЄС, США, країн перспективних ринків та фінансових донорів, ґ) належний рівень конкурентоспроможності підприємств будівельної галузі, д) стимулюючий вплив на інші галузі господарського комплексу країни, е) забезпечення сталого територіального розвитку не тільки у межах країни, а й у європейському просторі.

4. На сучасному етапі оптимізації капітального будівництва необхідно повністю відмовитися від застосування прямих засобів державної підтримки будівельних підприємств зокрема, як-от: дотації, субвенції, податкові пільги, пряма фінансова підтримка, крім будівництва публічних некомерційних об'єктів, та надати

пріоритет правовим інструментам, які забезпечують окупність та прибутковість залучених бюджетних коштів (лізинг, державне замовлення, державно-приватне партнерство) або ж непрямим засобам державної підтримки, які створюють необхідні умови для зниження трансакційних витрат будівельних підприємств.

5. Розвиток капітального будівництва на території України поділено на такі періоди: 1) зародження капітального будівництва (18–19 сторіччя до 1917 року); 2) становлення капітального будівництва як системи (1918–1941 роки); 3) період державного регулювання капітального будівництва для потреб війни та відновлення зруйнованих об'єктів (1941–1949 роки); 4) подальший розвиток системи державного управління капітальним будівництвом (1949–1965 роки); 5) посилення державного управління капітальним будівництвом та закріплення багатоланкової системи управління галуззю (1965–1985 роки); 6) період спрощення системи державного управління капітальним будівництвом (1985–1991 роки); 7) сучасний період (з 1991 року й дотепер). Капітальне будівництво у радянські часи фактично замінило собою містобудівну діяльність, оскільки пріоритет надавався тільки його розвитку у відриві від інших складових містобудівної діяльності.

6. Капітальне будівництво – це провідний вид господарської діяльності, спрямований на створення та реновацію основного капіталу у вигляді нерухомих об'єктів, забезпечення сталого розвитку територій країни, в тому числі населених пунктів, розв'язання інших загальнозначущих соціально-економічних завдань шляхом проведення капітальних будівельних робіт. Закріплення цієї категорії у ГК України дозволить проводити спеціальні заходи державної політики у будівельній галузі. Капітальне будівництво може проводитись як щодо окремих об'єктів, так і відповідної території, залежно від цього можна визначити і форми капітального будівництва. Формами капітального будівництва є: нове будівництво, розширення, капітальний ремонт, реконструкція і технічне переоснащення діючих підприємств, будинків і споруд, лінійних об'єктів, об'єктів виробничої та соціальної інфраструктури; якщо ж капітальне будівництво виступає інструментом розвитку територій, його формами є: нова забудова окремих територій, адміністративно-

територіальних одиниць, їх частин, мікрорайонів та реконструктивна діяльність щодо уже існуючої забудови (реконструкція, капітальний ремонт, розширення окремих об’єктів будівництва, їх знесення). Капітальний ремонт необхідно виділяти як предмет господарсько-правового регулювання та одну з форм капітального будівництва з урахуванням не тільки його правових, а й економіко-технічних особливостей (різновид капітальних інвестицій, будівельні операції та організаційне оформлення здійснюються аналогічно до інших форм капітального будівництва).

6. Капітальне будівництво є одним з видів містобудівної діяльності, яке забезпечує створення штучного середовища життєдіяльності людини, матеріальне втілення програм територіального розвитку поряд з іншими видами діяльності, а саме: програмно-установчою, нормотворчою, архітектурною, будівельною, легалізуючою, діяльністю із забезпечення контролю та нагляду у сфері містобудування, з управління процесами охорони та покращення природного середовища, науково-дослідницькою та педагогічною діяльністю. У ГК України необхідно врегулювати організаційно-господарські відносини, що виникають у зв’язку з проведенням капітального будівництва, використанням територій. Іншою складовою глави 33 ГК України мають бути правові норми, спрямовані на регулювання майново-господарських відносин, що виникають у процесі проведення будівельної діяльності підрядним, господарським, змішаним способом, при проведенні капітального будівництва за державні кошти.

7. Містобудування (містобудівна діяльність) – це діяльність учасників господарських відносин із забезпечення сталого розвитку територій, в тому числі поселень, шляхом створення містобудівних об’єктів та проведення їх реновації в установленому законом порядку на основі поєднання приватних, суспільних та публічних інтересів. Містобудівне право – це підгалузь господарського права, що регулює цілісну групу господарських відносин з розвитку територій, воно має свій предмет регулювання, методи, принципи, сукупність взаємопов’язаних інститутів, що зумовлює наявність відносно самостійного правового регулювання. Воно складається з інститутів: 1) організація планування та забудови територій; 2)

зонування; 3) ліцензування, сертифікація та акредитація у будівельній сфері; 4) відведення земельної ділянки під будівництво; 5) підготовка проектно-дозвільної документації для проведення капітального будівництва; 6) договірні відносини при проведенні капітального будівництва; 7) підготовка та проведення робіт з капітального будівництва; 8) незавершене будівництво; 9) оформлення завершення будівельних робіт; 9) введення в експлуатацію, підключення об'єкта до мереж, присвоєння адреси; 10) самовільне будівництво та відповідальність за порушення чинного законодавства у сфері містобудування. Предмет містобудування складають відносини з планування та розвитку територій на державному, регіональному, місцевому рівнях та проведення забудови на різних рівнях, тобто з господарського використання земельних ресурсів. Принципами містобудівного права є: принцип органічного поєднання загального та локального регулювання; принцип збалансування приватних, суспільних та державних інтересів при проведенні містобудівної діяльності; принцип забезпечення сталого розвитку території країни; принцип рівності прав забудовників; принцип дотримання встановлених законодавством обмежень та дозвільних процедур.

8. Генеральна схема розвитку території України має стати документом, обов'язковим до виконання всіма суб'єктами господарських правовідносин. Підґрунтям для запровадження державних програм розвитку капітального будівництва мають стати довгострокові взаємоузгоджені плани територіального розвитку всіх рівнів (населений пункт, район, область, країна) як частини територіального простору Європи з урахуванням положень законодавства ЄС. Широка участь громадськості у їх підготовці може бути запорукою узгодження різнорідних приватних та публічних інтересів, що існують при проведенні капітального будівництва, для чого відповідно до стандартів ЄС необхідно створити електронну базу доступу до планів просторового розвитку всіх рівнів.

9. Розвиток правових положень щодо земельних відносин у сфері містобудування передбачає застосування таких господарсько-правових засобів оптимізації як планування розвитку територій, електронного обігу документації та електронного урядування, що дозволить не тільки зменшити трансакційні витрати

будівельних підприємств та забудовників, знизити рівень корупції, а й наблизитися до європейських стандартів у цій сфері. Чинне законодавство України з питань регулювання земельних відносин закріплює механізм набуття права власності, права користування на сформовані земельні ділянки як шляхом проведення земельних торгів (аукціонів), так і без їх проведення на підставі відповідного рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування. Для забезпечення рівного доступу забудовників до земельних ресурсів та надходження додаткових грошових коштів до місцевих бюджетів необхідно надавати перевагу першому способу надання землі під забудову. Водночас потребує подальшого вивчення та удосконалення порядок проведення зонування земель не тільки в межах населених пунктів, а й за їх межами, тобто на всій території України, порядок формування архітектурно-ландшафтного середовища в межах населених пунктів тощо. Можливим господарсько-правовим засобом стимулювання забудовника до дострокового завершення будівельних робіт є застосування понижуючого коефіцієнта нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що використовується для визначення розміру орендної плати.

10. Для оптимізації капітального будівництва у нашій країні необхідно використовувати досвід інших держав: ОАЄ – щодо запровадження поетапної оплати купівлі житла на стадії будівництва та внесення початкового внеску в 10% від загальної вартості спорудженого житла; Франції – щодо надання державою гарантій безпеки покупця при купівлі споруджуваного об’єкта за схемою leaseback; оформлення договору фінансування будівництва через відкриті ощадні каси; Туреччини та Єгипту – щодо впровадження штрафу на забудовника за прострочення у разі затримки закінчення будівництва; Чехії – щодо «резервації» нерухомості на стадії будівництва і сплати заставного платежу; Іспанії – щодо надання покупцеві гарантій якості на конструкцію і всі інженерні мережі в самому будинку на 10 років; Німеччини – щодо «накопичувально-поворотної» системи підтримки громадян через укладання договору фінансування будівництва з закритими ощадними касами; Швеції – щодо регулювання і контролю цін на всі будівельні роботи; Польщі – щодо забезпечення рентабельності реконструкції

житлових будинків; Канади, Данії, Нідерландів – щодо направлення частки залучених інвестицій на нове будівництво в реконструкцію житлових будівель; Естонії, Латвії, Литви – щодо створення спеціалізованих гарантійних агентств, які надають гарантії при отриманні кредитів на капітальний ремонт і модернізацію багатоквартирних будинків у розмірі до 75% суми кредиту; Білорусі та РФ – щодо запровадження довгострокових державних програм розвитку будівельної галузі.

11. Для створення умов інтеграції вітчизняного капітального будівництва в ЄС, держава має забезпечити імплементацію положень Угоди про асоціацію з ЄС у господарське законодавство щодо капітального будівництва, зокрема, а) щодо державних закупівель у сфері підрядних робіт, б) забезпечення сталого розвитку капітального будівництва, в) розвитку антимонопольного законодавства щодо контролю за концентраціями у будівельній галузі, г) запровадження транспарентності (електронне урядування, спрощення ліцензійних, дозвільних, погоджувальних процедур у капітальному будівництві, прийняття рішень щодо використання земельних ділянок з широкою участю громадськості), ґ) дотримання європейських вимог щодо енергоефективності будівель та споруд, їх доступності для осіб з обмеженими можливостями, д) гармонізація будівельних нормативно-технічних актів з Єврокодами. Для цього необхідно запровадити систему навчання проектувальників та встановити вимоги щодо вміння використовувати їх при сертифікації спеціалістів. При запровадженні європейських технічних стандартів у практику капітального будівництва України необхідно враховувати вимоги ЄС щодо енергетичної ефективності будівель, що зумовлюють необхідність упровадження у вітчизняну практику такого господарсько-правового засобу як Національний план з енергетичної ефективності будівель.

Важливим напрямом державного стимулювання залучення інвестицій у будівельну галузь у зв’язку з укладенням Угоди про асоціацію України з ЄС є використання фінансових грантів на запровадження ресурсозбереження, захисту довкілля, проведення реконструктивної будівельної діяльності: а) установ ЄС, б) країн ЄС, в) численних неурядових європейських організацій, г) Агентства США з міжнародного розвитку, а також приватних європейських інвесторів, для чого

державні органи мають бути зобов'язані надавати необхідну правову, інформаційну, консультаційну та організаційну підтримку будівельним організаціям. Додаткові можливості забезпечення інноваційного розвитку капітального будівництва створює рамкова програма науково-технічного та інноваційного розвитку ЄС «Горизонт 2020».

Директива 2014/24/ЄС Європейського парламенту і Ради ЄС від 26 лютого 2014 року про державні закупівлі та Директива 2014/25/ЄС Європейського парламенту і Ради ЄС від 26 лютого 2014 року про закупівлі у комунальній сфері консолідують основні нормативні вимоги до державних закупівель, з урахуванням чого в Україні необхідно забезпечити прозорість залучення бюджетних коштів для проведення капітального будівництва та запровадити винятково конкурсний порядок розповсюдження відомостей через мережу Інтернет з наступним публічним розкриттям його результатів та необхідністю подання на конкурс серед інших документів висновку аудитора про відповідність запропонованої вартості будівельних робіт рівню звичайних цін і притягнення до штрафної відповідальності у разі її недотримання при проведенні капітального будівництва переможцем конкурсу.

Тенденція переходу від ліцензування до сертифікації, від ліцензування до атестації спеціалістів є позитивною, забезпечує одночасно державний контроль та спрощення процедур, буде сприяти інтеграції вітчизняної будівельної галузі у європейську економіку. У перспективі доцільним є перехід від сертифікації спеціалістів до їх державної атестації.

12. Реалізація принципу системності у застосуванні господарсько-правових засобів оптимізації капітального будівництва при запровадженні програм розвитку має здійснюватися шляхом створення ієрархічної сукупності державних програм, основною з яких для визначення стратегічного розвитку галузі має стати Державна програма розвитку капітального будівництва в Україні. Усі інші види програм за видами капітального будівництва (промислове, житлове, транспортне, сільськогосподарське, оборонне), за територіальністю (загальнодержавні, обласні, місцеві) мають прийматись на її основі і тільки конкретизуватимуть оптимізаційні

заходи. Такі програми мають узгоджуватися з програмами територіального розвитку.

13. Державно-приватне партнерство є необхідним господарсько-правовим засобом забезпечення розвитку капітального будівництва на програмній основі, дозволяє залучати значні приватні фінанси, зокрема міжнародних ТНК. Закон України «Про державно-приватне партнерство» передбачає дуже обмежене коло форм державно-приватного партнерства. Поширеними у міжнародній практиці є такі договори: 1) на відновлення (реконструкцію), експлуатацію приватним партнером та повернення державі після визначеного терміну цього об'єкта; 2) на відновлення (реконструкцію), оренду приватним інвестором об'єкта та повернення після визначеного терміну державі; 3) на відновлення (реконструкція), управління та передачу його державі; 4) на будівництво, оренду приватним партнером та передачу об'єкта після визначеного терміну державі; 5) на будівництво, володіння та експлуатацію нового інфраструктурного об'єкта приватним партнером, з забезпеченням йому мінімального доходу державою, а тому їх необхідно закріпити у ст. 5 Закону України «Про державно-приватне партнерство».

14.У сучасних умовах для залучення інвестицій доцільним є проведення такої форми капітального будівництва як реконструкція житлового фонду, що проводиться на основі принципів системності, належного економіко-правового забезпечення, збалансованості приватних, суспільних та державних інтересів, поетапності проведення, досягнення корисних соціально-економічних наслідків, забезпечення подальшого розвитку та функціонування реконструйованої житлової забудови на основі його перебудови, з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону). Зведення нових об'єктів будівництва методом точкової забудови серед уже існуючих житлових об'єктів

необхідно на сучасному етапі заборонити та законодавчо обмежити право забудовника на таку діяльність тільки у рамках територіальної реконструкції.

