

те, що вона складається із взаємопов'язаних та взаємодоповнювальних суб'єктів, які на ряду з відносинами, у які вони вступають для виконання поставлених перед ними цілей, та матеріальними та нематеріальними об'єктами цих відносин утворюють низку підсистем інноваційної інфраструктури, що і є її структурними елементами. Теоретична цінність цих положень полягає в тому, що вони насамперед зацентують увагу на таких принципових ознаках інноваційної інфраструктури, як цілісність та системність, які наразі не висвітлені в ст. 1 Закону України «Про інноваційну діяльність».

ЛІТЕРАТУРА

1. Господарський Кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 436-IV. Офіційний вісник України. 2003. № 11. Ст. 462.
2. Про інноваційну діяльність: Закон України від 04.07.2002 р. № 40-IV. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 36. ст. 266.

REFERENCES

1. Hospodarskyi Kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 № 436-IV. (2003). *Ofitsiynyi visnyk Ukrainy*, 11, art. 462.
2. Pro innovatsiynu diialnist: Zakon Ukrainy vid 04.07.2002 r. № 40-IV. (2002). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 36, art. 266.

Малохліб Олена Сергіївна

здобувач кафедри земельного та аграрного права

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВІ ПИТАННЯ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Наукова робота присвячена дослідженню земельно-правових питань багатоквартирної житлової забудови. На сьогодні проблемними питаннями в сфері багатоквартирної житлової забудови залишаються незавершені будівництвом житлові об'єкти, які зводяться на земельних ділянках, що не оформлені належним чином, або пов'язані з іншими діями недобросовіс-

них забудовників. Автором проаналізовано чинне національне та міжнародне законодавство у зазначеній сфері, зроблені відповідні висновки.

Ключові слова: багатоквартирна житлова забудова, земельна ділянка для житлового будівництва, спеціалізовані будівельні організації.

Malokhlib Olena

*applicant at the Department of Land and Agrarian Law
of Yaroslav Mudryi National Law University*

LAND LEGAL ISSUES MULTI-APARTMENT HOUSING

Scientific work is devoted to the study of land and legal issues of multi-apartment housing. Today, the problem in the field of multi-apartment housing is unfinished housing, which is built on land that is not properly designed, or related to other actions of unscrupulous developers. The author analyzes the current national and international legislation in this area, draws appropriate conclusions.

Keywords: multi-apartment housing, land plot for housing construction, specialized construction organizations.

В сучасних умовах житлове будівництво практично повністю здійснюється спеціалізованими будівельними організаціями, тобто суб'єктами підприємницької діяльності, які зареєстровані у встановленому законом порядку та мають відповідну ліцензію на проведення будівельних робіт. Основна кількість багатоквартирних житлових будинків зводиться саме такими юридичними особами в містах на земельних ділянках переважно комунальної власності, наданих згідно із земельним законодавством у користування за договором оренди. Строк оренди, за загальним правилом, складає від трьох до п'яти років, тобто на строк до завершення будівництва.

Будівництво житлового будинку в даному випадку здійснюється за рахунок коштів інвесторів, тобто громадян, які виступають потенційними власниками житла. Як правило, інвестори вкладають свої кошти в об'єкт будівництва (житловий будинок) ще на початковому етапі будівництва.

На сьогодні проблемними питаннями в сфері багатоквартирної житлової забудови спеціалізованими будівельними організаціями

залишаються незавершені будівництвом житлові об'єкти, які зводяться на земельних ділянках, що не оформлені належним чином, або пов'язані з іншими діями недобросовісних забудовників. Найбільш поширеними випадками недобросовісності забудовників є: по-перше, відсутність необхідної дозвільної документації у забудовника; по-друге, незавершення будівництва житлового будинку або неможливість його введення в експлуатацію, якщо у процесі будівництва були порушені будівельні норми, державні стандарти і норми; по-третє, затягування строків завершення будівництва чи введення в експлуатацію житлового будинку; по-четверте, отримання в результаті будівництва об'єкта відмінного від того, яке планувалося (наприклад, без наявності необхідних комунікацій). Як наслідок, подальше вирішення низки можливих проблем здійснюється за рахунок самих інвесторів-громадян і триває роками.

