

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
«ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»

**АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ
РЕГУЛЮВАННЯ МАЙНОВИХ
І НЕМАЙНОВИХ ВІДНОСИН
В УМОВАХ ГІБРИДНОЇ ВІЙНИ
ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ
ЛЮДИНО-ЦЕНТРИЧНОЇ
ЦИВІЛІСТИКИ**

Колективна монографія

*За редакцією
Є. Харитонова, О. Харитонової, І. Давидової, О. Сафончик*

Одеса
Фенікс
2025

УДК 341.321:32.019.51(063)
А 43

<https://doi.org/10.32837/11300.29619>

*Рекомендовано до друку рішенням вченої ради
Національного університету «Одеська юридична академія»
(протокол № 7 от 14 березня 2025 року)*

Рецензенти:

Майданик Р. А. - академік, доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри цивільного права юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка;

Гринько С. Д. - доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри приватного права Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова;

Маковій В. П. - кандидат юридичних наук, доцент, завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін Одеського державного університету внутрішніх справ

За редакцією:

Є. Харитоновой, О. Харитоновой, І. Давидовой, О. Сафончик

А 43 Актуальні проблеми регулювання майнових і немайнових відносин в умовах гібридної війни через призму людино-цен- тричної цивілістики : колективна монографія I за заг. ред. професорів: Є. Харитоновой, О. Харитоновой, І. Давидовой, О. Сафончик. Одеса : Фенікс, 2025. - 512 с. - Режим доступу: <https://doi.org/10.32837/11300.29619>
ISBN 978-617-8430-52-8

Монографія містить підсумкові результати наукових досліджень представників школи людиноцентричної цивілістики за останні десять років, які присвячені аналізу правових питань впливу гібридної війни на регулювання майнових та немайнових відносин.

Розрахована на наукових та науково-педагогічних працівників, аспірантів, здобувачів вищої юридичної освіти, всіх, кого цікавить проблематика особливостей регулювання майнових та немайнових відносин в умовах гібридної війни.

УДК 341.321:32.019.51(063)

ISBN 978-617-8430-52-8

© Колектив авторів, 2025

Розділ 12. Цивільно-правова відповідальність за корупційні правопорушення в умовах гібридної війни (<i>Євген Харитонов, Олена Харитонova, Микола Білошкурський</i>)	384
Розділ 13. Актуальні проблеми захисту майнових прав людей похилого віку в умовах гібридної війни (<i>Денис Романовський</i>)	411
Розділ 14. Приватне будівельне право в Україні (<i>Ольга Квасніцька</i>).	431
Розділ 15. Застосування права ЄС і права держав-членів ЄС в Україні та права України в країнах ЄС (<i>Юрій Орзих</i>).	462
Список основних праць представників школи	489

Розділ 14

ПРИВАТНЕ БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО В УКРАЇНІ

DOI 10.32837/11300.29670

Ольга Квасніцька

кандидатка юридичних наук, доцентка

1. Концепція приватного будівельного права та його місце в системі цивільного права

Термін «будівельне право» в національній правовій системі з'явився відносно недавно, наприкінці ХХ століття, коли в незалежній Україні розпочався процес формування містобудівного законодавства, а в умовах інтеграційних процесів відбувалося становлення «глобальної» правової системи, в якій міжнародне право й національні правові системи стають багаторівневими «галузями» й «інститутами»¹.

Підґрунтям для становлення «будівельного права» стали Закони України «Про основи містобудування» 16.11.1992 р., «Про архітектурну діяльність» 20.05.1999 р. «Про планування та забудову територій» від 20.04.2000 р.² Однак, це не означає, що при дослідженні зародження та становлення сучасного будівельного права часів незалежності нашої держави, нами не повинні бути враховані історичні періоди Київської Русі, пізнього середньовіччя та колоніальної доби.

Безумовно правове регулювання будівництва з'явилося за часи середньовіччя, в «золотий вік» Київської Русі, а саме в період правління Ярослава Мудрого, з першим укладанням юридичного документа «Руської правди» та регламентацією містобудування. Зазвичай ці положення мали публічно-правовий характер і стосувалися регулювання забудови, вимоги до будівельних матеріалів та технологій, протипожежних заходів та відповідальності за недотримання будівельних норм.

¹ Хаустова М. Г., Липнік В. Вплив глобалізації на правову систему України. *Порівняльно-аналітичне право*. № 1.2019 . С. 69.

² Закон України «Про планування та забудову територій» втратив чинність 12.03.2011 р.

В контексті генезису будівельного права не можна не згадати про Магдебурзьке право, яке було поширене у середньовіччі та відіграло важливу роль у розвитку міської інфраструктури. А за часів розквіту українських міст, в період правління гетьмана Лівобережної України Івана Мазепи, Магдебурзьке право діяло як усталена система та було одним із компонентів соціально-економічного розвитку планування, забудови та правил до провадження будівельних робіт.

Проте, щоб в сучасній, науковій спільноті зародилася дискусія стосовно «будівельного права» передував не історичний період, а трансформаційний період розвитку суспільства, розбудови української державності, пошуків нових методологій права, потреби впровадження європейських правових стандартів у правотворчу, правореалізаційну й правозастосовчу діяльність спрямовану на сталий розвиток територій та повноцінне життєве середовище для людини.

На сьогодні, в науковій літературі будівельне право у правовій системі України, розглядається, одними вченими, як підгалузь адміністративного права¹, іншими, як підгалузь господарського права², є й традиційне розуміння будівельного права як самостійної галузі права³. Так за висновками професора В. М. Єрмоленка галузь містобудівного права утворюється через переродження, тобто поглинання та трансформацію існуючого міжгалузевого правового інституту будівельного права⁴. Існує й протилежна думка Шемшученко Ю. стосовно того, що будівельне право належить до галузевих утворень комплексної юридичної природи, що обумовлює інтерференцію методів регулювання різного походження⁵.

Оскільки відносини у містобудівній сфері є «бінарними», адже поєднують взаємозалежні елементи – управлінські та економічні, що

¹ Миронець І. Адміністративно-правове регулювання будівельної діяльності в Україні: дис. ... канд. юрид. наук, 2012. С.192; Мороз А. Адміністративно-правове забезпечення нормування у будівництві: дис. ... д-ра філософських наук, 2022. С. 3, 288.

² Ціленко В. Правове регулювання будівельної діяльності: склад будівельних правовідносин. *Вісник Національного університету "Юридична академія України*. 2014. № 2. С.225-235.

³ Мамонтов І. Концептуалізація будівельного права як нової галузі у правій системі України. *Будівельне право: проблеми теорії і практики*. Матеріали Першої наук.-практ.конф. (м. Київ, 3 листопада 2017 р.). Київ-Тернопіль: Бескиди, 2017. С. 23.

⁴ Єрмоленко В. М. Містобудівне право в системі права України. *Право. Людина. Довкілля*. 2019. № 4. С. 88.

⁵ Шемшученко Ю. «Будівельне право» в Юридична енциклопедія. Т.1 (Шемшученко Ю. та ін. ред., Укр.енцикл. 1998). 280 с.

опосередковують містобудівну діяльність, а містобудівна діяльність є поняттям більш загальним ніж будівельна діяльність, не можна погодитися з тезою про переродження будівельного права. З врахуванням того, що містобудівна діяльність співвідноситься з будівельною діяльністю, як загальне і часткове, про що зазначалося в дослідженнях правового положення об'єкта будівництва у доктрині господарського та цивільного права¹ та при дослідженні сутності будівельної діяльності², навпаки ми спостерігаємо розширення будівельного приватного та будівельного публічного права, які не трансформувалися одна в одну. Що більше, кожна з них продовжує набувати нових рис з урахуванням відносин, які опосередковують напрями містобудівної діяльності, через її функціональний поділ на: нормотворчу; моніторингову; планувальну; архітектурну; будівельну; природоохоронну; пам'яткоохоронну; енергоефективну; науково-дослідницьку; регулятивну; цифровізаційну. Саме в цих напрямках будівництво, з його структурованим процесом займає центральне місце, у зв'язку з чим формується будівельне приватне право виходячи з концепції будівництва як соціальної діяльності, з її функціональними суб'єктами та договірним забезпеченням, а будівельне публічне право як право просторового планування та державного регулювання, що й створює перетин приватного та публічного права, який є характерним для функціональної сфери.