Найбільш доцільним для розвитку капітального будівництва є випереджальна забудови, що полягає в освоєнні або переосвоєнні територій населеного пункту шляхом підготовки органами місцевого самоврядування необхідної проектно-дозвільної документації, створення на земельній ділянці всього комплексу лінійної інфраструктури, пов'язаної з міськими магістралями, підведення необхідних інженерних комунікацій та надання за результатами відкритого аукціону або в рамках державно-приватного партнерства забудовнику прав на: а) використання земельної ділянки, б) проведення забудови, в) підключення до мереж. На макроекономічному рівні випереджальна забудова проводиться державою щодо загальнодержавних об'єктів або з освоєння значних територій країни. Іншим напрямом зниження рівня трансакційних витрат у капітальному будівництві є впровадження конкурентних засад шляхом обмеження для природних монополій принципу свободи договору при приєднанні до мереж новозбудованих об'єктів через запровадження типових договорів.

15. Для зниження трансакційних витрат при проведенні договірної роботи необхідне вдосконалення законодавства з регулювання договорів підряду: усунення суперечностей між ГК України та ЦК України у регулюванні підрядних відносин у будівництві; істотні умови договору підряду на капітальне будівництво мають встановлюватись у ГК України; доповнити ч. 2 ст. 318 ГК України вказівкою, що договір підряду у капітальному будівництві укладається на нове будівництво, технічне переоснащення, капітальний ремонт, оскільки вони так само є формами капітального будівництва.

16. Договори аутсорсингу та аутстафінгу доцільно використовувати для зниження трансакційних витрат будівельних підприємств, оптимізуючи на їх основі структуру підприємства та чисельність працівників. Для цього необхідно удосконалити правові норми, зокрема шляхом закріплення засадничих положень щодо таких договорів у ГК України, а так само прийняти кореспондуючі цим нормам зміни до ПК України та КЗпП України, що дозволить знизити податкове

навантаження на підприємства галузі, створити правові гарантії забезпечення прав працівників. Договір аутсорсингу – господарська угода, відповідно до якої замовник, відмовляючись від використання своїх внутрішніх ресурсів (штатних працівників) для виконання функцій, бізнес-процесів, робіт, необхідних йому для здійснення своєї господарської діяльності, передає їх реалізацію на систематичній, оплатній основі зовнішньому виконавцеві (аутсорсеру), який здійснює підприємницьку діяльність у певній вузькопрофільній, спеціалізованій сфері. Договір аутстафінгу – господарська угода, відповідно до якої виконавець надає у оперативне підпорядкування замовнику працівників, з якими перебуває у трудових відносинах, для подальшого використання замовником їх праці у своїй господарській діяльності нарівні з власними працівниками, а замовник зобов’язується прийняти зазначену послугу та оплатити її, організувавши запозичену працю з забезпеченням дотримання трудового законодавства.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Coelli T. En introduction to efficiency and productivity analysis / T. Coelli, S.P. Rao, G.E. Battese. – London : KAP, 2003. – 275 p.

2. Соломатин Ю. Что такое «устойчивое развитие» для Украины? [Электронный ресурс] / Ю. Соломатин // Электронная библиотека «Наука и техника». – Режим доступа: http://n-t.ru/tp/br/uru.htm. – Дата публикации: 3 июля 2002 года (Дата обращения: 13 июля 2014 года).

3. Саркісов А. Ю. Просторові особливості рівня забезпеченості соціальною інфраструктурою / А.Ю. Саркісов // Наукові записки Херсонського відділу Українського географічного товариства : збірка наук. праць. Вип. 1. – Херсон : ПП Віноградов Г.О., 2005. – С. 77–85.

4. Саркісов А. Ю. Просторові зміни показників соціальної інфраструктури Херсонської області від Адміністративного центру до периферії / А.Ю. Саркісов // Регіональні проблеми України: географічний аналіз та пошук шляхів вирішення : зб. наук. праць. – Херсон : ПП Вишемирський, 2005. – С. 298–302.

5. Топчієв О. Г. Суспільно-географічні дослідження: методологія, методи, методики : навч. посіб. / О.Г. Топчієв. – О. : Астропринт, 2005. – 632 с.

6. Соковець Т. В. Оцінка забезпеченості населення доступним житлом в Україні / Т.В. Соковець // Вісник Дніпропетровської державної фінансової академії: Економічні науки. – 2010. – № 1(23). – С. 40–47.

7. Молодь та молодіжна політика в Україні: соціально-демографічні аспекти / За ред. Е.М. Лібанової. – К. : Інститут демографії та соціальних досліджень ім. М.В. Птухи НАН України, 2010. – 248 с.

8. Козловець А. Територіальний аналіз житлового будівництва в аспекті демографічної ситуації регіону/ А. Козловець, В. Редін // Часопис соціально–економічної географії: Міжрегіон. зб. наук. праць. – 2008. – № 5. – С.152–156.

9. Семенишин А. В. Господарсько-правове забезпечення функціонування оборонно-промислового комплексу в Україні : автореф. дис. на здобуття наук.

ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / А.В. Семенишин. – Х., 2014. – 20 с.

10. Бобкова А. Г. Правове забезпечення рекреаційної діяльності : дис. … докт. юрид. наук : 12.00.04 / Бобкова Антоніна Григоріївна. — К., 2001. – 240 арк.

11. Дутчак В. Ф. Правове регулювання здійснення господарської діяльності на території Чорнобильської катастрофи : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / В.Ф. Дутчак. – К., 2014. – 20 с.

12. European Economy. Convergence Report 2008 – Technical Annex / A Commission Services Working Paper SEC(2004)1268. – European Commission, Brussels, 2008. – P. 3.

13. Офіційний сайт державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/.

14. Орехова Т. Р. Соотношения права и экономики (общетеоретические аспекты) : дисс. … канд. юрид. наук : 12.00.01 / Орехова Татьяна Романовна. – М., 1999. – 164 с.

15. Васильев Н. Реформы Президента Франклина Делано Рузвельта в период «великой депрессии» / Н. Васильев //Экос-информ. – 2009. – № 2. – С. 17-34.

16. Господарський кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15/ed20120517.

17. Ціленко В. А. Будівельна діяльність як об’єкт господарсько-правової політики держави (введення в проблематику) / В.А. Ціленко // Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». Серія: Економічна теорія і право. – 2013. – №4. – С. 263–269.

18. Задихайло Д. В. Правові засади формування та реалізації економічної політики держави : дис. д-ра юрид. наук : 12.00.04 / Задихайло Дмитро Вітольдович. – Х., 2013. – 380 с.

19. Задихайло Д. В. До концепції правового забезпечення механізму економічної політики держави» теорія і практика правознавства / Д.В. Задихайло

// Вісник Національного юридичного університету ім. Ярослава Мудрого. – 2014. –Вип. № 1(5). – С. 1–12.

20. Устименко В. А. Правовий господарський порядок як засіб забезпечення сталого розвитку економіки України / В.А. Устименко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2009. – № 11. – С. 46–48.

21. Устименко В. А. Конституційні засади економічної системи України : монографія / В.А. Устименко, Р.А. Джабраілов, В.М. Кампо та ін.; за ред. В.А. Устименка; НАН України, Ін-т економіко-правових досліджень. – Донецьк : Юго-Восток,2011. – 219с.

22. Подцерковный О. Правовой хозяйственный порядок как ориентир регуляторной политики государства / О. Подцерковный // Юридичний вісник. – 2009.– № 1. – С. 45–49.

23. Задихайло Д. В. Економічна політика держави в системі правового і законодавчого забезпечення / Д.В. Задихайло // Вісник Національної Академії правових наук України. – 2013. – № 3(74). – С. 214–221.

24. Тинберген Я. Пересмотр международного права / Я. Тинберген. – М. : Прогресс, 1980. – 416 с.

25. Мілаш В. С. Про розвиток господарсько-правового регулювання договірних відносин / В.С. Мілаш // Підприємництво, господарство і право. – 2007. – № 5. – С. 36–40.

26. Подцерковний О. П. Грошові зобов’язання господарського характеру: проблеми теорії і практики / О.П. Подцерковний. – 2-е вид. – К. : Юстиніан, 2007. – 424 с.

27. Задихайло Д. В. «Економічне народовладдя» як сутність правового господарського порядку [Електронний ресурс] / Д.В.Задихайло // Правова доктрина – основа формування правової системи держави : матер. Міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 20-річчю НАПрН України та обговоренню пятитом. моногр. «Правова доктрина України», Харків, 20–21 листоп. 2013 р. / Нац. акад. прав. наук України. – Харків, 2013. – С. 471–474. – Режим доступу:

http://dspace.nulau.edu.ua/handle/123456789/7201 (Дата звернення: 13 травня 2015 р.)

28. Знаменский Г. Л. Цели и способы повышения эффективности хозяйственного законодательства: дис…. докт. юрид. наук : 12.00.04 / Знаменский Георгий Львович. – М., 1985. – 487 с.

29. Задихайло Д. В. Господарсько-правове забезпечення економічної політики держави : моногр. / Д.В. Задихайло. – Х. : Юрайт, 2012. – 456 с.

30. Квасніцька О. О. Синергія публічно-правових та приватно-правових засад законодавчого забезпечення будівельної діяльності-головний шлях розвитку економічної системи України / О.О. Квасніцька// Наукові праці НУ «Одеська юридична академія». – 2013. – Том XIII. – С. 508–519.

31. Джабраілов Р. А. Категорія «публічний господарський інтерес» у сфері господарювання / Р.А. Джабраілов // Правове регулювання господарських відносин в окремих галузях економіки: напрями вдосконалення : зб. наук. праць; НАН України, Ін-т економіко-правових досліджень; редкол.: В.К. Мамутов (відп. ред.) та ін. – Донецьк : Юго-Восток, ЛТД, 2008. – С. 70–83.

32. Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента і денег / Джон Мейнард Кейнс. – М. : Нелиос АРВ, 1999. – 352 с.

33. Minsky H. P. Financial Instability Hypothesis: An Interpretation of Keynes and An Alternative to «Standard» Theory / H.P. Minsky // Nebraska Journal of Economics and Business. – 1977. – Vol. 16. – P. 5–16.

34. Palley T.I. Post Keynesian Economics: Debt, Distribution and the Macroeconomy / T.I. Palley. – London : Macmillan, 1996. – Ch. 11.

35. Науково-практичний коментар Господарського Кодексу України : 2-е вид., перероб. і допов./ за заг. ред. Г.Л. Знаменського, В.С. Щербини; Кол. авт.: О.А. Беляневич, О.М. Вінник, В.С. Щербина та ін. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 720 с.

36. Державне регулювання економіки : навч. посіб. / А.Є. Чистов, Т.Ф. Никифоров, С.М. Куценко та ін. – К. : КНЕУ. – 440 с.

37. Административное право Украины : учебник / Под общей ред. С.В. Кивалова. – Х. : «Одиссей», 2004. – 880 с.

38. Рєзнікова В. В. Правове регулювання посередництва у сфері господарювання (теоретичні аспекти) : монографія / В.В. Рєзнікова. – Хмельницький : Б.в., 2010. – 706 с.

39. Полюхович В. І. Господарсько-правовий механізм державного регулювання фондового ринку України : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.04 / Полюхович Валерій Іванович. – К., 2012. – 400 с.

40. Чайковська В. В. Господарське право : курс лекцій / В.В. Чайковська. – Вид. друге, допов. і перероб. – О. : Астропринт, 2012. – 408 с.

41. Булгакова І. В. Транспортне право України : підручник / І.В. Булгакова, О.В. Клепікова. – К. : Прецедент, 2011. – 344 с.

42. Саниахметова Н. А. Регулирование предпринимательской деятельности в Украине: организационно-правовые аспекты : монография / Н. А. Саниахметова. – О. : Одес. гос. юрид. акад., 1998. – 232 с.

43. Лічак Д. В. Господарсько-правове забезпечення непрямої державної підтримки суб'єктів господарювання: дис. … канд. юрид. наук : 12.00.04 / Лінчак Діна Володимирівна. – О., 2011. – 216 с.

44. Тихомиров Ю. А. Публичное право : падения и взлеты / Ю.А. Тихомиров // Государство и право. – 1996. – № 1. – С. 3–11.

45. Актуальні проблеми господарського права : навч. посіб. / за ред. В.С. Щербини. – К. : Юрінком Інтер, 2012. – 528 с.

46. Кравець І. М. Правове становище суб'єктів організаційно-господарських повноважень : монографія / І.М. Кравець. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 240 с.

47. Добровольська В. В. Правове забезпечення державного регулювання економіки : монографія / В.В. Добровольська. – О. : Фенікс, 2010. – 258 с.

48. Добровольская В. В. Государственное регулирование предпринимательской деятельности: понятие и основание / В.В. Добровольская // Підприємництво, господарство і право. – 2005. – № 6. – С. 97–99.

49. Задихайло Д. В. Відносини економічної влади в системі правового господарського порядку / Д.В. Задихайло // Юрист України. – 2014. – № 1(26). – С. 12–19.

50. Habermas Jurgen. The Postnational Constellation: Political Essays / Jurgen Habermas; trans. Max Pensky. – Cambridge, Mass. : MIT Press, 2001. – 190 p. (indexed).

51. Макуха С. М. Основна суперечність світового господарства – рушійна сила процесу євроінтеграції / С.М. Макуха // Вісник Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого. – 2010. – № 1. – С. 113–123.

52. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони, від 27.06.2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/984_011.

53. Консолідовані версії договору про Європейський Союз та договору про функціонування Європейського Союзу (2010/C83/01) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://kdpd.uabs.edu.ua/images/department/

54. Публічна власність: проблеми теорії і практики : монографія / під заг. ред. В.А. Устименка/ НАН України, Ін-т економіко-правових досліджень. – Чернігів : Десна Поліграф, 2014. – 308 с.

