Ревягіна Анна Андріївна
аспірант кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ПРАВОВІ ГАРАНТІЇ ПРИ ЖИТЛОВІЙ ЗАБУДОВІ

Наукова робота присвячена питанню наявності та закріплення чинним законодавством України правових гарантій при житловій забудові. Правові гарантії досліджуються через призму суб'єктного складу житлового будівництва. Автором була здійснена спроба надати визначення правових гарантій при житловій забудові, а також детально дослідити їх на прикладі чинної нормативно-правової бази.

Ключові слова: житлова забудова, правові гарантії, містобудівна діяльність, Державні будівельні норми.

Revyagina Anna
Postgraduate of the Land and Agrarian Law Department
of Yaroslav Mudryi National Law University

LEGAL WARRANTIES FOR RESIDENTIAL DEVELOPMENT

The scientific work is devoted to the issue of availability and consolidation of current guarantees in housing construction by the current legislation of Ukraine. Legal guarantees are examined through the prism of the subjective composition of housing construction. The author made an attempt to provide a definition of legal guarantees for housing, as well as to examine them in detail on the example of the current legal framework.

Keywords: housing construction, legal guarantees, town-planning activity, State building norms.

У процесі формування в Україні правової демократичної держави та громадянського суспільства, на фоні чинних проблем забезпечення прав та свобод людини й громадянина особливу роль відіграють їх правові (або юридичні) гарантії. Відомо, що саме вони передбачають юридичну відповідальність держави, її органів та по-

садових осіб, органів місцевого самоврядування за порушення прав і законних інтересів особи, а також підвищення значущості та рівня реалізації права, підвищення правової культури суспільства.

Отже, держава має створювати широкі гарантії забезпечення та захисту прав людини, що покладає на неї обов'язок сформувати всі необхідні нормативно-правові та організаційні умови здійснення цього права. Одним із таких конституційно визначених прав є право на достатній життєвий рівень, що включає житло. Разом з тим, 47 статтею Основного Закону України визначено: «Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду» [1]. Таким чином, на сьогодні, особливо враховуючи економічну кризу, пов'язану з масовою епідемією, питання дотримання житлових прав стоїть вкрай гостро. Разом з тим, немаловажного значення мають правові гарантії суб'єктів житлової забудови, розгляд яких становить мету даного дослідження.

Перш за все слід зауважити, що існує декілька концепцій правових (юридичних) гарантій: відповідно до першої з них юридичні гарантії є сукупністю спеціальних правових засобів, умов, які забезпечують реалізацію прав, свобод й обов'язків людини і громадянина; згідно з другою концепцією під юридичними гарантіями розуміють принципи та норми, які забезпечують здійснення прав і свобод шляхом належної регламентації порядку їх здійснення, а також їх охорони і захисту; третя концепція стосується тих науковців, які під юридичними гарантіями розуміють специфічні правові засоби забезпечення, реалізації, охорони та захисту прав людини і громадянина, які першочергового значення набувають при практичній реалізації суб'єктивних прав громадян [2, с. 28].

Таким чином, правові (юридичні) гарантії вбирають в собі всі правові засоби і способи, за допомогою яких реалізуються, охороняються, захищаються права і свободи громадян, усуваються порушення прав і свобод, поновлюються порушені права. Так, юридичні гарантії, належать до таких, що забезпечують реалізацію, охорону і, у разі необхідності, захист прав і свобод людини специфічними правовими засобами.

Повертаючись до безпосередньо житлової забудови, О. Квасницька доводить, що «забудова» є комплексною категорією, оскільки одночасно застосовується в галузях земельного, цивільного, господарського, адміністративного права. На думку дослідниці, правова природа забудови не може бути розглянута лише в контексті цивільного, земельного, господарського, адміністративного законодавства або законодавства про охорону культурної спадщини [3, с. 67].