Враховуючи різні позиції вчених та відсутність консолідованого підходу до предмета регулювання, на доктринальному рівні не вирішеними залишаються питання: чи є будівельне право самостійною галуззю права та на які сфери діяльності поширюється дія значного масиву містобудівного законодавства, що має не лише зовнішню єдність, але й внутрішній диференціальний зв'язок. В рамках роботи Робочої групи з розробки проєкту Містобудівного кодексу України ці питання стали предметом дискусії й в травні 2024 року була презентована концепція будівельного права, предметом регулювання якого запропоновано включити правовідносини з просторового планування та будівництва на всіх етапах життєвого циклу об'єкта.

¹ Квасніцька О. О. Теоретична та практичні проблеми правового регулювання об'єктів будівництва. *Часопис цивілістики*. 2013. № 15. С. 24-25.

² Квасніцька О. О. Сутність будівельної діяльності: теоретичний погляд. *Наукові праці Національного університету Одеська юридична академія*. 2011. Вип. 10. С. 419.

При цьому, доволі спірною є концепція включення в предмет регулювання майбутнього Містобудівного кодексу правовідносин що стосуються будівельного процесу житлового циклу об'єкта (проектування, будівництво, експлуатації, ліквідації) при чинному Цивільному кодексі України, предметом регулювання якого становлять правовідносини що опосередковують будівельну діяльність, як вид соціальної діяльності з її договірним забезпеченням, страхуванням, фінансовим забезпеченням, забезпечення якості будівництва, гарантіями, відповідальністю та способами захисту прав споживачів.

Попри це, зрозумілим є те, що визначення сфери діяльності, на яку поширюється дія містобудівного законодавства, не дає чіткого розмежування самого права, яке на неї поширюється. Нам варто з'ясувати які правові сфери можна вважати частиною будівельного приватного права та будівельного публічного права, адже коло містобудівних відносин є достатньо широким, масштабнішим того кола, що традиційно відносять до адміністративного, господарського, цивільного, земельного права. Ось чому й з'являється новий масив нормативно-правового законодавства, яке ми називаємо містобудівним законодавством та перебуваємо в пошуках нових підходів до визначення сутності відносин у містобудівній сфері та місця будівельного права в системі національного права.

Концепція приватного будівельного права розглядається через правове положення юридичних осіб в рамках договірних зобов'язань, підрядних, орендних, самочинного будівництва, правового статусу нерухомого майна, гарантування, державної реєстрації тощо. І це той підхід, що дозволяє відійти від традиційного уявлення “капітального будівництва” в контексті лише підряду, адже будівельне приватне право потребує вивчення категорії “будівництво” через створення та утримання всього нерухомого майна, не лише будівель та інших споруд, включаючи правові аспекти, що стосуються початкової фази, проектування, тендеру, самого будівництва, використання, обслуговування, знесення та повторного використання будівель, споруд, об'єктів інфраструктури, копання тунелів і прокладку трубопроводів, облаштування будівель тощо, а також розмежування видів будівельної діяльності, гарантій, захисту прав споживачів, особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості, відповідальності суб'єктів.

Будівельне право, як уже зазначалося в публікаціях є функціональною галуззю права, яка ще не пройшла в Україні всі фази офіційного визнання галузі права, однак під впливом глобалізації зазнає внутрішніх змін, що безумовно призводить до утвердження будівельного права в Україні, яке стане з часом «глобально зрозумілою галуззю»¹ структурованого процесу планування, забудови та всього того, що передує чи слідує будівництву у його широкому розумінні².

Планування територій, підприємницька діяльність пов'язана з будівництвом, державне регулювання, основи житлової політики є лише частинами цілого, що стає очевидними при вивченні сутності будівельної діяльності, його публічних та приватних компонентів, що поступово наближається до своєї інституціоналізованості.

В сучасних умовах сфера застосування будівельного приватного права значно розширюється, що охоплює як спеціальні закони, такі як Закони України “Про основи містобудування”, “Про регулювання містобудівної діяльності”, “Про архітектурну діяльність”, „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, “Про надання будівельної продукції на ринку”, “Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності”, “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” та багато тих, які мають більш загальний вплив, але не менш важливий для будівельної діяльності, включаючи інститути Цивільного кодексу України.

Така ситуація, як уже згадувалося, створює перетин публічного та приватного права, що окреслюється сукупністю правових галузей ядром якої виступає нерухомість. Тому умовний секторальний поділ з врахуванням приватного та публічного аспектів, що пов'язаний з містобудівною/ будівельною діяльністю пропонуємо розглянути відповідно *до схеми 1*.

¹ Термін взято з книги Bouwrecht in kort bestek (9e druk), 2016 p. URL: https://books.google.nl/books?id=0movDQAAQBAJ&pg=PA4&hl=uk&source=gb_s_selected_pages&cad=1#v=onepage&q&f=false

² Квасніцька О. О. Формування будівельного права в Україні в умовах правової глобалізації. *Innovations in modern education: local and global context*: Міжнародна науково-практична конференція, 01-03 липня 2024 р. Стокгольм, Швеція. URL: <https://eu-conf.com/en/events/innovations-in-modern-education-local-and-global-context/>

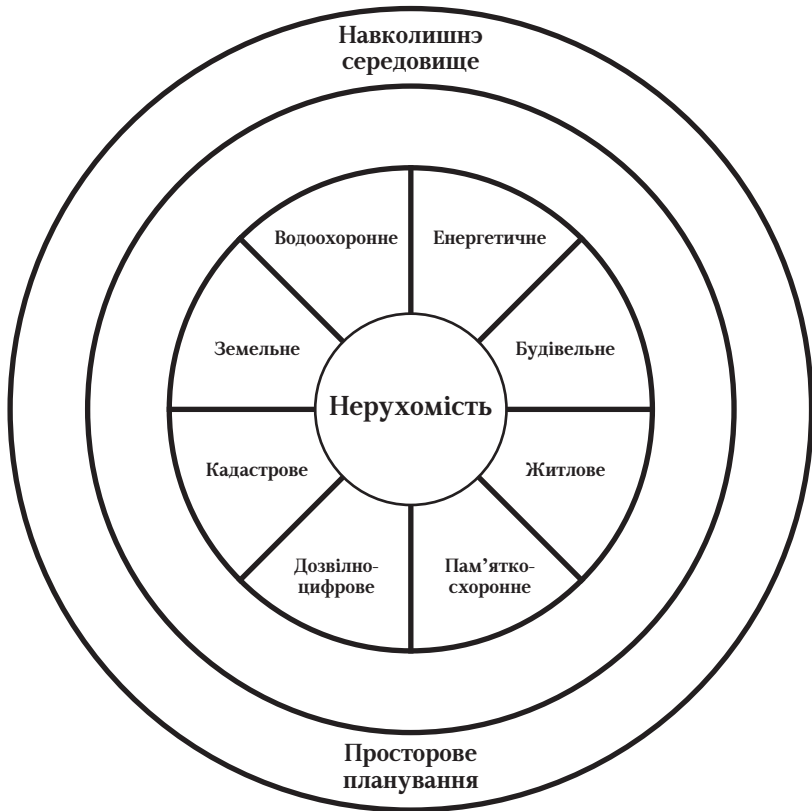


Схема 1

На цій схемі прослідковується філософія права навколишнього середовища та права просторового планування, яке зосереджується на розподілі секторального простору між різними соціальними цілями, що знаходяться у взаємозв'язку один з одним. Таке наповнення дозволяє розкривати цілісність будівельного права, з поділом його на приватне та публічне право, що стосується приватного: – предметом регулювання є організаційні, зобов'язальні, економічні відносини результатом яких є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури; що стосується публічного права: – просторові, регулятивні та фінансові, результатом яких є дії, поведінка, їх резуль-

тати – мова йде про будівельні норми, дозвольні документи, містобудівну документацію, тощо.

В наукових розвідках спостерігається певні розбіжності та відсутність єдності у поглядах щодо предмета регулювання будівельного права. Так, Бевзенко В. розглядає публічне будівельне право виключно галуззю Особливого адміністративного права предметом регулювання якого є відносини, які виникають, видозмінюються, припиняються між фізичними, юридичними особами й адміністративними органами у зв'язку з будівництвом – новим будівництвом, реконструкцією, реставрацією, капітальним ремонтом об'єктів будівництва¹.

