

намагання не зруйнувати історичне середовище однієї з найстаріших вулиць міста Києва [3].

Їм та генподрядчику «АК Інжиніринг» вдалося перевтілити старовинний будинок на сучасний комфортабельний бізнес-центр. Під час будівництва 2007 року було збережено високі стелі, ефектні вітражні вікна та чотири поверхи історичного вигляду будівлі. Зверху будівлі було надбудовано десять сучасних поверхів засклінних від гори до низу.

Старовинний будинок було перетворено на сучасний комфортабельний бізнес-центр з усіма необхідними комунікаціями. Простора старовинна споруда дозволила вдатися до нестандартного планування офісного простору. Зараз, бізнес-центр "Євразія" - це 14-ти поверхнева офісна будівля класу «А» загальною площею 33 422,7 кв. м з дворівневим підземним паркінгом, яка гармонійно об'єднала класичну та ультрасучасну архітектурні концепції.

Таким чином, пошук оптимального поєднання «старого» та «нового» є цікавим і в той же час творчим і важким завданням. Сучасному архітектору необхідно дбайливо ставитися до історичної забудови, підкреслювати сучасними архітектурними засобами історичну спадщину будівель та споруд міста Києва.

#### **Список використаних джерел**

1. Беккер А.М., Щенков А.С. Современная городская среда и архитектурное наследие. – М.: Стройиздат, 1986. – 83 с.
2. Грубе Г.Ф., Кучмар А.П. Путеводитель по архитектурным формам. - М.: Стройиздат, 2001. – 122 с.
3. Кальницький М., Суворов В. Київпроект. 70 років. — Київ, 2007. – 90 с.
4. Мюллер-Менкенс Г. Новая жизнь старых зданий. Непрерывность развития архитектуры. – М.: Стройиздат, 1981. – 34 с
5. Тимофеенко В.И. Архитектурно-исторический очерк.- К.: Будівельник, 1979. – 71 – 73 с.
6. Шимко.В.Т. Дизайн архитектурной среды. – М., 2004. – 190 с.

*Петрикей Ірина Володимирівна, студентка будівельного ф-ту,  
Науковий керівник: Ярошук Інна Володимирівна, к.і.н., доцент,  
Київський національний університет будівництва і архітектури*

#### **УМОВИ ПРОЕКТУВАННЯ В БУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ НА ПРИКЛАДІ УКРАЇНИ ТА НІМЕЧЧИНИ**

В роботі розглянуті актуальні питання управління будівельною галуззю на державному рівні в Україні та Німеччині. Проаналізована система управління будівництвом, вплив держави та недержавних організацій на розвиток будівництва.

Питанням розвитку та управління будівельної галузі присвячені роботи В. Б. Авер'янова, О. Ю. Амосова, А. Г. Ахламова, В. Д. Бакуменка, В. М. Вакуленка, Н. В. Грицяк, А. О. Дегтяра, В. В. Дорофієнка, О. М. Іваницької, В.

С. Куйбіди, А. В. Мерзляк, О. Г. Мордвінова, Т. В. Мотренка, Н. Р. Нижник, В. М. Огаренка, О. С. Поважного, В. М. Олуйка, В. М. Рижих, І. В. Розпутенка, С. М. Серьогіна, О. І. Черниш та ін..

У сучасному світі приділяється значна увага питанням управління будівельною галуззю, як однією з пріоритетних напрямів економіки. Ефективне виконання державою своїх функцій дає потужний стимул розвитку будівництва. Проте, адміністративні бар'єри, бюрократична тяганина, корупція й непрозорість у здійсненні основних функцій держави безпосередньо впливають на обсяги ринку будівництва та ціну об'єктів.

У більшості країн світу відсутня єдина система управління будівельним комплексом, а регулювання здійснюється на основі численних будівельних кодексів, затверджених законодавчими органами штатів, земель, округів, департаментів чи місцевими органами самоврядування.

Аналіз міжнародного досвіду регулювання будівельної діяльності впливає на трансформування та стимулювання розвитку будівельної галузі в Україні.

Будівельне законодавство в Україні являє собою систему нормативно-правових актів, які регулюють відносини щодо організації та безпосереднього здійснення капітального будівництва як форми інвестиційної діяльності. Одним з основних законів, який визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні і спрямований на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення при цьому охорони навколишнього природного оточення, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини є Закон України «Про основи містобудування». В даному документі визначаються основні засади містобудування як складної (комплексної) діяльності, що включає: планування, забудову територій та інше використання територій; розробку і реалізацію містобудівної документації та інвестиційних програм розвитку населених пунктів і територій; визначення територій, вибір, вилучення і надання земель для містобудівних потреб; здійснення архітектурної діяльності; розміщення об'єктів будівництва різного призначення (житлово-цивільного, виробничого, соціально-оздоровчого та іншого призначення); створення соціальної, інженерної і транспортної інфраструктури територій та населених пунктів; розробку правових актів, державних стандартів, норм і правил, пов'язаних з містобудуванням; контроль за дотриманням містобудівної документації та ін., визначає об'єкти та суб'єкти містобудування, основні вимоги до містобудівної документації, основні засади у сфері містобудування, поняття містобудівної документації та основні вимоги до її розробки та реалізації.