55. Пешко А. В. Транснаціональні компанії та їх роль у міжнародній інвестиційній діяльності [Електронний ресурс] / А.В. Пешко, Г.В. Назаренко // Державне будівництво. – 2007. – № 2. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/DeBu_2007_2_52.pdf

56. Міжнародні фінанси : навч. посіб. / [Козак Ю.Г., Логвінова Н.С., Ковалевський В.В, Левицький М.А. та ін.]; за ред. д.е.н., професора, академіка Ю.Г. Козака. – К. : ЦУЛ, 2013. – 552 с.

57. Уманців Ю. Фінансово-промислові групи у структурі сучасної економіки / Ю. Уманців, Г. Уманціва // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 5. – С. 104–108.

58. Задихайло Д. В. Концентрація суб'єктів господарювання в сучасних умовах та проблема її законодавчого забезпечення / Д.В. Задихайло // Вісник Національного університету «Юридична академія імені Ярослава Мудрого». – 2012. – № 3(10). – С. 86–96.

59. Бак Г. О. Лідерство транснаціональних корпорацій у світовому створенні інновацій / Г.О. Бак // Економічний часопис-XXI. – 2012. – № 3–4. – С. 16–19.

60. Моргун М. О. Транснаціональні корпорації :переваги та загрози для економіки України / М.О. Моргун, Ж.Е. Гаглоєва // Актуальні проблеми менеджменту в сучасних глобалізаційних процесах : зб. матер. II Всеукр. наук.-практ. конф. студ., аспір. та молод. вч., 7 квіт. 2015 р. – Ірпінь : Вид-во Нац. ун-ту ДПС України, 2015. – С. 37–39.

61. Краткий словарь иностранных слов. – М. : Русский язык, 1979. – 190 с.

62. Советский энциклопедический словар / 4-издание, за ред. А.М. Прохорова. – М. : Советская энциклопедия, 1987. – 1059 с.

63. Большая советская энциклопедия. Т. 18: Индекс – Истон / Гл. ред. Б.А. Введенский. – М. : Государственное научное издательство «Большая Советская Энциклопедия», 1953. – 620 с.

64. Лопатников Л. И. Экономико-математический словарь: Словарь современной экономической науки. 5-е изд., перераб. и доп. / Л.И. Лопатников. – М. : Дело, 2003. – 520 с.

65. Салик М. М. Основные конфликты в обществе и модель отношений «Человек-Природа» / Салик М. М., Горский Ю. М., Степанов А. М., Покровский С. В. // Проблемы информатизации. – 2001. – Вып. 1. – С. 42–45.

66. Моисеенко В. В. Информационная неопределенность и проблема оптимального выбора / В.В. Моисеенко, В.В. Яцкевич // Кибернетика и системный анализ. – 1998. – № 4. – С.152-158.

67. Знаменский Г. Л. Совершенствование хозяйственного законодательства: Цель и средства / Г.Л. Знаменский / Отв. ред. В.К. Мамутов. – К. : Наукова думка, 1980. – 187 с.

68. Конференция ООН по окружающей среде в 1992 г. (Рио-де-Жанейро) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://biofile.ru/bio/22517.html

69. Декларация тысячелетия Организации Объединенных Наций Утверждена резолюцией 55/2 Генеральной Ассамблеи от 8 сентября 2000 года [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_621.

70. Йоханнесбургская декларация по устойчивому развитию (Йоханнесбург, Южная Африка, 26 августа – 4 сентября 2002 года) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.un.org/ru/documents/decl_

71. План выполнения решений Всемирной встречи на высшем уровне по устойчивому развитию [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.un.org/ru/events/pastevents/pdf/plan_wssd.pdf

72. Стратегія Розумного, стійкого і всеосяжного зростання «Європа -2020» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://fra.org.ua/uploads/media/file/0001/01/85c65ab6bada07f232e264f4d68d79ac8c9ee1a4.pdf

73. Про Стратегію сталого розвитку «Україна–2020»: Указ Президента України від 12.01.2015 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5/2015

74. Про Концепцію переходу України до сталого розвитку: Проект Постанови Верховної Ради України від 2 липня 2007 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.mns.gov.ua/laws/laws/nuclear/92.htm

75. Шаповалова О. В. Договір підряду на капітальне будівництво як правова форма господарських зв'язків на умовах партнерства / О.В. Шаповалова // Юридична наука, практика і освіта. – 2010. – № 1. – С. 32–39.

76. Управление в строительстве / [В.М. Васильєв, Ю.П. Панибратов, С.Д. Резник, В.А. Хитров]. – М. : Изд-во АСВ, 2001. – 352 с.

77. Задихайло Д.В. Стратегія держави в системі законодавчого регулювання економічних відносин / Д.В. Задихайло // Вісник Академії правових наук України. –2006. – №1(44). – С. 129–138.

78. Атаманова Ю. Методологічні засади формування системи правових засобів реалізації державної інноваційної політики / Ю. Атаманова // Підприємництво, господарство, право. – 2008. – № 3. – С. 49–53.

79. Василенко М. Д. Концептуальні засади господарсько-правового режиму технопарків і технополісів : дис.д-ра юрид. наук : 12.00.04 / Василенко Микола Дмитрович. – О., 2014. – 39 с.

80. Эрроу К. Возможность и пределы рынка как механизма распределения ресурсов / К. Эрроу // THESIS. – 1993. – Т. 1. – Вып. 2. – С. 53–68.

81. Ульямсон О. И. Экономические институты капитализма: Фирмы, рынки, «отношенческая» контрактация / О.И. Уильямсон ; науч. ред. В.С. Катькало. – СПб. : Лениздат, CEV Press, 1996. – 702 с.

82. Головань І. В. Правова робота у механізмі захисту прав суб'єктів підприємництва : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / І.В. Головань. – Д., 2003. – 18 с.

83. Опришко В. Ф. Питання трансформації Європейського права в законодавство України / В.Ф. Опришко // Право України. – 2001. – № 2. – С. 27–31.

84. Опрышко В. Ф. Народнохозяйственный комплекс: управление и право / В.Ф. Опрышко. – К. : Политиздат Украины, 1983. – 167 с.

85. Єршова С. І. Правове регулювання господарських зв’язків (відносин) атомних електростанцій України : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.04 / Єршова Світлана Іванівна. – Донецьк, 2001. – 144 с.

86. Пісьменна К. С. Господарсько-правове забезпечення стимулювання розвитку суднобудування та судноремонту: дис. … канд. юрид. наук : 12.00.04 / Пісьменна Катерина Станіславівна. – Х., 2008. – 212 с.

87. Драпайло Ю. З. Правове регулювання господарських відносин у морських портах : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.04 / Драпайло Юліан Зіновійович. – О., 2013 . – 187 с.

88. Міщенко А. В. Транспортний коридор як форма правового регулювання ринку транспортних послуг в Україні : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.04 / Міщенко Анастасія Володимирівна. – Х., 2009. – 205 с.

89. Корчевна Л. До критики поняття «механізм правового регулювання» /Л. Корчевна // Право України. – 2003. – №1. – С. 117 –119.

90. Герменевтика права: розвиток юриспруденції : навч. посіб. / В.В. Дудченко, М.Р. Аракелян, В.В. Завальнюк. – О. : Фенікс, 2014. – 184 с.

91. Кондратенко Ю. Сучасний стан законодавства про використання земель для містобудівних потреб / Ю. Кондратенко // Юридичний вісник. – 2012. – № 2. – С. 102–106.

92. Алексеев С. С. Правовые средства: постановка проблемы, понятие, классификация / С.С. Алексеев // Советское государство и право. – 1987. – № 6. – С. 12 –19.

93. Малько А. В. Правовые средства: вопросы теории и практики / А.В. Малько // Журнал российского права. – 1998. – № 8. – С. 66–77.

94. Малько А. В. Правовые средства как общетеоретическая проблема / А.В. Малько // Известия вузов. Правоведение. – 1999. – № 2. – С. 15–19.

95. Пугинский Б. И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях / Б.И. Пугинский. – М.: Юрид. лит., 1984. – 224 с.

96. Яроцький В. Л. Цінні папери в механізмі правового регулювання майнових відносин (основи інструментальної концепції) / В.Л. Яроцький. – Х. : Право, 2000. – 542 с .

97. Погрібний С. О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України / С.О. Погрібний. – К. : Правова єдність, 2009. – 304 с.

98. Отраднова О. О. Проблеми вдосконалення механізму цивільно-правового регулювання деліктних зобов’язань : монографія / О.О. Отраднова. – К. : Юрінком Інтер, 2014. – 328 с.

99. Лаптев В. В. Хозяйственное право и механизм социалистической экономики / В.В. Лаптев // Советское государство и право. – 1980. – № 9. – С. 53–62.

100. Мамутов В. К. Хозяйственные санкции и их роль в руководстве экономикой / В.К. Мамутов // Проблемы хозяйственного права. Тезисы докладов науч. конф. – М., 1970. – С. 30–42.

101. Минц Б. И. Понятие и роль правовых средств в хозяйственных отношениях / Б. И. Минц // Правоведение. – 1983. – № 2. – С. 69–74.

102. Шаповалова О. В. Адаптація господарського законодавства до вимог сталого розвитку : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.04 / Шаповалова Ольга Вікторівна. – Луганськ, 2007. – 511 с.

103. Дятленко Н. М. Господарсько-правові засоби попередження ухилень від сплати податків : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / Н. М. Дятленко. – Донецьк, 2002. – 20 с.

104. Пісьменна К. Господарсько-правове забезпечення економічної політики в галузі суднобудування та судноремонту / К. Пісьменна // Підприємництво, господарство і право. – 2007. – № 4. – С. 108–111.

105. Степанов О. О. Господарсько-правові засоби попередження банкрутства : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / О.О. Степанов. – Донецьк, 2006. – 20 с.

106. Трофуненко Н. В. Господарсько-правове забезпечення якості будівельних робіт : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право»/ Н.В. Трофуненко. – Донецьк, 2011. – 20 с.

107. Злакоман І. М. Господарсько-правові засоби та форми вирішення інвестиційних спорів : дис. канд. юрид. наук : 12.00.04 / Злакоман Ігор Миколайович. – О., 2011. – 214 с.

108. Мілаш В.С. До питання про шляхи вдосконалення господарсько-правового регулювання відносин, що виникають у сфері ринкового обміну / В.С. Мілаш // Підприємництво, господарство і право. – 2006. – № 8. – С. 73–77.

109. Исаков В. Б. Фактический состав в механизме правового регулирования / В.Б. Исаков ; Науч. ред.: Алексеев С. С. – Саратов: Изд-во Сарат. ун-та, 1980. – 128 с.

110. Шабалин В. А. Системный анализ механизма правового регулирования / В.А. Шабалин // Советское государство и право. – 1969. – № 10. – С. 124–125.

111. Сапун В. А. Право. Правовые средства. Правосознание / В.А. Сапун. – СПб. : Изд-во СЗИУ РАНХиГС, 2012. – 416 с.

112. Калугин В. Понятие и элементы механизма имплементации международного гуманитарного права / В. Калугин // Юстиция Беларуси. – 2002. – № 5. – С. 53–57.

113. Филиппова С. Ю. Частноправовые средства организации и достижения правовых целей / С.Ю. Филиппова. – М. : Статут, 2011. – 320 с.

114. Атаманова Ю. Є. Основні проблеми системного господарсько-правового регулювання відносин в інноваційній сфері : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / Ю.Є. Атаманова. – Харків, 2009. – 37 с.

115. Швидка Т. І. Господарсько-правове забезпечення зростання конкурентоздатності національної економіки : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / Т. І. Швидка. – Харків, 2014. – 23 с.

116. Няньчук Н. Ю. Фінансово-кредитне забезпечення розвитку інноваційної діяльності малих підприємств : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. екон. наук : спец. 08.04.01 «Фінанси, грошовий обіг і кредит» / Н.Ю. Няньчук. – О., 2006. – 19 с.

117. Щербина О. В. Формування механізмів реалізації політики державної підтримки малого підприємництва в Україні (на матеріалах суб'єктів малого підприємництва) : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. екон. наук : спец. 08.06.02 «Підприємництво, менеджмент та маркетинг» / О.В. Щербина. – К., 1999. – 19 с.

118. Сьоміч М. І. Поняття регіональної політики в економічному розвитку держави [Електронний ресурс] / М.І. Сьоміч // Державне управління:

удосконалення та розвиток. – 2010. – № 4. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Duur_2010_4_17.pdf

119. Геополитика, международная и национальная безопасность: Словарь-справочник / Сост. А.А. Абдурахманов, В.А. Баришполец, Д.В. Баришполец, В.Л. Манилов. – М. : Пробел,1999. – 375 с.

120. Кравцова З. С. Моделі конституційного закріплення принципів конституційного ладу / З.С. Кравцова // Право і громадянське суспільство. – №1. – 2014. – С. 27–35.

121. Барабаш Ю. Г. Державно-правові конфлікти в теорії та практиці конституційного права : монографія / Ю.Г. Барабаш. – Х. : Право, 2008 – 220 с.

122. Євдокимова Н. М. Економічна діагностика : навч.- метод. посіб. для самост. вивч. дисц. / Н.М. Євдокимова, А.В. Кірієнко. – К. : КНЕУ, 2005. – 110 с.

123. Бабін Б. Програмність регулювання як феномен кризи міжнародної правової системи / Б. Бабін // Антропологія права: філософський та юридичний виміри (стан, проблеми, перспективи) : статті учасників Міжнар. «круглого столу» (м. Львів, 3–5 грудня 2010 року). – Львів : Галицький друкар, 2010. – С. 21-30.

124. Коваленко О. В. Обґрунтування використання економічної діагностики для прийняття управлінського рішення [Електронний ресурс] / О.В. Коваленко, Д.М. Біла // Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії. – 2014. – Вип. 6. – С. 5–11. – Режим доступу: http://www.zgia.zp.ua/gazeta/evzdia_6_005.pdf

125. Варенко В. М. Системний аналіз інформаційних процесів : навч. посіб. / В.М. Варенко, І.В. Братусь, В.С. Дорошенко, Ю.Б. Смольніков, В.О. Юрченко. – К. : Університет «Україна», 2013. – 203 с.

126. Клир Дж. Системология. Автоматизация решения системных задач / Дж. Клир ; пер. с англ. – М. : Радио и связь, 1990. – 540 с.