Стукаленко О. до предмета регулювання відносить відносини управлінського, юрисдикційного, сервісного та договірного спрямування, що виникають і трансформуються в процесі діяльності органів публічної влади, пов'язаної з плануванням території, моніторингом та визначенням державних інтересів у процесі оформлення будівельної документації, здійсненням ліцензування і професійної атестації суб'єктів будівельної діяльності, розробкою будівельних норм, державних стандартів правил, проведення реєстрації будівельної документації на стадіях здійснення будівельної діяльності, здійснення державного-архітектурного контролю та притягнення винних до відповідальності за порушення в будівельній галузі².

Єрмоленко В. – відносини будівельні, архітектурні та планування організації й розвитку територій населених пунктів, під якими у законодавстві розуміють безпосередньо містобудівні відносини³.

Майданник Р. – відносини, які виникають у сфері територіального планування, містобудівного зонування, планування території, архітектурно-будівельного проєктування, будівництва об'єктів капітального будівництва, а також капітального ремонту, при проведенні якого зачіпають конструктивні й інші характеристики надійності та безпеки об'єктів, пов'язаних з правовим статусом суб'єктів відносин у містобудівній сфері⁴.

¹ Бевзенко В. Публічне будівельне право України: від доктрини до практичного втілення через європейський досвід. *Право України*. 2023. № 2. С. 33- 51.

² Стукаленко О. В. Адміністративно-правове забезпечення будівельної галузі: монографія. К.: Центр учбової літератури, 2016. 376 с.

³ Єрмоленко В. М. Містобудівне право в системі права України. *Право. Людина. Довкілля*. 2019. № 4. С. 88.

⁴ Майданник Р. А. Містобудівне право: цивільно-правовий аспект. *Будівельне право: проблеми теорії і практики*. матеріали Третьої наук.практ. конф., Київ, 4 грудня 2019 р. Київ-Тернопіль: “Бескиди”, 2019. В 2-х ч. Ч. 1. 2. С.7.

Ізарова І. – відносини, що виникають у сфері містобудівної діяльності з метою створення та підтримки повноцінного середовища людини, у тому числі задля забезпечення публічних і приватних інтересів при плануванні та забудові населених пунктів прогнозування та організації проєктування і будівництва населених пунктів¹.

Коломоєць Т., Колпаков В. – суспільні відносини, що виникають, змінюються і припиняються у сфері адміністрування будівельного простору. За допомогою яких формуються, охороняються і захищаються будівельні правовідносини, організуються і забезпечуються функціонування публічної будівельної адміністрації².

Неоднозначність та спірність таких підходів, породжує складність у визначенні предмета правового регулювання, що полягає з одного боку у невизначеності елементної приналежності будівельного права до системи, місця в ієрархії права, а з іншого, не прийняття того факту, що предмет регулювання виходить за межі чітко окресленої дуальності системи права та перебуває у взаємодії, взаємопроникненні публічних та приватних інтересів.

З одного боку, ми спостерігаємо, що відносини у сфері містобудування розглядаються у вузькому сенсі, зводячи їх виключно до відносин, які виникають, видозмінюються, припиняються у зв'язку з будівництвом, а саме через стадійність створення (спорудження), реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт та/або технічне переоснащення об'єктів будівництва, що здійснюються у поєднанні організаційно-економічних і техніко-економічних елементів з метою отримання комерційного та (або) соціального ефекту (**приватноправовий аспект**). Проте, містобудівні відносини, це не тільки про будівельну діяльність, тим більше відносини, які виникають при організації та здійсненні будівельної діяльності, як виду економічної діяльності. Мова йде про організаційні, майнові відносини, що виникають при безпосередньому здійсненні будівництва, компенсації зруйнованого нерухомого майна, при трансформації речових прав на нерухоме майно в зобов'язальне право, про правові режими на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, і т.д..

¹ Ізарова І. О. Містобудівельне право як галузь права. *Право України*. 2011. № 7. С.229-234.

² Коломоєць Т., Колпаков В. Адміністративно-правові норми в будівельному праві. *Право України*. № 2. 2023. С. 22.

У своєму дослідженні Апанасенко К. І. доходить до висновку, що уся сукупність ознак і структурних елементів дозвільних правовідносин у сфері містобудування, це: – дозвільні правовідносини, об'єктом яких є дії з видачі й анулювання дозволу на виконання будівельних/підготовчих робіт; – дозвільні правовідносини, які реалізуються за декларативним принципом, об'єктом яких є дії з реєстрації повідомлення про початок виконання будівельних робіт; – дозвільні правовідносини задля набуття права на будівельні роботи на пам'ятках культурної та археологічної спадщини, доводить їх належність до організаційно-господарських¹.

З іншого боку, враховуючи суб'єктний склад містобудівної діяльності та зв'язок з державним управлінням, окремі науковці пропонують включити містобудівні відносини в предмет правового регулювання адміністративним правом, а саме всі види правовідносин, що прямо або опосередковано виникають у процесі містобудівної діяльності в її широкому сенсі. І навіть попри пропозиції у розмежуванні галузевої належності складових будівельної галузі, Стукаленко О. В. до основних компонентів підгалузі адміністративного права відносить: інститут правового статусу суб'єктів адміністративно-будівельних правовідносин; інструменти діяльності публічної адміністрації у будівельній галузі; інститут планування територій України; інститут прийняття експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; інститут ліцензування у будівельній галузі; інститут дозвільних процедур у будівельній галузі; інститут контрольних заходів (державний архітектурно-будівельний контроль); інститут адміністративної відповідальності у будівельній галузі; громадські слухання (громадський контроль). Тим самим заперечуючи свої ж пропозиції стосовно розмежування галузевої належності складових будівельної діяльності в межах господарського права, а саме господарські правовідносини (легітимація будівельної діяльності та легалізація об'єктів будівництва)², тобто відносини, які опосередковують процес спорудження та експлуатацію об'єкта будівництва/нерухомого майна.

¹ Апанасенко К. І. Дозвільні правовідносини у сфері господарювання: проблеми теорії і практики. К. : ДУ "Інститут економіко-правових досліджень імені В. К. Мамутова Національної академії наук України", 2020. С.348, 356.

² Стукаленко О. В. Адміністративно-правове забезпечення будівельної галузі: моногр. К.: Центр учбової літератури, 2016. С.56-57.

Бевзенко В. зазначає, що на відміну від публічних і приватних галузей національного права (кримінального, господарського, цивільного), які у своєму предметі мають будівельні відносини, публічному будівельному праву України властиво таке: – відносини будівництва регулюються нормами адміністративного права, які містяться у законодавчих і підзаконних актах. Джерела Публічного будівельного права України (закони, підзаконні акти) утворюють ієрархічну внутрішньо організовану систему; – предметом регулювання Публічного будівельного права України є відносини, які виникають, змінюються і припиняються між фізичними, юридичними особами й адміністративними органами у зв'язку із будівництвом¹.

Попри міждисциплінарний характер містобудівної діяльності не можна погодитися з висновками тих науковців, що юридичне підґрунтя будівництва становить публічне будівельне право, що є галуззю Особливого адміністративного права. Оскільки будівельна діяльність, як вид економічної діяльності, яка у тому числі є складовою містобудівної діяльності, її договірне забезпечення, стадійність будівельного процесу, правове положення об'єкта будівництва, регулюються за допомогою цивільного законодавства та господарського законодавства, яке забезпечує баланс приватних і публічних інтересів при здійсненні будівельної діяльності з дотриманням єдиного методу – підкорення його учасників господарському правопорядку.

Прогнозуванні розвитку територій; забезпеченні раціонального розселення і визначенні напрямів сталого розвитку територій; обґрунтуванні розподілу земель за цільовим призначенням; взаємоузгодженні державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій; встановленні режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності; розробленні містобудівної та проектної документації, будівництві об'єктів; реконструкції існуючої забудови та територій; проведенні моніторингу забудови; веденні містобудівного кадастру; здійсненні контролю у сфері містобудування – є сферою публічного інтересу. В розрізі чинного містобудівного законодавства частина будівельних правовідносин з просторового планування, а саме розроблення та затвердження містобудівної документації, проведення громадських

¹ Бевзенко В. Публічне будівельне право України: від доктрини до практичного втілення через європейський досвід. *Право України*. 2023. № 2. 33-51.

слухань, ведення містобудівного кадастру; моніторингової діяльності; містить всі ознаки адміністративно-правових, оскільки в них присутній суб'єкт наділений владною природою державно управлінської діяльності.