Систему нормативно-правових актів про капітальне будівництво складають:

- Кодекси (Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України, Кодекс законів про адміністративні правопорушення, Земельний кодекс);

- Закони України («Про інвестиційну діяльність», «Про основи містобудування», «Про наукову і науково-технічну діяльність», «Про відповідальність підприємств, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування», «Про наукову і науково-технічну експертизу», «Про архітектурну діяльність», «Про планування і забудову територій», «Про планування і забудову територій»);

- Нормативно-правові акти Президента України (зокрема: Положення про Державний комітет України з будівництва та архітектури);

- Постанови Кабінету Міністрів України («Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів державного замовлення», «Про затвердження Порядку проведення архітектурних та містобудівних конкурсів», «Про затвердження Типового положення про управління капітального будівництва»; «Про затвердження Порядку державного фінансування капітального будівництва»; «Про Порядок затвердження інвестиційних програм і проектів будівництва та проведення їх комплексної державної експертизи», «Про делегування повноважень щодо стандартизації у галузі будівництва і промисловості будівельних матеріалів»);

- Відомчі нормативно-правові акти «Про затвердження Ліцензійних умов провадження будівельної діяльності (вишукувальні та проектні роботи для будівництва, зведення несучих та огорожувальних конструкцій, будівництво та монтаж інженерних і транспортних мереж», «Про затвердження Порядку розгляду Держбудом України інвестиційних програм і проектів будівництва, які затверджуються Кабінетом Міністрів України», «Про затвердження Порядку видання та розповсюдження нормативних документів у галузі будівництва і промисловості будівельних матеріалів») та інші[7].

У системі українського будівельного законодавства велика питома вага належить: державним, відомчим, регіональним будівельним нормам.

Державні стандарти встановлюють організаційно-методичні та загально технічні вимоги до об'єктів інвестування, будівництва забезпечуючи їх розробку, виробництво та експлуатацію; затверджуються відповідним господарським міністерством, відомством, а у сфері будівництва - Державним комітетом України з будівництва та архітектури.

Технічні умови встановлюють вимоги до конкретних видів промислової продукції будівельного та іншого призначення, її використання, пакування, маркування, приймання, контролю та випробування, транспортування та зберігання; затверджуються зацікавленими організаціями за погодженням з Державним комітетом України з будівництва та архітектури. Значну роль відіграють і рекомендаційні акти, що орієнтують учасників відносин на оптимальну і бажану для суспільства поведінку у сфері капітального будівництва. Прикладом таких актів є, зокрема, Положення про підрядні контракти в будівництві України, затвержене науково-технічною радою Міністерства будівництва та архітектури України, що містить положення щодо порядку укладання, змісту та виконання таких договорів [1].

Однією з країн, на будівництво яких варто звернути увагу є Німеччина. Основні етапи будівельної діяльності в Німеччині мають схожі риси з процесом ведення будівельних робіт в нашій державі і пов'язані з державним регулюванням будівництва. Разом з тим, є й відмінності, які можна пояснити особливостями територіального устрою, а також відмінностями в основних нормативно-правових документах.

Специфіка ведення будівельної діяльності пов'язана, в першу чергу, з характерними для Німеччини особливостями адміністративно-територіального поділу. До її складу входять 16 федеральних земель, що володіють частковим суверенітетом. Кожна земля має земельну Конституцію і може з певних питань приймати земельні закони. За допомогою роботи спеціальних будівельних відділів земельні уряди здійснюють контроль за плануванням і забудовою територій, виконують обов'язки щодо забезпечення високої якості проектування і будівництва, займаються розглядом питань про видачу дозволу на будівництво, здійснюють технічний нагляд за об'єктами, що будуються і експлуатуються.