127. Калужский М. Л. «Системность» – новая трактовка понятия / М.Л. Калужский // Социально-гуманитарные знания. – 2004. – № 4. – С. 130–149.

128. Фінансово-кредитні методи державного регулювання економіки : монографія / за ред. д-ра екон. наук А.І. Даниленко. – К. : Ін-т економіки НАНУ, 2003. – 415 с.

129. Полное собрание законов Российской Империи. 1-ое собр. – СПб. : Тип II. Одт-ния Собств. Его Император. Величества канцелярия. Том 20. – 429 с.

130. Полное собрание законов Российской Империи. 2-ое собр. – СПб. : Тип II. Одт-ния Собств. Его Император. Величества канцелярия. Том 40. – 408 с.

131. Свод законов Российской империи повелением имп. Николая Павловича составленный. Изд. 1832 г. – СПб, 1832. – Т. 12. – 1135 с.

132. Олюха В. Г. Оптимізація капітального будівництва : господарсько-правові проблеми : монографія / В.Г. Олюха. – К. : Центр учбової літератури, 2015. – 302 с.

133. Чибиряев С. А. История государства и права России : учебник для вузов / С.А. Чибиряев. – М. : Былина, 1998 . – 528 с.

134. Положение СНК РСФСР «О государственных подрядах и поставках»// Собрание узаконений и распоряжений РКП. – 1921. – № 69. –1366 с.

135. Курс советского гражданского права. Отдельные виды обязательств. –М. : Юрид. лит., 1954. – 531 с.

136. Брауде Л. И. Договоры по капитальному строительству в СССР / Л.И. Брауде. – М. : Госюриздат, 1952. – 264 с.

137. Вольтер (Франсуа-Мари Аруэ). Историко-правовой аспект организации государственного управления в сфере градостроительства в России [Електронний ресурс] / Вольтер (Франсуа-Мари Аруэ) // Административное право. – 2010. – № 3. – Режим доступу: //http:// top-personal.ru›adminlawissue.html?74

138. Косенкова Ю. Л. Советский строительный комплекс 1940-х – первой половины 1950-х годов. От творческих поисков – к практике строительства / Ю.Л. Косенкова. – М. : КД Либроком, 2000. – 440 с.

139. Вишняков В. Г. Двойное подчинение органов управления народным хозяйством / В.Г. Вишняков. – М. : Юрид. лит., 1984. – 144 с.

140. Указ от 21 февраля 1967 году «О создании строительных министерств СССР» // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1967. – № 8(1354). – Ст. 88. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.rulit.net/books/upravlenie-

gradostroitelnym-kompleksom-v-rossii-administrativno-pravovoj-aspekt-read-222789-4.html

141. Положение о Министерстве строительства от 17 октября 1969 утвержден Советом Министров СССР // СП СССР. – 1969. – № 24. – Ст. 141 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: // http://docs.cntd.ru/document/901942538.

142. Советское административное право. Управление отраслями народного хозяйства / под ред. Ю.М. Козлова, Б.М. Лазарева. – М., Юрид.лит., 1982. – 264 с.

143. Про затвердження Положення про Державний комітет Української РСР у справах будівництва: Постанова Ради Міністрів Української РСР від 4 червня 1987 р. № 210 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// search.ligazakon.ua›l_doc2.nsf/link1/KP870210.html.

144. Пилипенко А. Я. Вибране / А.Я. Пилипенко. – К. : Освіта України, 2013. – 504 с.

145. О составлении и утверждении проектов планировки и социалистической реконструкции городов и других населенных мест Союза ССР: Постановление ЦИК СССР № 70, СНК СССР № 1219 от 27.06.1933 г. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ESU;n=16044

146. Струмилин С. Г. Проблемы экономики труда / С.Г. Струмилин. – М. : Наука, 1982. – 342 с.

147. О развитии жилищного строительства в СССР: Постановление ЦК КПСС, Совмина ССР № 931 от 31.07.1957 г. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sssr6142.htm

148. Якубовский Б. В. Железобетонные и бетонные конструкции / Б.В. Якубовский. – М. : Высшая школа, 1970. – 728 с.

149. Постанова Ради Міністрів Української Радянської Соціалістичної Республіки від 27.10.1987 № 347 "Про організацію виконання постанови ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР від 19 вересня 1987 р. N 1058 "Про подальший розвиток радянської архітектури і містобудування" // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP870347.html

150. Постанови Ради Міністрів СРСР від 25.12.1987 року № 513 "Про подальший розвиток радянської архітектури і містобудування" // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP870424.html

151. Гриняк А. Б. Договірні зобов'язання з виконання робіт у цивільному праві України : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. д-ра юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / А.Б. Гриняк . – К., 2013 . – 34 с.

152. Миронець І. М. Поняття будівництва і капітального будівництва / І.М. Миронець // Вісник господарського судочинства. – 2009. – № 3. – С. 167–170.

153. Ярмоленко М. Г. Технологія будівельного виробництва / М.Г. Ярмоленко, В.Г. Черненко; За ред. Ярмоленка М. Г. – К. : Вища шк., 2005. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.twirpx.com/file/76287/.

154. Національний класифікатор України. Класифікація видів економічної діяльності. Затверджений наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 26.12.2005 р. № 375, зі змінами і доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://sfs.gov.ua/dovidniki--reestri--perelik/pereliki-/128651.html

155. Про затвердження та скасування національних класифікаторів: наказ Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 11.10.2010 р. № 457 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://accept.org.ua/index.php/ua/normatyvni-akty/klasyfikatory/350-21-22-2010-228.

156. Національний стандарт України. ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва. – К. : Мінрегіон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dnop.com.ua/dnaop/act23830.htm

157. Економічний енциклопедичний словник : у 2 т. / За ред. С.В. Мочерного. – Т. 1. – Львів : Світ, 2005. – 616 с.

158. Економічна енциклопедія у 3-х томах. Том 1. – К. : Видавничий центр «Академія», 2000. – 864 с.

159. Розмежування продуктивних сил і регіональна економіка : підручник / За ред. В.В. Ковальського, О.Л. Михайлюка, В.Ф. Семенова – 6-те вид. – К. : Т-во «Знання», КОО, 2004. – 350 с. (Вища освіта XXI ст.)

160. Економічний словник / За ред. П.І. Багрія, С.І. Дорогунцова. – К. : Гол. ред. УРЕ АН УРСР, 1973. – 624 с.

161. Про затвердження Інструкції «Про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських підприємств та організацій»: Наказ МФУ від 30.11.1999 р. № 291 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0892-99

162. Бродский М. Н. Государственно-правовое регулирование экономической деятельности в современной России.Теоретическая модель и практическое воплощение: дисс. на соиск. науч. степени д-ра. юрид. наук : 12.00.01 / Бродский Михаил Наумович. – М., 2003. – 380 с.

163. Колоколенков Д. С. Роль права в регулировании экономики, обеспечении экономической свободы: дисс. канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 / Колоколенков Денис Сергеевич. – Рязань, 2010. – 212 с.

164. Борисов Е. Ф. Экономическая теория : учебник для вузов / Е.Ф. Борисов. – М. : Юристъ, 1993. – 384 с.

165. Курс економічної теорії : навч. посіб. / за ред. С.І. Архієреева, Н.Б. Решетняк. – Харків : НТУ «ХПІ», 2001. – 331с.

166. Миронець І. М. Адміністративно-правове регулювання будівельної діяльності в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / І.М. Миронець. – К., 2012. – 13с.

167. Господарський кодекс України : науково-практичний коментар / О.І. Харитонова, Є.О. Харитонов, В.М. Коссак та ін.; За ред. О.І. Харитонової. – Х. : Одіссей, 2007. – 832 с.

168. Хозяйственный кодекс Украины : Научно-практический комментарий / Под общ. ред. А.Г. Бобковой. – Харьков: Издатель ФЛ-П Вапнярчук Н.Н., 2008. – 1296 с.

169. Олійник Н. І. Зарубіжний досвід реконструкції житлового фонду [Електронний ресурс] / Н.І. Олійник // Державне управління: теорія та практика. – 2009. – № 2. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/ejournals/Dutp/2009_2/doc_pdf/Oliinyk.pdf.

170. Наумчук О. А. Основні засоби: методика обліку і формування облікової політики : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. екон. наук : спец. 08.06.04 «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит» / О.А. Наумчук. – Львів, 2005. – 20 с.

171. Макконелл К.Р. Экономикс: Принципы, проблемы и политика : в 2 т. пер. с англ. / К.Р. Макконелл, С.Л. Брю. – Т. 1.– М. : Туран, 1996 г. – 399 с.

172. Бондар Н. М. Економіка підприємства : навч. посіб. – 2-ге вид., доп. / Н.М. Боднар. – К. : А.С.К., 2005. – 400 с.

173. Барабаш Т. О. Правове регулювання господарських відносин в сфері житлово-комунального господарства : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / Т.О. Барабаш. – Харків, 2012. – 19 с.

174. Осетинська Г. А. Захист прав споживачів: проблеми розвитку законодавства України : монографія / Г.А. Осетинська. – К. : Ін-т законодавчих передб. і правової експ., НДІ прив. права і підприємництва, 2002. – 128 с.

175. Про засади функціонування ринку природного газу: Закон України від 08.07.2010 № 2464-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T102467.htm/l.

176. Про захист прав споживачів: Закон України від 12.05.1991 № 1023-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T102300.html.

177. Про природні монополії: Закон України від 20.04.2000 № 1682-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T001682.html.

178. Про видавничу справу: Закон України від 05.06.1997 № 318/97-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z970318.html.

179. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 № 1875-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T041875.html.

180. Про теплопостачання: Закон України від 02.06.2005 № 2633-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T041875.html.

181. Про затвердження правил користування тепловою енергією: Постанова КМУ від 03.10.2007 № 119 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP071198.html.

182. Про затвердження правил користування електричною енергією: Постанова Національної комісії з питань регулювання електроенергетики України від 31.07.1996 р. № 28 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP991357.html

183. Знаменський Г. Л. Науково-практичний коментар до Господарського кодексу України : 2-е вид., перероб. і доп. [Електронний ресурс] / За заг. ред. Г.Л. Знаменського, В.С. Щербини. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – Режим доступу: http://crimealawyers.com/uchasniki-v-dnosin-u-sfer-gospodaryuvannya.

184. Щербина В. С. Суб'єкти господарського права : монографія / В.С. Щербина. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 264 с.

185. Господарський кодекс України. Науково-практичний коментар / За заг. ред. Д.М. Притики, І.В. Булгакової. – К. : «Юристконсульт», «Юстініан», 2010. – 1088 с.

186. Беляневич О.А. Проблеми реалізації свободи договору у сфері господарювання // Вісник господарського судочинства. - 2013. - № 3.-С. 154-164.

187. Господарське право : підручник; 2-ге вид., доп. і перероб. / О. П. Подцерковний, О.К. Квасніцька, А.В. Смітюх та ін. – Х. : Одіссей, 2011. – 640 с.

188. Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності: Закон України від 11.09.2003 р. № 1160-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/1160-15

189. Осетинська Г. А. Цивільно-правовий захист прав споживачів за законодавством України : дис. … канд. юрид. наук :12.00.03 / Осетинська Ганна Анатоліївна. – К., 2006. – 208 с.

190. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T113038.html

191. Про судове рішення: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 23.03.2012 № 6 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/v0006600-12.

192. Біленко М. С. Договір будівельного підряду в цивільному праві України: автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. С. Біленко. - К., 2013. - 20 с.

193. Дзера О. В. Цивільне право України. Особлива частина : підручник. – 3-тє вид., перероб. і допов. / Дзера О. В., Кузнєцова Н. С., Майданик Р. А. та ін. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 1176 с.

194. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22.12.2006 р. № 525-V [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T060525.

195. Про концесію на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг: Закон України від 14.12.1999 р. № 1286-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T991286.html.

196. Про порядок прийняття рішень про розміщення, проектування, будівництво ядерних установок і об’єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення: Закон України від 08.09.2005 № 2861-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T052861.html.

197. Про Порядок державного фінансування капітального будівництва: постанова КМУ від 27.12.2001 р. № 1764 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1764-2001-%D0%BF.

198. Про загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві: постанова КМУ від 01.08.2005 р. № 668 [Електронний

ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP050668.html.

199. Про затвердження Примірного договору підряду в капітальному будівництві: наказ Мінрегіонбуду від 27.10.2005 р. № 3 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN17102.html.

200. Сеник С. В. Правове регулювання договірних відносин генеральних підрядників та субпідрядників у капітальному будівництві : дис. канд. юрид. наук : 12.00.03 / Сеник Світлана Василівна. – Львів, 2006 . – 196 с.

201. Олюха В. Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції та система : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / В.Г. Олюха. – К., 2003. – 20 с.

202. Гриценко Г. М. Правове регулювання капітального будівництва за державні кошти : дис. канд. юрид. наук : 12.00.04 / Гриценко Григорій Миколайович. – Донецьк, 2011. – 187 с.

203. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T990687.html

204. Про затвердження порядку розроблення проектної документації на будівництво об’єктів: наказ Мінрегіонбуду від 16.05.2011 р. № 45 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0651-11

205. ДБН.А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», затверджених наказом Мінрегіонбуду від 04.06.2014 року № 193 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://document.ua/pro-zatverdzhennja-dbn-a.2.2-3-2014-sklad-ta-zmist-proektnoy-doc197046.html

206. Брауде Л. И. Отдельные виды обязательств / Л.И. Брауде. – М. : Юрид. лит., 1980. – 360 с.

207. Брагинский М. И. Совершенствование законодательства о капитальном строительстве / М.И. Брагинский. – М. : Стройиздат, 1982. – 144 с.

208. Щербина В. С. Господарське право : підручник / В.С. Щербина. – 5-те вид., перероб. і доп. – К. : Юрінком Інтер, 2012. – 600 с.

209. Положення про безпечну та надійну експлуатацію виробничих будівель і споруд: Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України і Держнаглядохоронпраці України 27.11.1997 р. № 32/288 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG2864.html

210. Біленко М. С. Договір будівельного підряду в цивільному праві України : монографія. –К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України,2014.-180 с.