Просторове планування, яке врегульовано Законом України “Про регулювання містобудівної діяльності” містить в собі три рівні: державне, регіональне та місцеве. Генеральні схеми планування територій України, є видом містобудівної документації, однак не спрямовані на безпосереднє будівництво або виконання певних будівельних робіт, але спрямовані на урбанізацію нашої країни, розвиток мереж інфраструктури, інженерно-технічних заходів цивільного захисту і т.д. Саме ці заходи більш деталізуються в схемах планування окремих частин території України на регіональних рівнях та таким чином мають пряме відношення до будівництва. Хоча беззаперечно – це більш стосується планів зонування, детальних планів територій, які приймаються на місцях.

Між тим, відносини планування територій та сталого розвитку доповнюються галузевими законами про навколишнє середовище через стратегічні екологічні оцінки, дозволи, збори та санкції. Тобто йде мова про значний вплив державного регулювання в даній галузі економіки та регулюванні правовідносин в даній сфері нормами різних галузей права, серед яких основними є: господарське, земельне, адміністративне та цивільне право. При цьому, варто врахувати, що масив нормативно-правових актів містобудівного законодавства, ускладнювався під впливом економічного, соціального, демографічного розвитку, а в сучасних умовах військової агресії акцент поступово змістився на просторове планування, інтеграцію вимог до фізичного середовища, безпекової цінності та відбудову через дерегуляцію дозвільної системи при будівництві.

Проте, не всі відносини пов'язані з містобудівною діяльністю є управлінськими, адже галузеве планування, що включає просторовий аспект, має екологічно-економічні складову, що проявляється у відносинах, що опосередковують будівництво житла, доріг, розвиток територій.

Отже, не всі управлінські відносини становлять предмет адміністративного права, а лише ті, як зазначає професор О. Харитонova, що складаються внаслідок і з приводу виконання органами держав-

ної виконавчої влади своїх виконавчо-розпорядчих функцій¹. І при такій неоднозначності слід погодитися з висновками І. Безклубого, що на сьогодні недостатньо наукових розробок в напрямку визначення правової природи та повноти змісту певного предмета Urban law, тоді як державне планування міст, правила будівництва, умови землепорядкування, управління інфраструктурними об'єктами, охорона та захист права власності мешканців та особистих прав авторів архітектурних проєктів – це лише частина правовідносин до яких може бути проявлений інтерес в межах нової галузі².

І якщо просторове планування є інститутом виключно публічного будівельного права, що залежить від органів наділених владно-управлінськими функціями та спрямоване на розвиток територій (міст, сіл, селищ); то проєктування, будівництво й управління нерухомістю є частиною приватного будівельного права, що залежить від ролі громадян та юридичних осіб, й спрямоване на розвиток будівельної діяльності, що охоплюється відповідними видами: новим будівництвом, реконструкцією, реставрацією, реновацією, ревіталізацією; капітальним ремонтом.

Приватний інтерес при здійсненні будівельної діяльності юридичними особами полягає у реалізації статутних завдань, отримання прибутку (слід зазначити що мова йде про суб'єктів господарювання не державного та комунального сектору, так як в даному разі мова йде про підпорядкування відповідній категорії публічного інтересу), укладення договорів, що опосередковують будівельну діяльність, вибір правового режиму щодо об'єктів будівництва, вибір механізмів фінансування, способів виконання будівництва і т.д.³

У зв'язку з ринковими відносинами ми спостерігаємо інтеграцію суб'єктів господарювання у сфері будівництва, економічні зв'язки формуються у напрямку від вертикальних економічних зв'язків до горизонтальних, що вказує на зменшення централізованого управління та появу саморегулювання. Саморегулювання є приватно-право-

¹ Харитонova О. І. Адміністративно-правові відносини (проблеми теорії): моногр. Одеса: Юридична література, 2004. С.129.

² Безклубий І. А. Правові засоби містобудівної сфери у метафізичному вимірі. *Будівельне право теорії і практики*: матеріали Другої наук. практ. конф., (Київ, 6 грудня 2018 р). Київ-Тернопіль: Економічна думка, 2018. С. 7-11.

³ Квасніцька О. О. Співвідношення приватного та публічного інтересу у сфері будівництва. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2011. Вип. 1. С. 87-90.

вим засобом ефективного управління будівельною галуззю, завдання якого полягає у мінімізації ризиків у сфері будівництва, появи нових ошуканих інвесторів і уникнення катастроф у будівництві, які за останній час збільшились на територіях держав пострадянського простору.

Аналіз зарубіжної практики регулювання будівельної діяльності показує, що основними саморегулюючими органами виступають професійні об'єднання будівельників і фахівців суміжних професій: в США це, – Корпус військових інженерів, Асоціація американських генеральних підрядників, Асоціація американських архітекторів, Американське суспільство інженерів цивільного будівництва й інші недержавні організації; у Великобританії – Федерація підрядників по цивільному будівництву, Національна федерація підприємців у будівництві, Федерація зарубіжного будівництва та інші; у Японії – Японське суспільство інженерів цивільного будівництва, Асоціація генеральних підрядників; у Канаді – Центральна корпорація нерухомого майна, будівель і споруд; у Німеччині – Центральний союз будівництва, Головний союз будіндустрії, Союз спеціалізованих субпідрядників і т. д.. Незважаючи на те, що у Містобудівному кодексі Франції відсутнє посилення на участь у містобудівній діяльності саморегулюючих організацій, у спеціальному Законі Франції “Про архітектуру” від 3.01.1977 р. фактично закріплені положення щодо саморегулювальної організації архітекторів Франції (l'Ordre des Architectes). Отже, у Франції введено систему саморегулювання ринку, при якій у сфері проектування та архітектурної діяльності створено єдину саморегулювальну організацію – Асоціацію будівельників, наділену повноваженнями відповідно до закону “Про архітектуру”, і яка діє спільно з органами державної влади, шляхом направлення Міністерствам і уряду Франції своїх представників для участі в управлінні справами Асоціації і правом впливу на рішення, що приймаються.

Саморегулювання у будівництві на міжнародному рівні зустрічається в рамках діяльності міжнародних організацій. Так, Міжнародна федерація професіоналів в сфері нерухомості (ФІАБСІ), з 1947 року займається проблемами регулювання відносин всередині кожного ринку, між ринком та державами. Міжнародна федерація інженерів-консультантів, Federation Internationale Des Ingenieurs Conseils (FIDIC), з 1913 р. покликана створювати єдину методологіч-

ну базу регламентації діяльності інженерів консультантів та типові умови контрактів у будівельній діяльності з метою врегулювання взаємовідносин учасників міжнародних інвестиційно-будівельних процесів.

В Україні впровадження саморегулювального інституту є вкрай повільним та потребує вивчення досвіду розвинених країн з метою адаптації до умов, які існують у національній містобудівній сфері. Між тим, інститут саморегулювання знайшов своє закріплення на ринку фінансових послуг, в сфері оцінювальних послуг, в сфері банкрутства (Закони України “Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг”, “Про цінні папери та фондовий ринок”, Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність”, Кодекси України з процедур банкрутства). Отже, саморегулювання в будівництві є перспективним напрямком розвитку будівельного приватного права, доцільність впровадження якого вбачається у можливості здійснювати ефективний контроль за діяльністю членів саморегулювних організацій; забезпеченні безпеки та якості будівництва; у дієвості інституту відповідальності учасників ринку; витісненні з ринку недобросовісних учасників¹.

Отже, приватне будівельне право проявляється в організаційних, майнових, зобов’язальних інститутах. Ядром організаційного інституту виступає право юридичних осіб, які відіграють ключову роль в будівельній галузі через організаційну правову форму, функціональні ролі (технічний/авторський нагляд), партнерство та об’єднання (асоціації, консорціуми, фонди). Відповідно Закон України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» до таких суб’єктів будівельного приватного права віднесені ті,

- які здійснюють проектування об’єктів, експертизу проектів будівництва;
- які є замовниками будівництва об’єктів;
- які виконують будівельні роботи,
- які здійснюють діяльність, пов’язану із створенням об’єктів архітектури, що підлягає ліцензуванню;
- які виготовляють будівельні матеріали, вироби та конструкції.

¹ Квасніцька О. О. Синергія публічноправових та приватноправових засад будівельної діяльності – головний шлях розвитку економічної системи України. *Наукові праці національного університету «Одеська юридична академія»*. 2013. № 13. С. 508-519.