Варто констатувати, що у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» [4] правова дефініція «забудова» була упущена, незважаючи на те, що сам термін вживається у значній кількості нормативно-правових актів. Так, Земельний кодекс України [5] оперує такою категорією, як «житлова та громадська забудова» (ст. 38), при цьому не розкриваючи суті поняття забудови, що і логічно, адже його регламентація спрямована на категорії земель житлової та громадської забудови, від якої буде залежати функціональне призначення забудови, хоча умовно.

Так, список суб'єктів містобудування є виключним та регламентується ст. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зокрема, до вказаних суб'єктів відносяться: органи виконавчої влади, Верховна Рада АРК, Рада міністрів АРК, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи [4]. Враховуючи, що житлова забудова входить до об'єктів будівництва, то і її суб'єктами є фізичні особи (мешканці, жителі), юридичні особи (забудовники, замовники тощо), органи виконавчої влади, які представлять державу, а також органи місцевого самоврядування, що репрезентують територіальну громаду.

Розглянемо правові гарантії при житловій забудові, виходячи із суб'єктного складу житлової забудови.

Права мешканців, жителів житлової забудови, у тому числі й мешканців сусідніх будинків, гарантуються законодавством України, зокрема: *з позиції майнових прав на житло* – Конституцією України (ст. 41 - Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним) [1], Цивільним кодексом України (ст. 319 - Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд) [6]; *з позиції ком-*

форту умов проживання існують Державні будівельні норми – ДБН Б.2.2.-12:2019 «Планування та забудова територій» [7] (наприклад, відповідно до п. 6.1.4. у межах зони багатоквартирної житлової забудови розташовуються ділянки, на яких розміщуються житлові будинки з прибудинковими територіями з необхідним переліком майданчиків, проїздів, зелених насаджень, а також земельні ділянки, на яких розташовані заклади дошкільної освіти, заклади загальної середньої освіти, торговельні підприємства з асортиментом товарів повсякденного попиту, з підприємствами харчування та приймальними пунктами підприємств побутового обслуговування, які у сукупності утворюють повноцінне безбар'єрне середовище повсякденної життєдіяльності населення), ДБН В.2.2.-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» регламентують рівень комфорту проживання сімей у квартирі багатоквартирного будинку, встановлюючи правила розташування кімнат, їх квадратуру тощо [8]; *з позиції безпечності проживання* – ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення» [9] (під інсоляцією ДСТУ розуміє «сонячне опромінення поверхонь чи просторів», тобто по суті це процедура визначення рівня затіненості будь-якого роду приміщень в житловому будинку для досягнення дотримання норм по інсоляції – необхідності попадання сонячного світла за мінімальний проміжок часу в добу), Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів від 19.06.1996 р. № 173 [10] (Для забезпечення сприятливого мікроклімату на території житлових груп (дворів) при необхідності слід передбачати планувальні прийоми, які забезпечують вітропилезахист і аерацію житлової території).

Права забудовників при житловій забудові (або, як регулює чинне законодавство, «замовників об'єктів будівництва») забезпечуються Законом України «Про архітектурну діяльність» [11] (так, замовником є фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об›єкта містобудування), Господарським кодексом України (ст. 320 – права замовника

під час капітального будівництва) [12]; Земельним кодексом України (ст. 78, 79 – зміст права власності на земельні ділянки) [5] тощо.

Правові гарантії органів виконавчої влади та місцевого самоврядування під час житлової забудови представлені в першу чергу Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Розділ ІІ. Управління у сфері містобудівної діяльності), формуючи та затверджуючи генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, контролюючи питання містобудування з метою захисту прав держави та територіальних громад [4].

Таким чином, під правовими гарантіями при житловій забудові слід розуміти сукупність спеціальних правових засобів, умов, тобто відповідної нормативно-правової бази, які забезпечують реалізацію прав, свобод та обов'язків суб'єктів (учасників) при житловій забудові. Наразі національне законодавство повно та всесторонньо регулює захист прав та діяльність учасників відносин щодо житлової забудови через закони, підзаконні нормативно-правові акти (постанови, накази, ДБН, ДСТУ, ДСН тощо).

ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України.* 1996. № 30. стаття 141.

2. Кузьменко Я. П. Загальна характеристика юридичних гарантій права людини на життя. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право.* 2014. Вип. 29 (1). С. 27-32.