211. Смирнов Е. Б. Методологические и методические основы воспроизводства жилищного фонда крупного города в условиях экономики переходного периода : дис. д-ра экон. наук : 08.00.05 / Смирнов Евгений Борисович. – СПб., 1998. – 421 с.

212. Бойчик І. М. Економіка підприємства : навч. посіб. / І.М. Бойчик. – К. : Атіка, 2004. – 480 с.

213. Про затвердження методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку основних засобів: наказ Міністерства фінансів від 30.09.2003 р. № 561 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/MF03270.html.

214. Про затвердження Положення про фінансування та державне кредитування капітального будівництва, що здійснюється на території України: Наказ Міністерства економіки України, Міністерства фінансів України, Державного комітету у справах містобудування і архітектури України від 23.09.1996 р. № 127/201/173 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua›laws/show/z0588-96.

215. Постанова Харківського апеляційного господарського суду від 08.04.2015 р. у справі № 922/5579/14 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/46059909.

216. Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. – К. – Ірпінь : ВТФ «Перун», 2003. – 1440 с.

217. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. - М.: Инфра-М, 2008. - 512 с.

218. Романенко І. І. Конспект лекцій навчальної дисципліни «Будівлі і споруди» для студентів 1 курсу денної і 3 курсу заочної форм навчання та слухачів другої вищої освіти за напрямом підготовки (6.030601) «Менеджмент» спеціалізації «Менеджмент організацій міського господарства» / І.І. Романенко. – Х. : ХНАМГ, 2011. – 131 с.

219. Директива № 89/106/ЕЕС Ради ЄС про зближення законодавчих, нормативних та адміністративних положень держав-членів ЄС стосовно будівельних матеріалів. Брюссель, 21 грудня 1988 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/994_b03.

220. Про затвердження єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання: наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30 вересня 1998 року № 215 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.gioc-kmda.kiev.ua/files/File/215_1998.htm.

221. Брауде Л. И. Правовое регулирование капитального строительства в СССР: автореф. дисс. на соиск. науч. степени д-ра юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / И.Л. Брауде. – М., 1954. – 21с.

222. Про затвердження Положення про порядок фінансування та здійснення робіт з капітального будівництва (придбання) та капітального ремонту приміщень судів, інших органів та установ судової системи: наказ ДСА України від 31.12.2003 року № 756 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SA03028.html

223. Економіко-правові основи капітального будівництва : навч. посіб. / Ю.М. Сафонов, В.Р. Кравець, В.Г. Олюха. – К. : «Центр учбової літератури», 2014. – 244 с.

224. Брагинский М. И. Договор подряда и подобные ему договоры / М.И. Брагинский. – М. : Статут, 1999. – 254 с.

225. Коссак В. М. Правове регулювання строків у будівництві / В.М. Коссак. – К. : Будівельник, 1991. – 144 с.

226. Вінник О. М. Інвестиційне право : навч. посіб. / О.М. Вінник. –К. : Юридична думка, 2006. – 568 с.

227. Ткач А. П. Правовое регулирование капитального строительства в СССР / А.П. Ткач ; [отв. ред. О.Н. Садиков]. – М. : Юрид. лит., 1972. – 292 с.

228. Абрамович А. М. Государственное управление строительством в СССР / А.М. Абрамович ; [ред. В.И. Шабайлов]. – Минск : Наука и техника, 1982. – 271 с.

229. Черноморец А. Е. Хозрасчёт в капитальном строительстве на основе межхозяйственной кооперации (правовой аспект) / А.Е. Черноморец. – Красноярск : Изд-во Красноярского ун-та, 1985. – 204 с.

230. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 27.04.2000 р. № 92 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00/ed20000427.

231. Хозяйственное право: учебник / В.К. Мамутов, Г.Л. Знаменский, К.С. Хахулин и др.; Под ред. В.К. Мамутова. – К. : Юринком Интер, 2002. – 897 с.

232. Філософський словник / [ред.-упоряд. В.І. Шинкарук]. – К. : «Абріс», 2002. – 742 с.

233. Василенко В. А. Организационно-циклическая и структурно-функциональная модели развития организации / В.А. Василенко // Культура народов Причерноморья. – 2011. – № 232. – С. 100–107.234. Компанієць Л. Сутність поняття «діяльність» [Електронний ресурс] / Л. Компанієць // Гілея: науковий вісник : зб. наук. праць. – К., 2010. –Вип. 41(11). – Режим доступу: http://www.gileya.org/index.php?ng=library&cont=long&id=57

235. Аренд Г. Становище людини / Г. Аренд [пер. з англ. Зубрицька М. І.]. – Львів : Літопис, 1999. – 254 с.

236. Приятильчук А. Поняття «робота», «праця» та «матеріальне виробництво» / А. Приятильчук // Українознавчий Альманах. – 2012. –Вип. 7. – С. 187–189.

237. Советское гражданское право. – Том 2. – Л. : Изд-во ЛГУ, 1971. – 520 с.

238. Кубко Е. Б. Совершенствование хозяйственного механизма в капитальном строительстве (организационно-правовые вопросы) / Е.Б. Кубко, А.Я. Пилипенко. – К. : Наукова думка, 1983. – 206 с.

239. Гражданское право : учебник. В 3 т. – Т.1, 2 / под ред. О.Н. Садикова. – М. : Инфра-М, 2006-2007. – 590 с.

240. Ткач А. П. Юридический справочник строителя. –3-е изд., перераб. и доп. / А.П. Ткач, А.К. Селезнев. – К. : Будівельник, 1984. – 272 с.

241. Пивоваров К. В. Организационно-экономический механизм развития систем быстрого питания : дис. … канд. экон. наук : 08.00.05 / Пивоваров Кирилл Владимирович. – М., 2002. – 131 с.

242. Экономика строительства : учебник / под ред. Н.Л. Степанова. – Ростов н/Д : Феникс, 2009. – 378 с.

243. Блихарский Б. Частно-государственное партнерство: Польский опыт / Б. Блихарский // Бизнесинформ. – 2010. – № 5(1). – С. 118–123.

244. Файзулин В. Р. Договор строительного подряда по российскому гражданскому праву : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Файзулин Вадим Рашидович. – М., 2005. – 184 с.

245. Постанова Верховного Суду України від 10.07.2007 р. у справі № 33/259-06-4581 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/828486.

246. Постанова Верховного Суду України від 03.04.2007 року у справі № 18/314 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/714260.

247. Брагинский М. И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. Изд. 2-е, стер. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М. : Статут, 2011. – 1055 с.

248. Большой строительный терминологический словарь-справочник. Официальные и неофициальные термины и определения в строительстве, архитектуре, градостроительстве и строительной техники / сост. В.Д. Наумов и др., под ред. Ю.В. Феофилова. – Минск : Минсктиппроект, 2008. – 816 с.

249. Архитектура и градостроительство : энциклопедия / гл. ред. А.В. Иконников. – М. : Стройиздат, 2001. – 688 с.

250. Митягин С. Д. Развитие градостроительного права на современном этапе [Електронний ресурс]– Режим доступу: http://www.ais.siberia. net/2002/1-2-2002/14.htm (26.10.09).

251. Павлышин Б. В. Градостроительное законодательство как основа управления развитием населенных мест / Б.В. Павлышин, Г.И. Фильваров // Градостроительство: респ. межведом. науч.-техн. сб. / К. : НИПИ градостроительства, 1992. –Вып. 44. – С. 6–9.

252. Ізарова І. О. Містобудівне право як галузь права / І.О. Ізарова // Право України. – 2011. – № 7. – С. 229–235.

253. Борисов А. П. Экономика градостроительства : учеб. пособие для вузов / Борисов А. П., Бубес Э. Я., Ревунова Н. Г. – Л. : Стройиздат, 1981. – 256 с.

254. Інформація Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щодо впровадження Єврокодів при проектуванні будівельних конструкцій в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// www.minregion.gov.ua/.../pres-zustrich-schodo.

255. Анисимов А. П. Градостроительное право – новая отрасль в системе российского права / А.П. Анисимов, Н.Г. Юшкова // Право и политика. – 2008. – № 9. – С. 2105–2113.

256. Квасніцька О. О. Концептуальні підходи до сутності правової категорії «об’єкт будівництва» / О.О. Квасніцька // Вісник господарського судочинства. – 2014. – № 1. – С. 115–124.

257. Оганов А. И. Роль гражданско-правовых норм в регулировании градостроительных отношений : дисс. канд. юрид. наук : 12.00.03 / Оганов Артур Иванович. – Краснодар, 2009. – 182 с.

258. Шишканов В. А. Реализация полномочий органов местного самоуправления в сфере градостроительства (на примере городов Иркутской области) : дис. канд. юрид. наук : 12.00.02 / Шишканов Владимир Александрович. – Омск, 2008. – 203 с.

259. Покатаєв П. С. Правове регулювання надання будівельних послуг / П.С. Покатаєв // Держава та регіони. Науково-виробничий журнал. Серія: Державне управління. – 2009. – № 4. – С. 125–129.

260. Бєломєсяцев А. Б. Правові основи архітектури / А.Б. Бєломєсяцев. – К. : Інститут проблем сучасного мистецтва Академії мистецтв України, 2006. – 544 с.

261. Архітектура: Короткий словник-довідник / А.П. Мардер, Ю.М. Євреінов, О.А. Пламеницька та ін.; За заг. ред. А.П. Мардера. – К. : Будівельник, 1995. – 335 с.

262. Тімохін В. О. Гармонічність еволюційної динаміки самоорганізації містобудівних систем : автореф. на здобуття наук ступ. доктора архітектури : спец. 18.00.01 «Теорія архітектури, реставрація пам'яток архітектури» / В.О. Тимохін. – К., 2004. – 34 с.

263. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2780-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2780-12

264. Ерхов А. В. Управление градостроительным комплексом в Российской Федерации : административно-правовой аспект : дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.14 / Ерхов Александр Владимирович. – Тольятти, 2007. – 201 с.

265. Бутаева Е. М. Административно-правовая организация механизма управления в сфере градостроительства : дис. .канд. юрид. наук : 12.00.14 / Бутаева Елена Михайловна. – Хабаровск, 2010. – 220 с.

266. Містобудівний кодекс України: проект Верховної Ради України від 30.06.2010 р. № 6400 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T102376.html.

267. Про концепцію сталого розвитку населених пунктів: Постанова Верховної Ради України від 24.12.1999 р. № 1359-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF4XS00A.html

268. Постанова Вищого господарського суду України від 12.06.2014 р. у справі № 927/91/13-г [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/Page/2.

269. Мельничук О. Міська правова система та її компонентний склад / О. Мельничук. – Юридичний вісник. – 2014. – №1. – С. 153–158.

270. Віхров О. П. Організаційно-господарські правовідносини: дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.04 / Віхров Олександр Петрович. – Донецьк, 2009. – 450 с.

271. Алексеев С. С. Структура советского права / С.С. Алексеев. – М. : Юрид. лит., 1975. – 264 с.

272. Юридична енциклопедія: довідк. вид.: в 6 т. – Т. 5 П–С / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, Вид-во «Укр. енцикл.» ім. М.П. Бажана ; редкол.: Ю.С. Шемшученко (голова редкол.) [та ін.]. – К. : Укр. енцикл. ім. М.П. Бажана,1998. – 736 с.

273. Загальна теорія держави і права : підручник / В.М. Цвік, В.Д. Ткаченко, Л.Л. Богачова та ін.; за ред. М.В. Цвіка, В.Д. Ткаченка, О.В. Петрушина. – Х. : Право, 2002. – 432 с.

274. Богуцький П. Військове право як система / П. Богуцький // Право України. – 2010. – № 11. – С. 234–239.

275. Поляков Б. От подотрасли права к отрасли законодательства / Б. Поляков // Підприємництво, господарство і право. – 2002. – №3. – С. 11–12.

276. Крестовська Н. М. Ювенальне право України: історико-теоретичне дослідження : монографія / Н.М. Крестовська. – О. : Фенікс, 2008. – 328 с.

277. Джунь В. В. Нормативний комплекс про неспроможність як підгалузь господарського права / В.В. Джунь // Вісник господарського судочинства. – 2003. – № 1. – С. 139–145.

278. Козачук М. О. Свобода підприємницької діяльності та її обмеження в законодавстві України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / Козачук Микита Олександрович. – К., 2011. – 256 с.

279. Теория государства и права : учеб. для вузов / под ред. М.М. Рассолова, В.О. Лучина, Б.С. Эбзеева. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2000. – 640 с.

280. Ромашов Р. А. Теория государства и права. Краткий курс. / Р.А. Ромашов. – СПб. : Питер, 2010. – 304 с.

281. Иванников И. А. Общая теория государства и права : учеб. пособие / И.А. Иванников. – 2-е изд. – М. : Изд.-торг. Корпорация «Дашков и К», 2007. – 368 с.

282. Комаров С. А. Общая теория государства и права : ученик / С.А. Комаров. – 7-е изд. – СПб. : Питер, 2005. – 512 с.

283. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость в системе Российского права / Г.В. Чубуков // Государство и право. – 1995. – № 9. – С. 42 – 51

284. Підвищення ефективності використання, відтворення і охорони земельних ресурсів регіону : монографія / [Борщевський П. П., Чернюк М. О., Заремба В. М. та ін.] ; за ред. П. П. Борщевського. – К. : Аграрна наука, 1998. – 421 с.

285. Економічний розвиток України: інституціональне та ресурсне забезпечення : монографія / [О.М. Алимов, А.І. Даниленко, В.М. Трегобчук та ін.] – К. : Об'єднаний інститут економіки НАН України, 2005. – 540 с.

286. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T030858.html.

287. Лічак Д. В. Господарсько-правове забезпечення непрямої державної підтримки суб'єктів господарювання : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / Лічак Діна Володимирівна. – О., 2011. – 211 с.

288. Про генеральну схему планування територій України: Закон України від 07.02.2002 р. № 3059-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T023059.html.

289. Положення Міністрів ЄС з питань територіального планування від 1999 року «Про перспективи Європейського територіального розвитку ESDP» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://uncle-kazkar.livejournal.com/37868.html.