Саме юридичні особи, які через державну реєстрацію набувають правособ'єктність та легально здійснюють будівельну діяльність, яка є видом економічної діяльності, що опосередкована організаційно-планувальним та організаційно-економічним характером, формують відповідні зв'язки навколо трьох компонентів: нерухомого майна, простору та навколишнього середовища. Тому будівельна діяльність характеризується наступними ознаками:

- знаходиться у сфері повноцінного життєвого середовища, створює фундамент цьому середовищу;
- спрямована на максимальну інтеграцію публічних та приватних інтересів його учасників;
- передбачає досягнення спільних цілей;
- залучає суб'єктів з різним правовим статусом, отже мова йде про полісуб'єктний склад (органів влади, суб'єктів господарювання, транснаціональні корпорації, фізичних осіб);
- наслідком є створення будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, їх комплексів та частин, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури;
- має значний ступінь державного регулювання та цифровізації;
- має особливі підстави виникнення, зміни та припинення: дії, бездіяльність, події, наявність юридичного складу¹.

Таким чином, будівельне приватне право, це про стадійність будівельного процесу, це про римську доктрину *pacta sunt servanda* “контракти мають виконуватися”, що лежить в основі сучасного договірного права та його правових доктрин святості правочинів, це про знання законодавчих норм щодо безпеки, здоров'я, якості, захисту навколишнього середовища, які є важливими для підприємництва в будівельній галузі, це про соціальне підприємництво, про трансформацію речового права в зобов'язальне, про відновлення шляхом компенсаційних способів зруйнованого або пошкодженого нерухомого майна.

Отже, будівельне приватне право – це сукупність правових норм, що регулюють відносини організації та гарантування житлового, комерційного, інфраструктурного будівництва відповідно до життєвого циклу об'єкта будівництва між учасника-

¹ Квасніцька О. О. Теоретико-прикладні засади визначення містобудівних відносин та їх класифікація. *Право України*. 2024. № 11. С.92-106

ми будівельних проєктів, такими як замовники, головні підрядники, розробники проєктів, субпідрядники, консультанти, архітектори, інженери, девелопери, агенти з нерухомості, страховики, треті сторони тощо, з врахуванням співвідношення категорій “містобудівна діяльність” та “будівельна діяльність”, як частини цілого, опосередкованих організаційно-планувальним та організаційно-економічним характером.

2. Правове забезпечення житлового будівництва в умовах війни та післявоєнної відбудови

В Україні житлове законодавство є рудиментом “совєтської системи”, яке не базується на справедливому розподілі та забезпеченні житлом, не регламентує прозорий квартирний облік, а формування комунального житлового фонду для розв’язання проблеми забезпечення соціальним житлом не відбувається.

Поряд з цим, враховуючи свою архаїчність, житлова політика держави залишається неефективною, а неузгодженість з містобудівним та цивільним законодавством, вимагає його повного перезавантаження. Тому впровадження житлової системи на засадах доступних механізмів, прозорих процедур та можливостей, за якими кожен може скористатися своїм конституційним правом на житло та достатній життєвий рівень є актуальним, особливо в умовах збройної агресії російської федерації та завданих нею прямих збитків житловій нерухомості на суму 58,9 млрд., це понад 50% житлового фонду ¹.

Відновлення житлового фонду, проведення реставраційних робіт пошкоджених пам’яток культурної спадщини та будівництво доступного житла, у тому числі соціального житла, потребує аналізу таких правових категорій, як “соціальне підприємництво”, “оператор доступного житла”, “забезпечення якості будівництва” тощо. Особливості залучення коштів будівництва в об’єкти нерухомого майна, у тому числі компенсацій на відновлення нерухомого майна та

¹ Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на початок 2024 року. Квітень 2024. С. 7. URL:chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpgclefindmkaj/https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/04/01.01.24_Damages_Report.pdf

об'єктів будівництва, (що є нетотожними категоріями), які були пошкодженими та знищеними внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України; обмеження щодо певних організаційно-правових форм у забудові передбачені Законом України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”; запроваджені інструменти компенсацій; стале використання матеріалів у процесі проектування та будівництва, все це є прямим доказом взаємопроникнення приватного будівельного права в житлове, що обумовлюється спільною соціальною метою та впровадженням нових базових принципів: сталого розвитку та сталого будівництва; безпечного середовища; партнерства та надійності; соціальної інтеграції та пропорційності.

Стратегія демографічного розвитку України на період до 2040 року, якою затверджений План дій з демографічного відновлення України (2024 – 2027 рр.) передбачає необхідність більш рівномірного розподілу житлового будівництва між регіонами. У плані висвітлюються такі заходи, як сприяння будівництву соціального та тимчасового житла в невеликих містах і селах, а також стимулювання приватних забудовників до інвестування за межами великих мегаполісів. Ця ініціатива спрямована на стабілізацію населення в менш урбанізованих районах і зменшення перенаселеності у великих містах, що сприяє досягненню ширших цілей регіональної стабільності¹.

Наразі у Верховній Раді України на розгляді перебуває законопроект “Про основні засади житлової політики”², який має на меті змінити філософію житлової політики в країні та запровадить цілісну систему, у тому числі гармонізувати участь державного та приватного секторів у розвитку житлового будівництва.

А з прийняттям Закону України “Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових

¹ Про схвалення Стратегії демографічного розвитку України на період до 2040 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.09.2024 р. URL: № 922-п/<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/922-2024-%D1%80#Text>

² Проект Закону про основні засади житлової політики 12377 від 06.01.2025. URL: <https://mtu.gov.ua/news/35482.html>

дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України” від 23.02.2023 р. була запроваджена нова категорія “знищені об’єкти нерухомого майна” та їх перелік, які крім традиційних ознак нерухомості набули нових характеристик, а саме: територіальність (розташування в Україні); непридатність для використання за цільовим призначенням; причинно-наслідковий зв’язок непридатності з бойовими діями, терористичними актами, диверсіями, спричиненими збройною агресією російської федерації проти України; неможливість відновлення шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічна недоцільність.

В контексті компенсацій законодавець до переліку знищених об’єктів нерухомого майна додав, як **“об’єкти житлової нерухомості”**, а саме: квартира, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок (у тому числі квартира, інше житлове приміщення, будинок, що буде споруджено у майбутньому)¹; так і **“об’єкти будівництва”**, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт. У зв’язку з такими новелами дефінітивного спрямування об’єктивно виникає необхідність повернення до дослідження правових категорій “об’єкт містобудування”, “об’єкт будівництва”, “об’єкт капітального будівництва”, “об’єкт незавершеного будівництва”, “об’єкт нерухомого майна”, “об’єкт який буде споруджене в майбутньому” їх співвідношення, проблеми правозастосування та трансформацію речових прав в зобов’язальне право.

Юридична природа комплексності правової категорії “об’єкт будівництва” проявляється у цивільно-правових інститутах та юридичних конструкціях: рухомі та нерухомі речі (ст. ст. 181, 182 ЦК України), набуття права власності на новостворене майно та об’єкти незавершеного будівництва (ст.. 331 ЦК України), право власності на об’єкт будівництва (ст. 876 ЦК України), ризики випадкового знищення або випадкового пошкодження об’єкта будівництва, страхування об’єкта будівництва (ст.ст. 880, 881 ЦК України), гарантії досягнення

¹ Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: Закон України від 23.02.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>

об'єктом будівництва, визначених у проектно-кошторисній документації показників (ст. 884 ЦК України). Однак, не вдаючись до дискусії з приводу ознак нерухомого майна та об'єкта незавершеного будівництва, слід зазначити, що з оновленими законодавством набуває актуальності концепція **“єдиного об'єкта нерухомості”** де “об'єкт будівництва” розглядається як різновид нерухомості.

Таким чином, об'єкт будівництва на доктринальному рівні – поліпшення на земельній ділянці безпосередньо спрямовані на створення результату будівельної діяльності, що відповідає проектній документації та зводиться з дотриманням етапів будівельного процесу, за ступенем готовності набуває ознак капітального будівництва, характеризується:

- наявністю будівельного паспорту або проектної документації,
- наявністю дозволу на будівництво відповідно до законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності;
- віднесенням до об'єктів капітального типу;
- стабільністю і наявністю ознак нерухомості (зв'язок із землею та неможливість переміщення без їх знецінення (ст. 181 ЦК України);
- є результатом будівельного процесу;
- довготривалістю в експлуатації або експлуатацією до повного зносу;
- оборотоздатністю, що пов'язано з питаннями виникнення права власності на такі об'єкти¹.