Практика багата прикладами недобросовісності забудовників. Так, досить відомою є будівельна афера «Еліта-Центр», в результаті якої постраждало понад півтори тисячі громадян-інвесторів. Здійснювалася афера шляхом укладання договорів громадян з інвестиційно-будівельною компанією про пайову участь у будівництві багатоквартирних житлових будинків у м. Києві. Пропонована вартість квадратного метра житла становила від 3025 грн. при ринковій вартості 6095 грн. Завершення будівництва першого житлового будинку планувалося у другому кварталі 2006 року. Однак, насправді будівництво житлових будинків взагалі не здійснювалося, укладалися договори подвійного, а іноді й потрійного продажу одних і тих самих квартир в неіснуючих житлових будинках. Загальна сума коштів, отриманих таким чином шахраями, сягнула понад 400 млн. гривень [2].

Сьогодні державна будівельна корпорація «Укрбуд» зупинила будівництво 26 житлових комплексів у м. Києві. В результаті без житла можуть залишитися понад 13 тисяч інвесторів, що перевищує будівельну аферу «Еліта-центр» в десятки разів [5].

Наведені ситуації стали можливими передовсім за відсутності контролю за використанням земельної ділянки для багатоквартирної забудови, контролю за дотриманням законодавства у сфері містобу-

дівної діяльності та потурання органів влади і їх посадовців. Отже, актуальним в умовах сьогодення залишається питання щодо посилення відповідного контролю.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» [4] державний нагляд (контроль) визначається як діяльність органів державного нагляду (контролю) в межах повноважень, передбачених законом, щодо виявлення та запобігання порушенням вимог законодавства суб'єктами господарювання, до яких відносяться і юридичні особи-забудовники, що здійснюють діяльність у сфері містобудування. Відомо, що Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) та її територіальні підрозділи входять до переліку органів державного нагляду (контролю).

Слід зазначити, що окрім планових перевірок органами Держгеокадастру щодо виявлення та запобігання порушень законодавства суб'єктами господарювання, ці органи наділені повноваженнями щодо проведення перевірок відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [3]. Реалізація контрольної функції даними органами здійснюється за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель та ін. Отже, інспектори Держгеокадастру мають повноваження на контрольну перевірку не тільки діяльності суб'єкта господарювання, а і самої земельної ділянки як об'єкта державного контролю за використанням та охороною земель.

Потребує активізації і контрольна діяльність Державної архітектурно-будівельної інспекції України, яка створена для здійснення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності. Як свідчить практика, поки що належним чином вона не виконує покладених на неї обов'язків. Необхідним вбачається реформування зазначеного органу та перегляд його функцій. Одним із напрямів контрольної діяльності цієї інспекції могло б бути включення до її функцій і здійснення контролю за цільовим використанням земельних ділянок, які забудовуються.

В сучасних умовах будівельного буму доречною буде постановка питання і про припинення права на земельну ділянку для житлової

забудови. Так, у випадку, коли забудовник у встановлений строк не приступив до використання земельної ділянки для житлового будівництва без поважних причин, його права на землю мають припинитися за рішенням уповноважених органів та з відшкодуванням збитків громадянам-інвесторам. Якщо строк, на який укладено договір оренди земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку, порушений без поважних причин забудовником, до такого забудовника необхідно передбачити законодавчим шляхом застосування жорстких санкцій (наприклад, розірвання договору оренди та примусове вилучення земельної ділянки). Зрозуміло, що в другому випадку без рішення суду не обійтись. Тим більше, що відшкодування збитків інвесторам неминуче буде здійснюватися у судовому порядку. Використання земель житлової забудови повинно бути належним і раціональним. Саме такий підхід має використовувати законодавець, забезпечуючи права інвесторів.

Звернемо увагу, що в європейських країнах, на відміну від України, формат роботи в цій сфері передбачає обов'язкову участь банку у фінансуванні проекту, який, видаючи кредит, здійснює повну перевірку позичальника і в том числі на етапі реалізації проекту контролює цільове використання коштів. Крім того, наприклад, у Німеччині при купівлі житла на стадії будівництва обов'язковою умовою є страхування ризиків забудовника. Інвестор укладає договір не із забудовником, а з фінансовою установою, яка веде це будівництво: контролює хід будівництва та перераховує гроші відповідно до його графіка і графіка виконаних робіт. Відповідно до ст. 3 Постанови щодо відносин між агентами з нерухомості та забудовниками (Makler- und Bauträgerverordnung) кошти інвестора перераховуються забудовнику за таким графіком: перший внесок 30% від загальної суми, решта суми 70% вноситься поетапно в залежності від виконаних будівельних робіт [1].