290. Керівні принципи сталого просторового розвитку Європейського континенту від 7-8 вересня 200 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://aokornus.at.ua/BOOKS/sustainable.pdf.

291. Пашков І. А. Земля як чинник соціального розвитку [Електронний ресурс] / І.А. Пашков // Гуманітарний вісник ЗДІА. – 2009. – Вип. 37. – Режим доступу: http://www.zgia.zp.ua/gazeta/VISNIK_37_3

292. Кондратенко Ю. Сучасний стан законодавства про використання земель для містобудівних потреб [Електронний ресурс] / Ю. Кондратенко. // Юридичний вісник. – 2012. – № 2. – С. 102–106. – Режим доступу: //http:// yurvisnyk.in.ua/v2_2012/19.pdf.

293. Науково-практичний коментар до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV (станом на 01.10.2012) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://uprav.ck.minjust.gov.ua/htmls/Property_ _2012.pdf

294. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/2768-14.

295. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http: zakon.rada.gov.ua/go/2755-17.

296. Мірошниченко А. М. Земельне право України : підручник / А.М. Мірошниченко. – К. : Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. – 341 с.

297. Устименко В.А. Городская собственность и городское хозяйство / В.А. Устименко ; НАН Украины. Ин-т экономико-правовых исследований. – Донецк : ООО «Юго-Восток, Лтд», 2006. – 352 с.

298. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР// [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/254к/96-вр.

299. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/436-15.

300. Про виконавче провадження: Закон України від 21.04.1999 р. № 60-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2011_12_22/an/820322/T990606.html.

301. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T031378.html.

302. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T113613.html.

303. Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності: Постанова КМУ від 22.04.2009 р. № 381 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2009-п.

304. Гордєєв В. І. Окремі проблеми застосування земельного законодавства / Гордєєв В. І. // Сучасні науково-практичні проблеми екологічного, земельного та аграрного права : матеріали «круглого столу» (м. Харків, 6 груд. 2013 р.) : зб. тез наук. доп. – Х., 2013. – С. 108–111.

305. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: //http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T030858.html.

306. Про державну експертизу землевпорядної документації: Закон України від 17.06.2004 р. № 1808-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/1808-15.

307. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками: Наказ Державного Комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 р. № 376 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/go/z0391-10.

308. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова КМУ від 17.10.2012 р. № 1051 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/1051-2012-п.

309. Господарський процесуальний кодекс України від 06.11.1991 р. № 1798-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/go/1798-12.

310. Постанова Пленуму ВСУ від 30.03.2012 року № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://smf.in.ua/node/3208.

311. Миронець І. М. Адміністративно-правове регулювання будівельної діяльності в Україні : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.07 / Миронець Ірина Миколаївна. – К. : 2012. – 235с.

312. Постанова ВГСУ від 06 серпня 2014 року у справі № 5023/3993/12 (5023/9057/11) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/Page/2

313. Про місцеві державні адміністрації: Закон України від 09.04.1999 р. № 586-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/go/586-14

314. Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності: Закон України від 11.09.2003 р. № 1160-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/go/1160-15

315. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/go/963-15

316. Постанова Верховного Суду України від 28.10.2008 р. у справі № 5020-4/125 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/Page/2.

317. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За ред. В.М. Кравчука. – К. : Істина, 2007. – 944 с.

318. Федорченко М. С. Зауваження до проекту Закону України «Про зонування земель» [Електронний ресурс] / М.С. Федорченко. – Режим доступу: http://www.myland.org.ua/userfiles/.../MLzoning.doc.

319. Ігнатенко І. В. Співвідношення зонування земель з іншими земельно-правовими категоріями [Електронний ресурс] / І.В. Ігнатенко // Теорія і практика правознавства. – 2013. – Вип. 2. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/tipp_2013_2_33.pdf

320. План зонування території міста Кривий Ріг [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://kryvyirih.dp.ua/ua/st/pg/150414785181446_s/

321. Ріпенко А. І. Правове регулювання зонування земель (територій) в сучасних умовах / А.І. Ріпенко // Держава і право. Юрид. і політ. науки : зб. наук. пр. – 2010. – Вип. 47. – С. 480–486.

322. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/962-15

323. Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель: Постанова КМУ від 26.05.2004 р. № 681 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2004-п.

324. Теоретичні засади зонування земель в Україні : монографія / О.С. Дорош, Н.В. Ісаченко, А.Г. Мартин, С.О. Осипчук, Г.К. Лоїк. – К. : МВЦ «Медінформ», 2011. – 182 с.

325. ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// dbn.at.ua › ... › НД України › ДСТУ.

326. Земельне право України : підручник / за ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. – К. : Істина, 2009. – 448 с.

327. Іванова Є. О. Правовий режим земель житлової та громадської забудови у містах / Є.О. Іванова // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. – 2004. – № 1. – С. 130–133.

328. Ігнатенко І. В. Актуальні питання планування використання земель у населених пунктах [Електронний ресурс] / І. В. Ігнатенко // Теорія і практика правознавства. – 2011. – № 1. – Режим доступу: http://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-voprosy-planirovaniya-ispolzovaniya-zemel-v-naselennyh-punktah

329. Зонінг [Електронний ресурс] // Матеріал з Вікіпедії – вільної енциклопедії. – Режим доступу: http:// uk.wikipedia.org/wiki/Зонінг.

330. Охрана природы. Ландшафты. Термины и определения : ГОСТ 17.8.1.01-86, утвержденный постановлением Госстандарта СССР от 19.12.1986 г. № 4182. - М.: Госстандарт СССР, 1986. - 2 с.

331. Про оренду землі: Закон України від 06.10. 1998 р. № 161-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/go/161-14.

332. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T031378.html.

333. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/435-15

334. Ухвала Дніпропетровського апеляційного адміністративного суду від 04.06.2013 року у справі № 2а/0470/12628/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// pravoscope.com/act-uxvala-sudu-9101-59170-.

335. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 13.06.2013 року у справі № К/9991/87034/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://pravoscope.com/act-uxvala-sudu-2a-187.

336. Ухвала Господарського суду Одеської області від 28.01.2013 у справі № 916/218/13-г [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://pravoscope.com/act-uxvala-sudu-916-218-13-g-petrov-v-s-28-01-2013-ne-viznacheno-s

337. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 року № 18/15/21/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/z0388-06.

338. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: //http:// zakon.rada.gov.ua/go/1952-15.

339. Про впорядкування відносин, пов’язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Наказ Міністерстарства юстиції України

від 17.04.2012 № 595/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0590-12

340. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова КМУ від 17.10.2013 р. № 868 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SO9830.html.

341. Казас М. М. Экономика промышленности строительных материалов и конструкцій : учебное пособие / М.М. Казас. – М. : Изд-во Ассоциации строительных вузов, 2004. – 320 с.

342. Технический регламент Республики Беларусь «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность»: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2009 г. № 1748 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://pravo.levonevsky.org/bazaby11/republic07/text875.htm

343. Антонова Н. Б. Государственное регулирование экономики : учебник / Н. Б.Антонова. – Мн. : Академия управления при Президенте Республики Беларусь, 2002. – 775 с.

344. О концепции жилищного строительства Республики Беларусь: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 09.08.1991 г. № 310 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://pravo.levonevsky.org/bazaby11/republic63/text910.htm

345. О Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 г. № 267 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=C21300267&p1=1

346. Керівні принципи сталого просторового розвитку Європейського континенту від 7-8 вересня 2000 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.coe.int/t/dgap/localdemocracy/cemat/VersionPrincipes/Ukrainian.pdf.

347. О саморегулируемых организациях: Федеральный закон Российской Федерации от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// www.rg.ru/2007/12/06/samoreg-dok.html.

348. Спірідонова К. О. Механізм прийняття рішень щодо застосування аутсорсингу для підвищення ефективності діяльності будівельних підприємств / К.О. Спірідонова // Вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту. Економічні науки. –2012. – № 2(46). – С. 222–226.

349. Постановление Правительства Российской Федерации от 08.11.2013 года утверждена Концепция федеральной целевой программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» // [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://government.ru/media/files/41d47baf642258e68c

350. Понеделко Г. Испания: слабые перспективы роста / Г. Понеделко // Мировая экономика и международные отношения. – 2011. – № 4. – С. 60–69.

351. Ісаєнко Д. Житлове будівництво за кордоном: досвід для України / Д. Ісаєнко // Публічне управління: теорія та практика : збірник наукових праць Асоціації докторів наук з державного управління. – Х. : Вид-во «ДокНаук ДержУпр», 2011. – Вип. 3(7). – С. 146–151.

352. Цылина Г. А. Институциональная структура современного рынка іпотечного кредита и ее тенденции / Г.А. Цылина // Жилищное строительство. – 2000. – № 11. – С. 19–21.

354. Рахман И. А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительнойт деятельности / И.А. Рахман // Экономика строительства. – 2001. – № 6. – С.45 –48.

355. Костецкий Н. Ф. Зарубежный опыт воспроизводства жилищного фонда, его сохранение и модернизация / Н.Ф. Костецкий, А.И. Гурко // Экономика строительства. – 2003. – № 5. – С. 33–45.

356. Дмитриев А. П. Зарубежный опыт модернизации крупнопанельных зданий / А.П. Дмитриев, Р.Б. Орлович, Э. Шафранко// Известия вузов. Строительство. – 2002. – № 1–2. – С.8-12.

357. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (HUD). Annual Report. Profile of HUD [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://portal.hud.gov/hudportal / HUD.

358. Морозова Е. В. Опыт применения надстроек типа «Фламинго» для реконструкции жилищного фонда малой и средней этажности [Електронний ресурс] / Е.В. Морозова, Ю.В. Пересыпкин // Строительство, техноголигия и безопасность. – 2005. – №9. – Режим доступу: http://pk.napks.edu.ua/library/compilations_vak/sitb/2004/9/p_23_29.pdf

359. Sochachi M. Potzeby w zakresie modernizacji mieszkan w zasobach miejskich / M. Sochachi // Inwestycje I Budownicto. – 1982. – № 11–12.

360. Управление муниципальным экономическим развитием / Под ред. Г.Ю. Ветрова. – М. : Институт экономики города, 2009. – 258 с.

361. Хеллер К. Енергетична санація багатоквартирних будинків – концепції та приклади [Електронний ресурс] / К. Хеллер, ІВО, Берлін/Німеччина // Стартовий семінар, 6 листопада 2008, Івано-Франківськ за дорученням GTZ Україна. – Режим доступу: http://esco.co.ua/journal/2011_5/art006.pdf.

362. Директива про енергетичне функціонування будівель від 16 грудня 2002 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B8%D1%80%

363. Генцлер И. В. Профессиональное управление многоквартирными домами : информационно-методическое пособие / И.В. Генцлер, Т.Б. Лыкова. – Тверь : Научная книга, 2009. – 114 с.

364. Чиркин Н. Б. Некотрые особенности проектирования и эксплуатации теплонасосных систем теплохладоснабжения. Часть 3: Уровень энергопотребления зданий и конкурентоспособность теплонасосных технологий / Н.Б. Чиркин, А.С. Клепанда, В.А. Несвитайло // Энергоснабжение. – 2011. – №7. – С. 9–20.

365. Badulho A. 40% de lactive de la profession auto desannes 1980/ A. Badulho // Batiment. – 1980. – № 11–12.

366. Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.developpement-durable.gouv.fr.

367. Лорьян, Франция: реконструкция кварталов [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.e-reading.club/chapter.php/104260/10/Glazychev_-_Urbanistika._chast'_2.html.

368. Реконструкция города: прошлое в будущем [Електронний ресурс] // Полит.ру. – 14 августа 2012 года. – Режим доступу: http://polit.ru/article/2012/08/14/druenne/.

369. Афансьев А. А. Технологии восстановления эксплуатационной надежности жилых зданий / А.А. Афансьев, Е.П. Матвеев. – М. : ОАО «ЦПП», 2008. – Ч. 1. – 479 с.

370. Эекфофф И. Жилищное хозяйство в экономике развитых стран / И. Эекфофф, Л.Г. Ходов // Мировое и национальное хозяйство. – 2008. – № 3. – С. 42–55.

371. Практика организации капитального ремонта многоквартирных домов в странах Восточной Европы и Балтии: опыт, полезный для России. – М. : Фонд «Ин- ститут экономики города», 2007. – 12 с.

372. Ларин В. И. Экономика, реконструкция и капитальный ремонт зданий и сооружений / В.И. Ларин, Т.В. Ветрова. – Иваново : ИГАСА, 2002. – 93 с.

373. Регламент ЕС 305/2011/ Regulation (EU) № 305/2011 Европейского парламента и совета об установлении гармонизированных условий для распространения на рынке строительной продукции и отмене директивы 89/106/EEC [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.icqc.eu/userfiles/File/regulation-305-2011.doc.

374. Плотникова Е. Б. Проблемы институционализации частно-государственного партнерства: Западный опыт и Российские особенности / Е.Б. Плотникова // Вестник Томского государственного университета. – 2011. – № 1(12). – С. 60–71.

375. Тур А. Н. Особенности формирования государственно-частного партнерства в Республике Беларусь / А.Н. Тур // Проблемы управления. – 2011. – № 2(39). – С. 31–36.

376. Экономика : учебник для юристов / под ред. проф. Д.В. Валового. – М. : Щит-М, 1999. – 360 с.

377. Мамутов В. К. Загальні проблеми науки господарського права на стику XX та XXI століть / В.К. Мамутов // Право України. – 2010. – № 8. – С. 4–12.

378. Про державні цільові програми: Закон України від 18.03.2004 р. № 1621-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1621-15

379. Асланян Г. Державні цільові програми як бюджетний інструмент інвестування в соціально-економічний розвиток / Г. Асланян // Часопис Парламент. – 2005. – № 7. – С. 2–5.

380. Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України: Закон України від 02.12.2012 р. № 1602-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T001602.html.

381. Поповська І. П. Правові основи програмного регулювання господарської діяльності в Україні : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.04 / Поповська Інна Петрівна. – О., 2010. – 213 с.

382. Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі: Указ Президента України від 27.03.1998 р. № 222/98 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/U222_98.html.

383. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки: Постанова КМУ від 29.07.2002 р. № 1089 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua /l_doc2.nsf/link1/KP021089.html.

384. Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи: Закон України від 28.02.1991 р. № 796-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T079600.html

385. Про затвердження Програми розселення та облаштування депортованих кримських татр і осіб інших національностей, що повернулися на проживання в Україну, їх адаптації та інтеграції в українське суспільство на період до 2015 року: Постанова КМУ від 11.06.2006 № 637 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/ru/637-2006-%D0%BF

386. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій: Постанова КМУ від 14.05.1999 р. № 820 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/820-99-%D0%BF

387. Про житловий фонд соціального призначення : Закон України від 12.01.2006 № 3334-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.mns.gov.ua/laws/laws/nuclear/92.htm.

388. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: Закон України від 25.12.2008 р. № 800-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua /laws/show/800-17.

389. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 2017 роки: постанова КМУ від 11.11.2009 р. № 1249 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.ov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF.

390. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для забезпечення житлом інвалідів війни: постанова КМУ від 23.05.2012 р. № 503» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/503-2012-%.

391. Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов: постанова КМУ від 25.04.2012 р. № 343 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show /343-2012-%D0%BF.

392. Ukrstat.org - публікація документів Державної Служби Статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ukrstat.org/menu/publikac_r.htm

393. Задихайло Д. В. Право на підприємницьку діяльність у системі відносин правового господарського порядку / Д.В. Задихайло // Вісник Академії правових наук України. – 2011. – № 2(65). – С. 112 –122.

394. Труш І. В. Господарсько-правое забезпечення діяльності комунальних підприємств : автореф. на здоб. наук. ступ. д-ра. юрид. наук: 12.00.04 / Ігор Валентинович Труш - Д.,2013.-31 с.

395. Стеченко Д. М. Державне регулювання економіки : навч. посібник / Д.М. Стеченко. – К. : Вид-во МАУП, 2000. – 176 с.

396. Задихайло Д. В. Економічна система як органічний обєкт законодавчого забезпечення / Д.В. Задихайло // Вісник Академії правових наук України : зб. наук. праць / редкол.: В.Я. Тацій та ін. – Х. : Право, 2012. –№ 4(71). – С. 210-221.

397. Постанова КМУ «Про деякі питання оптимізації державних цільових програм і національних проектів, економії бюджетних коштів та визнання такими, що втратили чинність, деяких актів Кабінету Міністрів України» від 05.03. 2014 року № 71 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://uoz-chernigov.at.ua/publ/normativna_baza/juridichne_

398. «Про економію державних коштів та недопущення втрат бюджету» : постанова КМУ від 01.03.2014 р. № 65 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://kodeksy.com.ua/norm_akt/source

399. Страдник В. В. Інноваційний менеджмент : навч. посіб. / В.В. Страдник, М.А. Йохна. – К. : Академвидав, 2006. – 464 с.

400. Юлдашев О. Х. Методологічні засади регуляторної політики у сфері господарської діяльності : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. д-ра юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / О. Х. Юлдашев. – Донецьк, 2008. – 30 с.

401. Юсупов В. Зовнішньоекономічна політика держави: правові питання визначеності та функціонування / В. Юсупов // Підприємництво, господарство і право. – 2005. – № 3. – С. 25–28.

402. Куклінова Т.В. Формування організаційно-економічного механізму добудови незавершених об'єктів житлового будівництва / Т. В. Куклінова // Вісник соціально-економічних досліджень . – 2014 . – № 1 (52) . – С. 224-228.

403. Шовкопляс Г. М. Регулювання господарських правовідносин при фінансуванні будівництва житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04. / Шовкопляс Ганна Миколаївна. – Харків, 2010. – 210 с.

404. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 04.08.2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/978-15

405. Рєзнікова В. В. Вибір посередницької діяльності на фондовому ринку / В.В. Рєзнікова, О.В. Коловойда // Вісник Вищої ради юстиції. – 2013. –№ 2(14). – С. 108–124.

406. Постанова ВС України від 19.09.2011 р. у справі № 18/314 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/Page/2.

407. Анохіна І. О. Правове регулювання діяльності суб'єктів природних монополій : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / І.О. Анохіна. – Донецьк, 2005. – 21 с.

408. Про державно-приватне партнерство: Закон України від 01.07.2010 р. № 2404-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T102404.html

409. Про загальні засади розвитку державно-приватного партнерства в Україні: Проект Закону України від 08 грудня 2008 р. № 3447 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF2NR00I.html

410. Офіційний сайт Всесвітнього банку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.worldbank.org.ua.

411. Public/private partnerships for innovation: policy rationale, trends and issues, OECD, 10–12 December 2002, Headquarters, Paris.

412. European Law Group. Державно-приватне партнерство [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://lawgroup.com.ua/ua/partnership/.

413. United Nations (2003). Enhanced cooperation between the United Nations and all relevant partners, in particular the private sector. Report of the Secretary-General. A/58/150. – www.undp.org.tr/docs/GA%2058%20227.doc

414. Global Knowledge Partnership (2003). Multi-Stakeholder Partnerships. Issue Paper. – www.globalknowledge.org.

415. Шишкин С. Н. Государственное регулирование экономики: предпринимательско-правовой аспект / С.Н. Шишкин. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 233 с.

416. Власова А. А. Реализация национальных проектов на основе моделей государственно-частного партнерства в России : автореф. дис. на соиск . науч. степ. канд. экон. наук : спец. 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (теория управления экономическими системами)» / А.А. Власова. – СПб, 2008. – 17 с.

417. Сиротюк О. Д. Формування правових засад державно-приватного партнерства: теоретичні проблеми становлення та розвитку / О.Д. Сиротюк // Юридична наука, практика і освіта. – 2010. – Вип. 1. – С. 117–120.

418. Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства: постанова КМУ від 11.04.2011 № 384 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP110384.html

419. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / За відп. ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2005. – Т.ІІ. – 1215 с.

420. Вінник О.М. Акціонерна форма державно-приватного партнерства: проблеми правового регулювання // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2010. - № 83. – С. 7-9.

421. Подцерковный О. П. О необходимости согласования юридических и экономических аспектов корпоратизации / О.П. Подцерковный // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 3. – С. 32–37.

422. Про ратифікацію Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони: Закон України від 16.09.2014 р. № 1678-VII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/1678-18.

423. Україна – асоційований учасник програми ЄС з досліджень та інновацій «Горизонт 2020» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// inno.nung.edu.ua/.../ukrayina_asociyovanyy_u...

424. Горизонт [Електронний ресурс] // Матеріал з Вікіпедії – вільної енциклопедії. – Режим доступу: http://https://ru.wikipedia.org/wiki/Горизонт_2020.

425. Посібник для українських учених космічної галузі щодо участі у програмі ЄС «Горизонт 2020» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:www.nkau.gov.ua/pdf/Horizon-2020_small.pdf

426. Горизонт 2020. Пріоритети [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// www.fp7-ncp.kiev.ua/.../Horizont_2020/HORI.

427. Шукаєв С. Нові можливості для українських вчених: Горизонт 2020 [Електронний ресурс] / С. Шукаєв // Офіційний сайт НТУУ «КПІ». – Опубліковано 16.04.2015. – Режим доступу: http://ipd.kpi.ua/?p=1161

428. Пошук партнерів для участі у проектах програми «Горизонт 2020» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ncp.pu.if.ua/partner/cordis/docs/1.pdf.

429. Проекти та тематики програми «Горизонт 2020» за напрямом «Безпечна, чиста та ефективна енергія» [Електронний ресурс]. – Полтава: ПолтНТУ, 2014 – С. 5–6. – Режим доступу: http://2020.pntu.edu.ua/files/.../Themes_2014.pdf

430. «Порядок державного фінансування капітального будівництва», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 р. № 1764 [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://pandia.org/user/publ/12352-POSTANOVA_v_d_27_grudnya_

431. ДБН.А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», затверджених наказом Мінрегіонбуду від 04.06.2014 року № 163 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://document.ua/pro-zatverdzhennja-dbn-a.2.2-3-2014-sklad-ta-zmist-proektnoy-doc197046.html

432. ДБН 360 – 92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://profidom.com.ua/b-2/b-2-2/1194-dbn-360-92-mistobuduvanna-planuvanna-i-zabudova-miskih-i-silskih-poselen

433. ДБН 360 – 92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» від 17.04.1992 № 44 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN35002.html.

434. Ніщик Т. О. Теоретичні основи просторового розвитку міста [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://eprints.kname.edu.ua/31583/1/44.pdf

435. Солошкіна І. Принципи дозвільної діяльності щодо підприємництва / І. Солошкіна // Вісник Львів. ун-ту. – 2006. – Вип. 46. – С. 147–152.

436. Попелюк В.П. Дозвільна система в Україні : перспективи розвитку // Вісник господарського судочинства. - 2012. - № 5.- С. 123-126.

437. Бекірова Е.Е. Правове регулювання ліцензування певних видів господарської діяльності: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.04 / Е.Е. Бекірова. — Донецьк, 2006. — 17 с.

438. Радик І. Л. Правові проблеми екологічного ліцензування: дис. … канд. юрид. наук : 12.00.06 / Радик Іван Львович. – Х., 2001. – 178 с.

439. Про відновлення дії постанови Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2007 р. № 1396 та внесення змін до деяких Постанов Кабінету Міністрів України: Постанова КМУ від 18.01.2012 р. № 43 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// www. zakon.rada.gov.ua.

440. Бекірова Е.Е. Поняття ліцензування певних видів господарської діяльності, його цілі і значення. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: // http://apdp.in.ua/v22/128.pdf

441. Про внесення змін до деяких Постанов Кабінету Міністрів України та визнання такою, що втратила чинність, Постанови Кабінету Міністрів України від 22 липня 2009 року № 759: Постанова КМУ від 27.02.2012 р. № 148 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www. zakon.rada.gov.ua.

442. Про перелік видів діяльності та об’єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку: Постанова КМУ від 27.07.1995 р. № 554 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// www. zakon.rada.gov.ua

443. Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності у будівництві, пов’язаної із створенням об’єктів архітектури: наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 27.01.2009 р. № 47 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// www. zakon.rada.gov.ua.

444. Про внесення змін до Порядку розроблення проектної документації на будівництво об’єктів: Наказ Міністерства Регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 р. № 122 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// www. zakon.rada.gov.ua.

445. Про затвердження порядку розроблення проектної документації на будівництво об’єктів: Наказ Мінрегіонбуду від 16.05.2011 р. № 45 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0651-11

446. Про затвердження ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 03.03.2012 р. за № 98 // Інформаційний бюлетень Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. – 2012. – № 4.

447. Про Порядок державного фінансування капітального будівництва: Постанова КМУ від 27.12.2001 р. № 1764 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1764-2001-%D0%BF

448. Про затвердження ДБН.А.2.2-3-201 «Склад та зміст проектної документації на будівництво: Наказ Мінрегіону від 04.06.2014 р. № 163» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.leonorm.com/P/NL_DOC/UA/201401/NaK163

449. Мамутов В. К. Кодификация : сборник научных трудов / В.К. Мамутов. – К. : Юринком Інтер, 2011. – 248 с.

450. Щербина В. С. Деякі проблеми удосконалення господарського і господарського процесуального законодавства / В.С. Щербина // Право України. – 2010. – № 8. – С. 13–18.

451. Віхров О. П. Організаційно-господарські правовідносини : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. д-ра юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / О.П. Віхров. – Донецьк, 2009. – 30 с.

452. Про прийняття за основу проекту Містобудівного кодексу України : Постанова Верховної Ради України від 30.06.2010 № 2376-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T102376.html

453. Постанова Верховного Суду України від 19.05.2009 № 3157к09/46/18 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/

454. Мічурін Є. О. Техніка складання договорів / Є.О. Мічурін. – Х. : Юрсвіт, 2006. – 536 с.

455. Советское гражданское право. В 2-х ч. – Ч.1 / Под общ.ред. В.Ф. Маслова и А.А. Пушкина. – К. : Вища школа, 1983. – 463 с.

456. Олюха В. Г. Істотні умови цивільно-правового договору / В.Г. Олюха // Вісник Вищого арбітражного суду України. – 2000. – №3. – С. 230–233.

457. Мілаш В.С. Перспективи модернізації договірних правовідносин у сфері господарювання: монографія. – Х.: ХНУМГ, 2014. – 227 с.

458. Зазуляк І. І. Істотні умови договору: теоретичний аспект : дис. ... канд. юрид. наук :12.00.03 / Зазуляк Іван Іванович. – Харків, 2009. – 172 с.

459. Луць А. В. Свобода договору у цивільному праві України : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / А.В. Луць. – К., 2001. – 18 с.

460. Рішення Господарського суду Черкаської області від 31 березня 2009 . Справа № 09/78. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://jurportal.org/writ/3329512

461. Про внесення змін до Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві: Постанова КМУ від 17.06.2009 р. № 601 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://kodeksy.com.ua/norm_akt/source17.06.2009.htm

462. Гриняк А. Нормативно-правові засади регулювання підрядних відносин / А. Гриняк // Підприємництво, господарство і право. – 2012. –№ 5. – С. 93–97.

463. Про страхування: Закон України від 07.03.1996 р. № 85/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу:/http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z960085.html

464. Рішення Господарського суду Донецької області від 22.10.2012. - Справа № 5006/33/77пд/2012. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:/ http://reyestr.court.gov.ua/Review/27353099

465. Пленюк М. Д. Цивільно-правове регулювання строків (термінів) у договорах про виконання робіт : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Пленюк Мар'яна Дмитрівна. – К., 2011. – 184 с.

466. Лист Міністерства юстиції України від 14.04.2004 р. № 19-5-374 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v-374323-04

467. Вакулович Є. В. Сучасні тенденції застосування норм щодо істотних умов договору / Є.В. Вакулович // Зб. доп. та тез повідомлень учасників Міжнар. наук.-практ. конф. «Проблеми здійснення охорони прав учасників цивільних правовідносин», м. Макіївка, 21–22 вересня 2007 р. / Редкол.: Р.Б. Шишка, Р.В. Мавліханова; Макіївський економіко-гуманітарний інститут, Харківський національний університет внутрішніх справ, НДІ Приватного права і підприємництва АПрН України. – Макіївка-Харків : 2007. – С. 106–111.