У своїх дослідженнях було доведено, що об'єктам будівельної діяльності притаманні ознаки нерухомості – непорушний зв'язок із земельною ділянкою, що не уможливорює його переміщення без його знецінення або зміни його призначення, фундаментальність та нерухомість, тобто неможливість перенесення без спричинення об'єкта збитків, висока вартість та довговічність. При цьому, статус нерухомого майна об'єкт будівництва отримує з моменту введення його в експлуатацію, коли буде підтверджено компетентним органом, що об'єкт відповідає проекту, що при спорудженні були дотримані всі нормативи, будівельно-технічні показники, які пред'являються до об'єкта відповідного призначення і відповідної категорії, та, як наслі-

¹ Квасніцька Теоретичні аспекти та практичні проблеми регулювання об'єкта будівництва. *Часопис цивілістики*. 2013. № 15. С. 26.

док, він може бути використаний за цільовим призначенням. У практичному застосуванні об'єкти будівельної діяльності користуються диференційним правовим режимом залежно від виду об'єкта будівництва, що потребує звернення до особливостей правового режиму кожного із його різновидів. До введення об'єкта будівництва в експлуатацію доцільно вести мову про множинність рухомих речей, які в процесі будівництва змінюють свої властивості та трансформуються в іншу річ, яка має непорушний зв'язок із землею та з настанням певних умов (введення в експлуатацію та отримання сертифіката про відповідність закінченого будівництвом об'єкта) набуває статусу нерухомості. Такий висновок знаходить своє відображення в ст. 331 ЦК України, відповідно до якої до завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва¹.

З прийняттям Закону України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” від 15.08.2022 р.² правову сферу були введені нові дефініції: “майбутній об'єкт нерухомості”, “спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва”, “подільний та неподільний об'єкт незавершеного будівництва”, “гарантійна частка будівництва об'єкта нерухомого майна”, “девелопер будівництва”. І якщо правовий статус “об'єкта незавершеного будівництва” був законодавством визначений (ч. 3 ст. 331 ЦК України) та підтверджений судовою практикою (справа № 916/633/19 (ЄДРСРУ № 86438103)³, зокрема, що до прийняття об'єкта новоствореного нерухомого майна в експлуатацію та його державної реєстрації право власності на цей об'єкт не виникає, а отже, визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, до прийняття його в експлуатації у судовому порядку не передбачено нормами ЦК України чи іншими нормативними актами (справі № 200/22329/14-ц (провадження № 14-483ц19))⁴. То з

¹ Квасніцька О. О. Концептуальні підходи до сутності правової категорії «об'єкт будівництва». *Вісник господарського судочинства*. 2014. № 1. С. 115-122.

² Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

³ Постанова Верховного суду Касаційного господарського суду по справі № 916/633/19 (ЄДРСРУ № 86438103. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/86438103>

⁴ Постанова Великої Палати Верховного суду від 18 грудня 2019 р, судова справа № 200/22329/14-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99714140>

прийняттям Закону про гарантування конструкт спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (далі – спеціальне майнове право), дозволяє ввести об'єкт незавершеного будівництва в цивільний обіг за умови його реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що легалізує продаж майбутнього об'єкта будівництва інвесторам та визначає його правовий титул – право власності з гарантіями захисту (у тому числі усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання спеціального майнового права у разі його невизнання, порушення, оспорування; визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта)¹.

Варто зазначити, що якщо продаж майбутнього об'єкта нерухомості залежить від умови державної реєстрації спеціального майнового права, то його державна реєстрація, відбувається за умови отримання права на виконання будівельних робіт забудовником, а саме реєстрації об'єкта будівництва в Реєстрі будівельної діяльності. Такою умовою для реєстрації спеціального майнового права та оборотоздатності майбутнього об'єкту нерухомості є наявність: права власності або права користування земельною ділянкою за замовником будівництва; видані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки; дозволи на виконання будівельних робіт; відсутність факту зупинення будівельних робіт до усунення цих недоліків; відсутність факту прийняття об'єкта в експлуатацію.

Отже, державна реєстрації права власності замовника на майбутній об'єкт нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, не тільки засвідчує факт набуття речового права, а додатково підтверджує легітимність проводжуваної юридичною особою будівельної діяльності щодо спорудження об'єкта будівництва (наявність у замовника будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт; набуття права на виконання будівельних робіт; проведення технічної інвентаризації неподільного об'єкта незавершеного будівництва). Однак, при такій юридичній конструкції ми отримуємо паралельне існування двох правових режимів стосовно

¹ Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

об'єкта незавершеного будівництва: об'єкт будівництва, який характеризується тим, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна) та майбутній об'єкт нерухомості, на яке виникає право власності з моменту державної реєстрації такого права і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна. Тому для запобігання нашарування двох правових режимів на один і той же об'єкт важливим є окреслення моменту припинення права власності на матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва незавершеного об'єкта, моментом державної реєстрації спеціального права на майно, тим більше, що після їх застосування при будівництві вони трансформуються та втрачають своє первинне призначення¹.

Особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості привертають увагу до таких категорій як гарантування, гарантія, забезпечення. Забезпечення є складною теоретико-правовою категорією, яку нерідко в правовій доктрині ототожнюють з правовими гарантіями, до числа яких включають заходи правового захисту, заходи юридичної відповідальності, застережні заходи та інші правоохоронні заходи, процесуальні форми охорони прав, заходи профілактики і попередження правопорушень, закріплені нормами права засоби нагляду і контролю для виявлення випадків правопорушень, діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування. Такий підхід є невиправданим з позиції теоретичного осмислення змістовної конструкції «юридична гарантія».

Забезпечення та гарантії не є синонімічними поняттями; науковці припускаються головної помилки – не застосовують методи для пізнання необхідних властивостей і зв'язків. Адже розкриття суті одного причинного блоку категорій є недостатнім, паралельно слід рухатися від пізнання причинності до необхідності, виявлення внутрішньої структури, організації складного цілого. Слід вести мову про те, що гарантії, як і захист, охорона, відповідальність є метода-

¹ Квасніцька О. О. До питання гарантій прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. *Приватне право в умовах війни: матеріали всеукр. наук. конф.* (Одеса, 15 листоп. 2022 р.). Одеса, 2022. С. 598-601.

ми забезпечення реалізації прав та інтересів, а, отже, розкриваються через поняття забезпечення (гарантування). Тобто забезпечення (гарантування) є базовим поняттям по відношенню до гарантій, яким охоплюється й створення нормативних приписів, процес охорони та захисту, результат діяльності держави, учасників будівельної діяльності, завдання якого полягає у повній реалізації прав та інтересів відповідних суб'єктів права. Гарантії мають самостійний інституціональний статус і можуть знаходитися в статичній (поза відносинами) та динамічній (у разі виникнення відносин), у зв'язку з чим є різними, та залежно від правовідносин, інтересу, що покладений в їх основу, можуть забезпечуватися однією гарантією або комплексом юридичних гарантій¹.

Отже, “забезпечення” по відношенню до “гарантії” варто розглядати як єдність форми і змісту, де формою виступає гарантія, а змістом – забезпечення (гарантування), яким охоплюється дія, результат діяльності учасників правовідносин, наприклад через інститути саморегулювання, страхування, нотаріат, механізми реєстрації речових прав майбутній об'єкт нерухомості. Система державної реєстрації та діяльність нотаріуса є вагомою складовою гарантування прав учасників будівельної діяльності. Тільки через систему реєстрації та нотаріальне посвідчення договорів на об'єкти будівництва в процесі будівництва може здійснюватися забезпечення прав та інтересів суб'єктів, що здійснюють фінансування об'єктів будівництва нерухомого майна. Саме за допомогою таких методів підвищується гарантія прав власності і захисту інвестицій.

У літературі зазначалося, що державна реєстрація є єдиним доказом існування зареєстрованого права, тобто вона створює презумпцію дійсності існування зареєстрованого права. І, навпаки, за відсутності державної реєстрації учасники обігу ніколи не можуть бути впевнені у міцності свого придбання.²

Тому Законом України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” й були в основі запроваджені форми гарантування прав суб'єктів, що інвестують у будівництво, через:

¹ Квасницька О. О. До проблематики забезпечення прав та інтересів учасників будівельної діяльності. *Підприємництво, господарство і право*. 2014. № 3. С. 41-45

² Спасибо-Фатеева І. Нотаріальне посвідчення правочинів із нерухомістю та їхня державна реєстрація як способи «укріплення» прав. *Нотаріат для Вас*. 2004. № 12. С. 37.