3. Квасницька О. Теоретичні та практичні аспекти забудови територій: господарсько-правовий аспект. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 9. С. 67–71.

4. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України.* 2011. № 34. стор. 1544. стаття 343.

5. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України.* 2002. № 3. стаття 27.

6. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України.* 2003. № 40. стаття 356.

7. ДБН Б.2.2.-12:2019 «Планування та забудова територій». URL: https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2019/06/B2212-IB.pdf

8. ДБН В.2.2.-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення». URL: https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2019/08/IB_8-19.pdf

9. ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення». URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/5-1-0-783

10. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів: Наказ МОЗ України від 19.06.1996 р. № 173. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text

11. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1996 р. № 687-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 31. стаття 246.

12. Господарський кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18. стаття 144.

REFERENCES

1. Konstytutsiia Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 28.06.1996 r. № 254k/96-VR. (1996). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 30, art. 141.

2. Kuzmenko, Ya. P. (2014). Zahalna kharakterystyka yurydychnykh harantii prava liudyny na zhyttia. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Seriia: Pravo - Scientific Bulletin of Uzhhorod National University. Law, issue 29 (1), 27-32* [in Ukrainian].

3. Kvasnytska, O. (2017). Teoretychni ta praktychni aspekty zabudovy terytorii: hospodarsko-pravovyi aspekt. *Pidpryiemnytstvo, hospodarstvo i pravo – Entrepreneurship, economy and law, 9, 67–71* [in Ukrainian].

4. Pro rehuliuvannia mistobudivnoi diialnosti: Zakon Ukrainy vid 17.02.2011 r. № 3038-VI. (2011). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy,* 34, P. 1544, art. 343.

5. Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III. (2002). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy,* 3, art. 27.

6. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 r. № 435-IV. (2003). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy,* 40, art. 356.

7. DBN B.2.2.-12:2019 «Planuvannia ta zabudova terytorii». URL: https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2019/06/B2212-IB.pdf [in Ukrainian].

8. DBN V.2.2.-15:2019 «Zhytlovi budynky. Osnovni polozhennia». URL: https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2019/08/IB_8-19.pdf [in Ukrainian].

9. DSTU-N B V.2.2-27:2010 «Nastanova z rozrakhunku insoliatsii obiektiv tsyvilnoho pryznachennia». URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/5-1-0-783 [in Ukrainian].

10. Derzhavni sanitarni pravyla planuvannia ta zabudovy naselenykh punktiv: Nakaz MOZ Ukrainy vid 19.06.1996 r. № 173. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text [in Ukrainian].

11. Pro arkhitekturnu diialnist: Zakon Ukrainy vid 20.05.1996 r. № 687-XIV. (1999). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy,* 31, art. 246.

12. Hospodarskyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 r. № 436-IV. (2003). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy,* 18, art. 144.

Родченко Володимир Борисович
доктор економічних наук, професор,
заступник директора ННІ «Каразінська школа бізнесу»
Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна
ORCID: 0000-0003-0298-4747

Прус Юлія Ігорівна
директор Регіонального центру міжнародних проєктів і програм
Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна
ORCID: 0000-0003-0320-0131

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ПОЛІТИКИ ІННОВАЦІЙНО-ОРІЄНТОВАНОГО РОЗВИТКУ НА ЛОКАЛЬНОМУ РІВНІ

Авторами доведено, що на сучасному етапі розвитку на зміну централізованим інноваційним системам приходять локальні інноваційні екосистеми, які зберігають свою глобальну орієнтацію, однак основою їх розвитку є ендогенні чинники. Проведено оцінку рівня включеності мешканців у процеси інноваційного розвитку на прикладі ОТГ Харківської області. Запропоновано підхід до адаптації моделі «потрійної спіралі» до рівня локальних територіальних утворень за рахунок фокусування на інноваційних інтервенціях та організаційного забезпеченні залучення кращих доступних практик.

Ключові слова: включеність, інноваційно-орієнтований розвиток, інноваційні інтервенції, кращі доступні практики.