

*Майданик Роман Андрійович,  
доктор юридичних наук, професор, завідувач  
кафедри цивільного права юридичного факультету  
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

## **МІСТОБУДІВНЕ ПРАВО: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ**

**Вступ.** Властива вітчизняному праву загальна тенденція до створення правових інструментів і механізмів балансу приватних і публічних інтересів сприяє формуванню властивих розвиненим цивілістичним правопорядкам комплексних правових утворень (правових інститутів, галузей законодавства), різновидом яких є так зване містобудівне право.

У цьому дослідженні висвітлюються питання методології (1), дуалізму і предмету містобудівного права (2), а також особливостей правового статусу учасників зазначеного правового утворення (3).

### **1. Методологія цивільно-правового регулювання у сфері містобудування**

Дослідження цивільно-правового регулювання діяльності суб'єктів у сфері містобудування пов'язане, перш за все, з необхідністю отримання нових наукових результатів, покликаних виявити закономірності розвитку правового територіального планування на прикладі міст як населених пунктів особливого, універсального типу.

Методологія цивільно-правового регулювання у сфері містобудування визначається необхідністю забезпечення гармонізації приватних і публічних інтересів її учасників.

Рациональне територіальне планування та усунення необґрунтованих обмежень у діяльності учасників у сфері містобудівництва зумовлює потребу в побудові нових наукових доктрин, необхідних для гармонійного розвитку міст, підготовки адекватних сучасним умовам вимогам до документів планування, які відповідають інтересам мешканців відповідних поселень.

Одна з основних причин, яка перешкоджає будівництву доступного житла, забезпеченню соціального благополуччя суспільства, особливо його незахищених прошарків, полягає в застосуванні застарілої (або повністю відсутньої) містобудівної документації, поряд із бюрократичними бар'єрами.

Переважно це стосується міських територій, у межах яких проживає переважача більшість населення країни.

Цивільно-правове регулювання містобудівної діяльності також покликане вирішувати практичні питання забезпечення безпеки і сприятливих умов людини, обмеження негативного господарської й іншої діяльності на оточуюче середовище і забезпечення охорони та раціонального використання природних ресурсів в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь.

## **2. Дуалізм і предмет містобудівного права**

Поняття «будівельне право» доцільно відносити до всіх юридичних норм, які можуть застосовуватися до містобудівної сфери та прав на її результати.

З огляду на це, доцільно розрізняти приватне і публічне будівельне (містобудівне) право.

Основним правовим актом у публічному містобудівному справі є Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», присвячений переважно публічно-правовим нормам, що діють у сфері просторового і територіального планування урбанізованих центрів, здійснюваного державними органами та органами місцевого самоврядування.

Приватне містобудівне право становлять норми, що містяться в цивільному законодавстві, перш за все в ЦК України, та охоплює всі питання приватного землекористування, цивільних прав на здійснення та результати будівництва.

При цьому як галузь законодавства містобудівне право є комплексним правовим утворенням, предмет якого становлять суспільні відносини, які виникають у сфері територіального планування, містобудівного зонування, планування території, архітектурно-будівельного проектування, будівництва об'єктів капітального будівництва, а також капітального ремонту, при проведенні якого зачіпають конструктивні й інші характеристики надійності та безпеки таких об'єктів, пов'язані з правовим статусом суб'єктів відносин у містобудівній сфері.

Містобудівне право є комплексною сферою права, предмет якої становлять цивільні і публічно-правові відносини у містобудівній сфері.

Цивільні правовідносини у цій сфері є врегульованими нормами права майновими та/або особистими немайновими відносинами між суб'єктами містобудівної діяльності нормами права, які виникають з приводу будівництва об'єктів капітального будівництва, їх реконструкції і капітального ремонту, обтяженими згідно з законом публічно-правовими

обмеженнями внаслідок особливої соціальної значимості цих правовідносин.

Роль цивільно-правових норм у сфері містобудування виявляється у використанні категорій «нерухомого майна», «самочинного будівництва», «право на виконання будівельних робіт», «прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів», «пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту» при регулюванні містобудівних відносин.

Відносини у сфері містобудування, як предмет цивільно-правового регулювання характеризуються особливою соціальною значимістю, що передбачає як мету не лише отримання прибутку в інтересах учасників цих відносин, але й досягнення корисного, суспільно значимого ефекту, поєднаного з ефективністю у сфері містобудування, перспективами подальшого зростання і розвитку.

Ефективність відносин у сфері містобудівництва передбачає забезпечення сприятливих, комфортних умов проживання і безпечного середовища життєдіяльності.

### **3. Особливість правового статусу державних органів та органів місцевого самоврядування у сфері містобудування**

Державні органи та органи місцевого самоврядування, як суб'єкти відносин у сфері містобудування, під час реалізації ними містобудівних функцій використовують цивільно-правові засоби, що призводить до необхідності участі у відносинах, які регулюються цивільним законодавством і зумовлює необхідність їх участі як самостійного суб'єкта цивільного права.

#### **Список використаних джерел та літератури:**

1. Аракельян Н. В. Правовое регулирование градостроительной деятельности: гражданско-правовой аспект: дисс. ...канд. юрид. наук. – Краснодар. 2010. 199 с.

2. Оганов А. И. Роль гражданско-правовых норм в регулировании градостроительных отношений: дисс. ...канд. юрид. наук. Краснодар, 2010. – 182 с.

3. Халабуденко О. А. Будівельне право: деякі методологічні підходи до сфери правової дійсності, що формується // Будівельне право: проблеми теорії та практики [зб. наук. пр.]. Матеріали Другої наук.-прак. конф., (Київ, 6 грудня 2018р.) / Мін-во освіти і науки України, Київ, Київ. Нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ-Тернопіль : «Економічна думка», 2018. (283 с.). С. 34–43.