Практика європейських країн у сфері житлового будівництва із залученням інвесторів потребує вивчення та уваги з боку вітчизняного законодавця, який мав би внести відповідні зміни до чинного законодавства.

Отже, при будівництві багатоквартирних житлових будинків необхідним видається: по-перше, посилення контролю у сфері будів-

ництва; по-друге, закріплення в законодавстві спеціальних підстав припинення права на земельну ділянку недобросовісних забудовників; по-третє, передбачення в законодавстві застосування жорстких санкцій для забудовників, що не завершили будівництво житлового будинку протягом строку, на який вони отримали земельну ділянку. Це матиме важливе практичне значення, оскільки стимулюватиме забудовників до своєчасного закінчення будівництва та сприятиме зменшенню кількості «недобудов» у межах земель житлової забудови.

ЛІТЕРАТУРА

1. Захист прав інвесторів житлового будівництва в країнах ЄС. Інформаційна довідка, підготовлена Європейським інформаційно-дослідницьким центром на запит Комітету Верховної Ради України. URL: <http://euinfocenter.rada.gov.ua/uploads/documents/29229.pdf>
2. Київміськбуд передав ще 18 квартир постраждалим від афери «Еліта-Центр». URL: <http://www.elitacenter.org/elitivtsyam-peredali-18-kvartir.html>
3. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>
4. Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності: Закон України від 05.04.2007 р. № 877-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/877-16#Text>
5. «Укрбуд» заморозив будівництво понад 13 тисяч квартир: що буде з вкладниками. URL: https://24tv.ua/ukrbud_zamoroziv_budivnitstvo_ponad_13_tisyach_kvartir_shho_bude_z_vkladnikami_n1242989

REFERENCES

1. Zakhyst prav investoriv zhytlovoho budivnytstva v krayinakh YeS. Informatsiina dovidka, pidhotovlena Yevropeiskym informatsiino-doslidnytskym tsentrom na zapyt Komitetu Verkhovnoi Rady Ukrainy. URL: <http://euinfocenter.rada.gov.ua/uploads/documents/29229.pdf> [in Ukrainian].
2. Kyivmiskbud peredav shche 18 kvartyr postrazhdalym vid afery «Elita-Tsentr». URL: <http://www.elitacenter.org/elitivtsyam-peredali-18-kvartir.html> [in Ukrainian].
3. Pro derzhavnyi kontrol za vykorystanniam ta okhoronoiu zemel: Zakon Ukrainy vid 19.06.2003 r. № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text> [in Ukrainian].

4. Pro osnovni zasady derzhavnoho nahliadu (kontroliu) u sferi hospodarskoi diialnosti: Zakon Ukrainy vid 05.04.2007 r. № 877-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/877-16#Text> [in Ukrainian].

5. «Ukrbud» zamorozyv budivnytstvo ponad 13 tysiach kvartyr: sheho bude z vkladnykamy. URL: https://24tv.ua/ukrbud_zamoroziv_budivnitstvo_ponad_13_tisyach_kvartir_shho_bude_z_vkladnikami_n1242989 [in Ukrainian].

Марченко Юлія Іванівна

*здобувач кафедри правознавства Юридичного факультету
Східноукраїнського національного університету
імені Володимира Даля*

ОПЛАТА ПРАЦІ ЯК ОСНОВНИЙ СПОСІБ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТАТНЬОГО РІВНЯ ЖИТТЯ ГРОМАДЯН

Розглянуто оплату праці як основний спосіб забезпечення достатнього рівня життя громадян. Зроблено висновок, що найважливішим напрямом соціально-економічної політики держави має бути досягнення стійкої позитивної динаміки добробуту населення на основі підвищення оплати праці працюючого населення. При цьому необхідно постає розробка системи соціальних стандартів, яка б справді забезпечувала гідний, достатній рівень життя населення та відповідала європейським стандартам.

Ключові слова: оплата праці, працівник, соціальна держава, соціальні гарантії, соціальні стандарти.

Marchenko Julia

*applicant for the Department of Law Faculty of Law East Ukrainian
National Vladimir Dahl University*

WAGES AS THE MAIN WAY TO ENSURE A SUFFICIENT LIVING STANDARD OF CITIZENS

Remuneration is considered as the main way to ensure a sufficient standard of living for citizens. It is concluded that the most important direction of