468. Бервено С. М. Проблеми договірного права України / С.М. Бервено. – К. : Юрінком-Інтер, 2006. – 392 с.

469. Луць В. В. Контракти у підприємницькій діяльності / В.В. Луць. – К. : Юрінком Інтер, 2001. – 576 с.

470. Мічурін Є. О. Правочини з житлом / Є.О. Мічурін. – Х. : Юрсвіт, 2005. – 356 с.

471. Лазарев А. А. Существенные условия договора международной купли-продажи товаров : дисс. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Лазарев Алексей Андреевич. – М., 2005. – 206 с.

472. Луць А. В. Свобода договору у цивільному праві України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Луць Аліна Володимирівна. – К., 2001. –166 с.

473. Луць В.В. Строки і терміни у цивільному праві: монографія/ В.В. Луць. – К.:Юрінком Інтер, 2013. - 320 с.

474. Васильєва В. А. Цивільно-правове регулювання діяльності з надання посередницьких послуг : монографія / В.А. Васильєва. – Івано-Франківськ: ВДВ ЦІТ Прикарпатського нац. ун-ту ім. В. Стефаника, 2006. – 345 с.475. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 13 «Фінансові

інструменти»: Наказ Міністерства фінансів України № 559 від 30.11.2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG6241.html

476. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг: Закон України від 12.07.2001 № 2001 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T012664.html

477. Договірне право України. Загальна частина :навч.посіб./Т.В. Боднар, О.В. дзера, Н.С. Кузнєцова та ін.; за ред. О.В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 896с.

478. Рішення Господарського суду Харківської області від 29 жовтня 2010 Справа № 42/323-10 // Єдиний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/12332888

479. Рішення ВГСУ від 29 жовтня 2008 . Справа № 2-699/2008р . – Єдиний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/Page/5

480. Рішення Господарського суду Донецької області від 02.12.2009. Справа № 40/8пд. – Єдиний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/7003938

481. Рішення Господарського суду міста Києва від 26.04.2012. Справа № 5011-70/2825-2012. – Єдиний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/23795864

482. Беляневич О. А. Господарське договірне право України (теоретичні аспекти) : монографія / О.А. Беляневич. – Юрінком Інтер, 2006. – 592 с.

483. Агарков М. М. Избранные труды по гражданскому праву : в 2 т. / М.М. Агарков. – М. : ЦентрЮрІнфо Р, 2002. – Т. 1. – 452 с.

484. Гражданское право : учебник в 3т. – 4е изд., перераб. и доп. / Е.Ю. Валявина, И.В. Елисеев и др.; отв. ред. А.П. Сергеев и Ю.К. Толстой. – М. : Проспект, 2008. – Т. 1. – 776 с.

485. Енциклопедія цивільного права України / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України; відп. ред. Я.М. Шевченко. – К. : Ін Юре, 2009. – 952 с.;

486. Ізарова І. Істотні умови договору підряду на виконання проектних робіт / І. Ізарова // Право України – 2010. – № 11 – С. 90 –96.

487. Гражданское право : учебник. В 2-х т. / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – М. : Изд-во БЕК, 2000. – Т. 2. Полутом 1. – 704 с.

488. Мейер Д. И. Русское гражданское право. – Ч. 2. по исправленному и дополненому 8-му изд. 1902 г. / Д.И. Мейер. – М. : Статут, 1997. – 672 с.

489. Гавзе Ф. И. Обязательственное право (Общие положення) / Ф.И. Гавзе. – Минск : Изд-во БГУ им. В.С. Леина, 1968. – 126 с.

490. Гражданское право Украины : учебник в 2-х т. / Под ред. Е.А. Харитонова, Н.Ю. Голубевой. – Х. : ООО «Одиссей», 2010. – Том 1. – 832 с.

491. Брагинский М. И. Общее учение о хозяйственных договорах / М.И. Брагинский. – Минск : Наука и техника, 1967. – 260 с.

492. Зобов'язальне право : теорія і практика. Навч.посібн. для студентів юрид. Вузів і фак.. ун-тів/ О.В.Дзера, Н.С.Кузнецова, В.В. Луць та інші; За ред.. О.В.Дзери.- К.: Юрінком Інтер. – 1998. – 912 с.

493. Гражданское право : ученик в 2 т. / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов.- 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Волтерс Клувер, 2004. – Том 2. Полутом 1. – 704 с.

494. Харитонов Е. О. Гражданское право Украины : учебник. Изд. 3-е, перераб. и доп. / Харитонов Е.О., Страцев А.В., Харитонова Е.И. – Х. : ООО «Одиссей», 2007. – 920 с.

495. Советское гражданское право: курс лекций. Ч. II. Отдельные виды обязательств : учеб. пособие для высш. юрид. учеб. заведений. – Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1961. – 531 с.

496. Юшкевич С. П. Договор строительного подряда / С.П. Юшкевич. – М. :Ось-89, 2002. – 239 с.

497. Постанова Вищиго Господарського суду України від 02.07. 2012 р. Справа № 5006/18/13/2012 [Електроний ресурс]. – Режим доступу http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SD120204.html

498. Постанова Вищиго Господарського суду України від 03.10. 2012 р. Справа № 5006/16/54/2012 [Електроний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SD120205.html

499. Кізлова О.С. окремі види договорів у сучасному законодавстві України : колективна монографія / За заг. ред. О.С. Кізлової; Міжнар. гуманітар. ун-т. – Одеса: ТЕС, 2013.-528 с.

500. Черняк М. Я. Новое в правовом регулировании капитального строительства / М.Я. Черняк // Советское государство и право. – 1962. – № 4. – С. 58–69.

501. Мілаш В. С. Комерційний договір у господарському праві: теоретичні проблеми становлення та розвитку : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. д-ра юрид. наук : 12.00.04 / В.С. Мілаш. – К., 2008. – 40 с.

502. Боднар Т. В. Виконання договірних зобов'язань у цивільному праві : монографія / Т.В. Боднар. – К. : Юрінком Інтер, 2005. – 268 с.

503. Рєзнікова В. В. Теоретичні проблеми регулювання посередництва у сфері господарювання України : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.04 / Рєзнікова Вікторія Вікторівна. – К., 2011. – 583 с.

504. Сукманова О. В. Господарський договір про надання консультаційних послуг : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / О.В. Сукманова . – Донецьк, 2005. – 17 с.

505. Богославець В. М. Договори про надання правових послуг : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / В.М. Богославець . – К., 2008. – 19 с.

506. Шишка О. Р. Договір на створення та розповсюдження реклами : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О.Р. Шишка. – Харків, 2005. – 20 с.

507. Шишка І. Р. Договір на маркетингові дослідження : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний

процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / І.Р. Шишка. – К., 2010. – 20 с.

508. Коморний О. І. Договір про розподіл продукції: цивільно-правові аспекти : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О. І. Коморний. – К., 2006. – 20 с.

509. Єфименко М. М. Дефініції договору аутсорсингу як правочину у системі господарських правовідносин [Електронний ресурс] / М.М. Єфименко // Матер. наук.-практ. Інтернет-конф. 17.05.2012 р. «Актуальні питання розвитку держави і права: традиції та інновації». – Режим доступу: http://legalactivity.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=281%3A 1 60512-13&catid=44% 3A4-0512&Itemid= 48&lang =ru

510. Войно-Данчишина О. Л. Новые технологии на рынке труда: правовое регулирование [Електронний ресурс] / О.Л. Войно-Данчишина. – Режим доступу: http://radnuk.info/statti/253-trydpr/14839-2011-01-19-03-45-14.html.

511. Котова Л. В. Поняття та юридична альтернативних форм зайнятості у сучасних умовах / Л.В. Котова // Актуальні проблеми права: теорія і практика. – 2012. – № 25. – С. 83–93.

512. Кохан В. П. Нестандартна зайнятість в Україні: виклики часу / В.П. Кохан // Загальні питання інноваційного розвитку. – 2012. – № 3. – С. 79–85.

513. Бондаренко Є. В. Визначення ефективності аутсорсингу на підприємствах будівельної галузі [Електронний ресурс] / Є.В. Бондаренко // Електронне фахове видання «Ефективна економіка». – 2011. – № 4. – Режим доступу: http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1600

514. Лисенко Т. І. Передумови виникнення та перспективи застосування аутсорсингу як інструменту підвищення конкурентоспроможності підприємства / Т.І. Лисенко // Економічний вісник університету. – 2010. –№ 14. – С. 85-92.

515. Скакун В. А. Оптимізація фінансових податків при аутсорсингу бізнес процесів у будівництво / В.А. Скакун // Економічний простір. –2009. – № 22/1. – С. 204-214.

516. Чабан Л. В. Вплив аутсорсингу на витрати підприємства [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/Evu/2011_17_1/Chaban%20L.pdf.

517. Кузнецова А. І. Договірне регулювання відносин банківського аутсорсингу [Електронний ресурс] / А.І. Кузнєцова // Електронне наукове видання «Молодіжний науковий вісник Української академії банківської справи Національного банку України». – 2012. – № 2(3).– Режим доступу: http://www.bulletin.uabs.edu.ua/store/jur/2012/4d5878291c8da42f4eb872f0b063d3da.pdf

518. Струк Н. С. Аналіз ділового партнерства на ринку фінансово-кредитних послуг / Н.С. Струк // Збірник наукових праць Національного університету Державної податкової служби України. - 2014.-№1.-С. 272-274.

519. Єфіменко М. М. Визначення договору аутсорсингу як однієї з форм взаємодії суб'єктів господарських правовідносин / М.М. Єфіменко //Підприємництво, господарство і право. – 2013. – № 2. – С. 114–117.

520. Загородній А. Г. Аутсорсинг та його вплив на витрати підприємства / А.Г. Загородній, Г.О. Партин // Фінанси України. – 2009. –№ 9. – С. 87–97.

521. Постанова Ради Міністрів УРСР від 25 грудня 1987 р. N 424 "Про перебудову діяльності й організаційної структури Державного комітету УРСР по статистиці" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP870424.html

522. Кузнецова С. А. Административно-правовое регулирование в сфере строительства : дисс. … канд. юрид. наук : 12.00.14 / Кузнецова Светлана Александровна. – М., 2003. – 188 с.

523. Несынова С. В. Аутстаффинг как путь к установлению в Украине легальных методов ведения прибыльного бизнеса / С.В. Несынова // Вісник Дніпропетровського університету імені Альфреда Нобеля. Серія «Юридичні науки». – 2011. – № 1. – С. 85–88.

524. Свічкарьова Я. В. Правова характеристика аутстаффінгу як однієї із форм позикової праці / Я.В. Свічкарьова // Підприємництво, господарство і право. – 2007. – № 1. – С. 18–20.

525. Бєліков О. Аутстафінг як сегмент сервісу в межах аутсорсинга / О. Бєліков // Юридична практика. – 2008. – № 3(69). – С. 103–105.

526. Про зайнятість населення: Закон України від 05.07.2012 р. № 5067-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T125067.html

527. Рішко М. Поняття аутстаффінгу і його законодавче регулювання / М. Рішко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.justinian.com.ua/article.php?id=3976

528. Лист Мінрегіонбуду України № 23-13/1052/0/6-11 від 08.02.11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN63359.html

529. Угода про партнерство і співробітництво між Україною і Європейськими Співтовариствами та їх державами-членами [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/998_012

530. План дій Україна – Європейський Союз [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/994_693

531. Закон України «Про ратифікацію Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони» від 16 вересня 2014 року № 1678-VII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/go/1678-18.

532. Законотворчість. Словник термінів і понять з міжнародного та європейського права. – К. : Інститут законодавства Верховної Ради України, 2005. – 160 с.

533. Про будівельні норми: Закон України від 5.11.2009 р. № 1704-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/go/1704-17.

534. Про схвалення Концепції реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва в Україні на період до 2015 року: Розпорядження КМУ

від 14.07.2010 р. № 1436-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/1436-2010-р.

535. Про затвердження плану заходів щодо виконання Концепції реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва в Україні на період до 2015 року: Розпорядження КМУ від 12.10.2010 р. № 1982 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1982-2010-р.

536. Євтушенко В. Європейський підхід до нормування та стандартизації у будівництві [Електронний ресурс] / В. Євтушенко. // Публічне право. – 2013. – № 1. – С. 142–151. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/pp_2013_1_20.pdf

537. Про стан впровадження в Україні проектування за Єврокодами : рішення Науково-технічної Ради Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15 липня 2014 року N 73 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FN004825.html

538. Про затвердження Порядку застосування будівельних норм, розроблених на основі національних технологічних традицій, та будівельних норм, гармонізованих з нормативними документами Європейського Союзу: Постанова КМУ від 23.05.2011 р. № 547 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/547-2011-п.

539. Про затвердження державних будівельних норм ДБН А.1.1-94:2010 «Проектування будівельних конструкцій за Єврокодами. Основні положення»: Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 16.12.2010 р. № 523 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// search.ligazakon.ua/l_doc2.../FIN61669.html

540. Інформація із Прес-зустрічу щодо впровадження Єврокодів при проектуванні будівельних конструкцій в Україні // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: //http:// www.minregion.gov.ua/.../pres-zustrich-schodo..

541. Єврокоди: «європеїзація» українського будівельного ринку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uscc.com.ua/.../evrokody-evropeizaciya-ukrainskogo-stroitelnogo-

542. Розроблення спеціальних посібників є найкоротшим шляхом у напрямку впровадження практики проектування за Єврокодами в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.minregion.gov.ua/.../rozroblennya-special...

543. Об энергетической эффективности: Директива № 2012/27/ЕС Европейского парламента и Совета Европейского Союза [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base

544. Про енергетичну ефективність будівель: Директива 2010/31/ЄС Європейського парламенту та Ради від 25 жовтня 2012 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://yandex.ua/clck/jsredir?from=yandex.

545. Джумагельдиева Г. Д. Правовое регулирование цен и ценообразования : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук : 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / Г.Д. Джумагельдиева. – Донецк, 2004. – 37 с.