- рекламування будівництва;
- державну реєстрацію права на майбутній об'єкт нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та різного роду обтяження на такі об'єкти та створення єдиної бази об'єктів будівництва;
- нотаріальну форму посвідчення договорів;
- встановлення гарантійної частки з метою попередження недобудови об'єктів будівництва на випадок банкрутства, фінансової неспроможності замовника будівництва або девелопера будівництва, ліквідації банків та інших форс-мажорних обставин;
- гарантійною частки в об'єкті будівництва, на випадок банкрутства, фінансової неспроможності замовника будівництва або девелопера будівництва, ліквідації банків та інших форс-мажорних обставин.

Відповідно до ст. 9 Закону України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” замовники будівництва зобов'язані визначити перелік майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку, та яка повинна стати додатковим ресурсом, у разі виникнення форс-мажорних обставин для покриття видатків, необхідних для добудови об'єкта будівництва. Постановою Кабінету Міністрів України “Про встановлення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна” від 3.01.2023 р. визначений мінімальний розмір гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна у відсотковому відношенні до сукупної (загальної) площі майбутніх об'єктів нерухомості у подільному об'єкті незавершеного будівництва (черзі/пусковому комплексі) відповідно до проектної документації на будівництво у розмірі: 10 відсотків – для м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова; 5 відсотків – для інших населених пунктів¹. Враховуючи, що таке забезпечення відбувається за рахунок квазіоб'єкту особливого роду, майбутнім об'єктом нерухомості, а не грошовими коштами, строки завершення будівництва, як і сам процес будуть залежати від ринку нерухомості, ліквідності такого спеціального права та попиту на нього.

¹ Про встановлення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна: проект Постанови Кабінету Міністрів України від 3.01.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/8-2023-%D0%BF#Text>

Поряд з цим, неврегульованим залишається питання за якою процедурою буде визначатися юридична особа, яка буде добудовувати об'єкт незавершеного будівництва, хто його буде визначати та який механізм стимулювання нових замовників буде можливий у разі продажу майбутнього об'єкта нерухомості недобросовісним забудовником та відсутності об'єкта будівництва або у разі не покриття видатків за рахунок гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна.

Безумовна ідея гарантованості за рахунок частки майбутнього нерухомого майна позитивна, однак більш ефективним був би забезпечувальний механізм добудови об'єктів нерухомого майна за рахунок резервного капіталу суб'єкта господарювання, як імперативної вимоги для певної організаційної форми – господарського товариства, у разі залучення інвестицій у будівництво, або за рахунок грошових коштів забудовника на спеціальному депозитному рахунку житла, звідки забудовник отримує їх лише після перевірки перебігу будівництва.

Таким чином реалізація на практиці відповідних механізмів гарантування, поряд з позитивними характеристиками, супроводжується низкою проблем, які пов'язані з неякісними підзаконними актами або взагалі їх відсутністю, у зв'язку з чим державні реєстратори відмовляють у внесенні даних через відсутність чітких алгоритмів. Забудовники продовжують працювати за старими схемами, без обов'язкової реєстрації майбутніх об'єктів будівництва, а уніфікована та повна інформація на єдиному публічному сервісі стосовно статусу забудовника (замовника), дозвільної документації, наявності зареєстрованих прав на конкретну квартиру, арештів/обтяжень не надається. Судова практика не стала усталеною, між тим суди визнають обов'язок забудовника дотримуватися нових вимог законодавства щодо реєстрації прав на майбутні об'єкти нерухомості та демонструють готовність захищати права інвесторів такого будівництва.

З врахуванням політики воєнного часу та повоєнного відновлення зруйнованих об'єктів житлової нерухомості, у тому числі тих, які мають статус об'єктів культурної спадщини, нового будівництва соціального житла, особливого значення набуває інститут соціального підприємництва в Україні та соціально відповідальних юридичних осіб, які беруть на себе соціальні зобов'язання та реінвестують частину свого прибутку у соціальну місію.

При цьому, варто вести мову про соціальне підприємництво, що не тотожне соціально відповідальному підприємництву, в аспекти нової категорії “оператора доступного житла”, який відповідно до законопроекту «Про основні засади житлової політики» є суб’єктом господарювання основною статутною діяльністю якого є будівництво доступного житла та здійснення управління таким житлом, та який набуває статус оператора після включення до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи¹. Аналіз положень проекту дозволяє тлумачити правовий статус оператора доступного житла, як суб’єкта господарської діяльності на якого розповсюджуються загальні правила організації, ведення та припинення такої діяльності. Між тим, особливості діяльності операторів доступного житла мають бути чітко прописні, а об’єкт нерухомості (соціальне житло), як продукт такої діяльності, захищеним, через заборону зміни цільового використання, окремі гарантії та преференції у разі будівництва доступного житла чітко регламентовані, а інтереси отримувачів соціального житла в разі неплатоспроможності оператора доступного житла забезпеченими.

В. Смачило, В. Халіна, розглядають соціальне підприємництво як специфічний вид підприємницької діяльності, з соціальною метою та місією, яка спрямована на отримання соціального ефекту, підвищення соціального благополуччя та прибутку, який спрямовується на підтримку соціальної місії². Інші, наприклад К. Соколюк, О. Додон, – як діяльність, прибутки від якої спрямовуються не лише на виплату заробітної плати та фінансове збагачення, але й на вирішення соціальної проблеми³. Теслюк С., Демчук І. надають авторське бачення соціальному підприємництву як виду комерційної або некомерційної підприємницької діяльності, котрий за допомогою інноваційних технологій та різних методів управління реалізує соціальні місії та задовольняє потреби певних верств на-

¹ Проект Закону про основні засади житлової політики 12377 від 06.01.2025. URL:<https://mtu.gov.ua/news/35482.html>

² Смачило В. В., Халіна В. Ю. Соціальне підприємництво як прогресивний напрям євроінтеграційного розвитку України URL: Інфраструктура ринку. 2017. Вип. 7. С. 127-131.

³ Соколюк К. Ю., Додон О. Д. Соціальне підприємництво на прикладі транспортної галузі: від теорії до практики. *Економіка та суспільство*. № 37. 2022. URL: <file:///E:/%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB/1249-%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%96-1202-1-10-20220515.pdf>

селення¹, пропонуючи при цьому критерії за якими господарська діяльність може бути віднесена до соціального підприємництва.

Зосереджуючись на усталеній доктрині стосовно сутності, ознак господарської діяльності та її видової диференціації, слід зазначити, що соціальне підприємництво є різновидом **виключно підприємницької діяльності** за критерієм функціональної спрямованості такого суб'єкта господарювання. Однак, не кожна підприємницька діяльність може бути визнана соціальним підприємництвом, на відміну від **некомерційної господарської діяльності**, яка за своєю сутністю є соціальною діяльністю, але *не соціальним підприємництвом*. При цьому, кожна підприємницька діяльність повинна бути соціально-відповідальною, з дотриманням суб'єктами господарювання у своїй підприємницькій діяльності вимог морально-етичного характеру².

У відбудові житла, яке було зруйноване або у потребі забезпечення соціальним житлом спостерігаються випадки коли замовник може бути соціально відповідальний, однак щодо соціального підприємництва в даній галузі прикладів не існує. Тому ми маємо невирішені питання квартирного обліку дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування; осіб з інвалідністю; військовослужбовців; осіб, які потребують поліпшення житлових умов та претендують на отримання у користування жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду. При цьому, Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 р. яким передбачена можливість надання громадянам на безоплатній основі на підставі договору найму житла на певний термін не запрацював, оскільки відсутні дієві джерела поповнення житлового фонду соціального призначення та законодавче регулювання орендних відносин соціального житла.

¹ Теслюк С., Демчук І. Розвиток соціального підприємництва в Україні в умовах воєнного стану. *Економічний час опис Волинського університет імені Лесі Українки*. 2022. С. 116-125 URL: [file:///C:/Users/User/Downloads/Myroslava+Kulynych%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/Myroslava+Kulynych%20(1).pdf)

² Квасніцька О. О. Соціальне підприємництво та соціально відповідальне підприємництво в контексті відбудови/забезпечення житлом. *Соціальне спрямування економічної діяльності в умовах викликів воєнного стану та повоєнного відновлення в Україні: правові та організаційні проблеми*: Матеріали наук.-практ. круглого столу (м. Київ, 30 листопада 2023 р.). Київ : Електрон. текст. дані. НДІ приватного права ім. Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2023. С. 127-131.

Такий стан житлової політики в черговий раз показав, що забезпечення житлом осіб які його потребують, не може бути вирішено прийняттям окремого закону без взаємодії його зі спеціальним містобудівним та житловим законодавством, без залучення форм державно-приватного партнерства, соціально-відповідального бізнесу та розвитку соціального підприємництва. Тому й стоїть завдання прийняти новий Закон “Про соціальне житло” з вичерпними критеріями для операторів доступного житла, які виключно на конкурсних умовах матимуть можливість здійснювати будівництво соціального житла, з обов’язковим управлінням таким житлом, а їх діяльність визначатиметься, як соціальне підприємництво. До таких вимог варто віднести:

- економічний вид діяльність – будівництво доступного житла та здійснення управління доступним житлом;
- організаційна правова форма – виключно господарські товариства;
- наявність відповідного обладнання, матеріально-технічної бази та технологій;
- наявність працівників відповідної кваліфікації, які мають необхідні знання та досвід;
- наявність фінансової спроможності, яка підтверджується фінансовою звітністю;
- наявність сформованої наглядової ради;
- спрямування понад 30 % отриманого прибутку на досягнення соціальної цілі визначеної статутом підприємства;
- виконання 20 % соціально зобов’язань територіальної громади за місцезнаходженням/веденням діяльності такого товариства.

Для розвитку соціального підприємництва безпосередньо у відновлені житла, реставрації зруйнованих об’єктів культурної спадщини, будівництві нового житла слід обов’язково ввести в правове поле та законодавче розуміння критерії соціального підприємництва, що дасть можливість регламентувати на законодавчому рівні підтримку соціальних підприємств з боку держави та органів місцевого самоврядування. Тут мова може йти про звільнення від сплати податку на прибуток, спрощення процедури публічних закупівель, спрощення отримання дозволів на реставрацію/ревіталізацію об’єктів культурної спадщини, пільгову оренду земельних ділянок, полі-

тику кредитування, пріоритетність в залученні до реалізації місцевих соціальних програм, координацію у співпраці з усіма сторонами відбудови, і т.д.¹

Крім цього, належного регулювання потребує питання гарантування прав особам, які отримають житло у соціальну оренду, вразі стійкої неплатоспроможності операторів доступного житла, ці питання залишаються за межами як законопроекту, та потребують відповідно регулювання Кодексом України з процедур банкрутства. Адже у разі визнання оператора соціального житла банкрутом та відкриття ліквідаційної процедури слід передбачити продаж соціального житла – об'єкта ліквідаційної маси виключно оператору соціального житла, що дозволить зберегти цільове призначення даного активу, з обов'язковим погодженням такого продажу арбітражним керуючим з уповноваженим органом, якщо оператором є суб'єкт комунальної або державної форми власності.

Враховуючи масове знищення житлової та соціальної інфраструктури внаслідок російської агресії в Україні виникає не тільки потреба забезпечення прав, а й потреба будувати швидше, дешевше і екологічніше за рахунок більшої стандартизації і індустріалізації, у тому числі й у разі неплатоспроможності окремих забудовників без втрати вкладених коштів інвесторами.

У зв'язку з цим виникає потреба переходу до екологічних переваг в житловому будівництві та впровадження повторного використання юридичними особами відходів у будівельному процесі з мінімізацією впливу об'єкта на навколишнє середовище, з продовження терміну його експлуатації, з можливістю використовувати доступний й відновлюваний матеріал при будівництві житла. Тому це мова не тільки про оновлення ДБН та зменшення їх кількості, а внесення змін до цивільного, господарського, тендерного, екологічно законодавства на засадах кругового будівництва, із запровадження інструменту спрямованого на стале використання матеріалів у процесі проектування та будівництва.

¹ Квасніцька О. О. Соціальне підприємництво та соціально відповідальне підприємництво в контексті відбудови/забезпечення житлом. *Соціальне спрямування економічної діяльності в умовах викликів воєнного стану та повоєнного відновлення в Україні: правові та організаційні проблеми*: Матеріали наук.-практ. круглого столу (м. Київ, 30 листопада 2023 р.). Київ : Електрон. текст. дані. НДІ приватного права ім. Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2023. С. 127-131.

Країни Європейського союзу у своїх стратегіях визначили потребу переходу до екологічних переваг у будівельному секторі, а тому край важливо використовувати та врахувати досвід країн, які вже впровадили циклічне будівництво, і мова не тільки про технологічні розробки, а якісні законодавчі бази, які дозволять забезпечувати простір для переходу до циркулярної економіки. Європейська стратегія Зеленого курсу приділяє важливе значення будівництву та реновації. Серед її цілей – розвиток «зеленого» будівництва та безвуглецевого виробництва як елементів циркулярної економіки, що дозволять зменшити використання енергії та ресурсів. Окрім цього, у стратегії зафіксоване прагнення потроїти швидкість ремонту всіх будівель, щоб зменшити забруднення, що відбувається під час цих процесів¹.

Враховуючи, що Україна постала перед викликом масштабної повоєнної відбудови, необхідно не лише запровадити стандарти екологічної ефективності та енергетичної нейтральності до будівництва нових об'єктів житлового будівництва та вимог до операторів доступного житла, варто Європейські директиви з енергетичної ефективності будівель «Energy Performance of Buildings Directive» міжнародний стандарт (ISO або IEC) перенести в українське законодавство щоб нова забудова зруйнованих міст відповідала європейським стандартам. Тому край важливим не тільки кодифікація містобудівного законодавства але й уніфікація технічних регламентів, скоординованих між собою та введення у правове поле застосування матеріалів повторного використання, що не тільки пришвидшить процес відбудови але вплине на собівартість продукції на будівельному ринку, дозволить вводити якісні об'єкти будівництва.

Інтеграція українського містобудівного законодавства з європейським законодавством не може відбутися за рахунок тільки цифровізації правовідносин у будівництві (хоча це безумовно позитивна складова), реформування містобудівного законодавства потребує комплексного, внутрішньо структурованого підходу з врахуванням всього ланцюжку містобудівної діяльності: планування – забудова – технічні будівельні норми – гарантії – відповідальність.

В рамках стратегії відновлення зруйнованих об'єктів, ремонту пошкоджених об'єктів та правового забезпечення будівельної діяльності

¹ Будівництво і європейський зелений курс – як зробити галузь більш інноваційною й екологічною URL: <https://brdo.com.ua/news/21598/>

на національному рівні варто враховувати життєвий цикл будівлі з максимальним використанням матеріалів з якомога меншим негативним впливом на навколишнє середовище та забезпеченням кругового використання матеріалів, обов'язковості маркування будівельних виробів та виведенням його на ринок Європейського Союзу.

Таким чином, досвід європейських країн у переході до циклічного будівництва свідчить про необхідно формувати законодавчу базу з врахуванням змін до житлового, екологічного, тендерного, безпечового, містобудівного та цивільного законодавства через запровадження:

- повторного використання будівельних матеріалів, з стимулами та гарантіями для високоякісного повторного використання їх в нових будівельних проектах;
- системи забезпечення якості об'єкта будівництва та контролю відповідності будівлі технічним регламентам, як під час проектування, так і під час будівництва на будівельному майданчику;
- механізму розширення відповідальності підрядника та зобов'язання підрядника надавати замовнику інформацію про забезпечення та гарантії якості об'єкта будівництва;
- страхування підрядника від банкрутства, гарантій завершення роботи в разі банкрутства підрядника;
- періодичної оцінки безпеки конструкцій об'єктів з середнім та значним класом наслідків;
- класифікації правил за стадією будівництва існуючих будівель, нового будівництва, реконструкції, реновації.

Ключові слова: будівельне приватне право, будівельне публічне право, містобудівна діяльність, будівельна діяльність, сталий розвиток територій, житлового циклу об'єкта, об'єкт житлової нерухомості, об'єкт будівництва, гарантування прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, оператор доступного житла, житлове будівництво, соціальне підприємництво, знищені об'єкти нерухомого майна, концепція єдиного об'єкта нерухомості.