Правові основи регулювання процесу будівництва в Німеччині закріплені в наступних документах: BauGB (Будівельний Кодекс); Musterbauordnung (Типовий закон про будівництво); GBO (Положення про ведення кадастрових книг); GBV (Положення про проведення кадастрового обліку); GBVerG (Закон про впорядкування земельного кадастру); ErbbauVO (Положення про спадковому праві забудови); GrEStG (Закон про податок на придбання земельної власності); BauNVO (Постанова про використання земельних ділянок для будівельних потреб); ZPO (Цивільне процесуальне укладення); ZVG (Закон про примусовий продаж майна з аукціону і про примусове управління); BauNVO (Розпорядження про задоволення будівельних потреб); MaBV (Положення про діяльності маклерів та забудовників); HOAI (Положення про гонорари для архітекторів та інженерів); BGB (Цивільне укладення Німеччини); VOB (Положення про підряд на виконання будівельних робіт); GVO (Положення про правові угоди із земельними ділянками) [5.с.142].

Основним законом є BauGB (Будівельний Кодекс). В ньому дається детальна характеристика загального та спеціального містобудівного права, розглядаються питання про регулювання кордонів і розподілі земельних ділянок, особливості підготовки генерального плану, регулюється процес переходу прав власності, зазначаються заходи щодо охорони природи, а також описуються містобудівні заходи розвитку і регулюється оціночна діяльність. Процес будівництва, його учасники, а також основні вимоги до будівельних споруд прописуються в Musterbauordnung (типовому законі про будівництво). Так, згідно з ч.4 §53-56 даного закону, учасниками будівництва є: забудовник, проектувальник, підрядник, начальник будівництва.

Вольфганг Аренс, представник федерального Міністерства економічного співробітництва Німеччини, завідувач Бюро науково-технічної інформації та міжнародного співробітництва УП "Інститут НИПТИС" на Міжнародній науково – практичній конференції у доповіді «Сучасні методи організації і нові

інформаційні технології в системах державного будівельного нагляду» розкрив функціонування системи будівельного законодавства в Німеччині зазначивши, що будівельні приписи окремої федеральної землі можуть бути навіть вищі, ніж вимоги загального чинного будівельного закону. Діють такі приписи: припис про землекористування, федеральний закон про захист природи, федеральний закон про емісію, та інші. Щоб регулювати розвиток містобудування необхідно підготувати і здійснювати керівництво використання земельних ділянок для будівництва та інших цілей за допомогою будівельних планів з яким необхідно протягом місяця ознайомити громадськість, з тим щоб врахувати побажання громадян. Плани мають бути затверджені вищими органами управління. У доповіді зазначалося, що система забезпечення будівельного планування, включає процедури заборони змін і відмови від будівельних замовлень; видачі дозволів на розділ земельних ділянок та законодавче право первинної покупки земельних ділянок містами і громадами [3].

Відмінною особливістю від українських учасників будівництва є наявність керівника будівництва, який стежить за відповідністю будівельних заходів вимогам публічного права, в тому числі за безпечним інженерно-будівельним використанням майданчиків, і, в разі необхідності, дає необхідні для цього вказівки [4].

Основні стадії розробки інвестиційно-будівельного проекту в Німеччині мають ряд схожих характеристик з аналогічним процесом в Україні. Забудовником видається завдання на проектування, проектувальники готують необхідний проект. Далі забудовнику необхідно отримати дозвіл на будівництво даного об'єкту від місцевих органів влади. Для цього він готує і подає в відомчий відділ управління будівництвом наступні документи: запит дозволу на будівництво, будівельні креслення, виписку з кадастрової карти, опис конструкцій із зазначенням використання будівельних матеріалів і обладнання, розрахунки із зазначенням площі ділянки, загально будівельних робіт і загальної вартості. У ряді випадків необхідно також надати розрахунки, що підтверджують стійкість будівлі, а також дані про тепло і звукоізоляції. При будівництві комерційних об'єктів необхідно надати інформацію про заплановані виробничі процеси в даному об'єкті із зазначенням кількості службовців. У разі необхідності додатково можуть бути запитані такі документи: протипожежне свідоцтво, докладні технічні дані про системи опалення та вентиляції, перевірка стійкості конструкцій[2].

Будівельні приписи кожної конкретної землі описують порядок організації задачі і повноваження, а також відповідальність органів будівельного нагляду в окремих федеральних землях і мають триступеневу побудову органів будівельного нагляду:

- Міністерство внутрішніх справ земель - відповідає за дотримання законодавства в галузі забудови землі;
- Відомство земельного управління - відповідає за контроль і координацію всієї будівельної діяльності в федеральній землі;

- Відомство земельної адміністрації та міста окружного підпорядкування відповідає за виконання законодавчого регулювання будівельного права.

Державна експертиза проектів в будівництві проводиться на принципах обов'язковості її проведення в установленому порядку. Експертна оцінка здійснюється державними експертами, що призначаються Палатою архітекторів або Палатою інженерів-будівельників в залежності від розглянутих ними розділів проектів. Крім державної експертизи, в Німеччині існує також і громадська експертиза, яка організовується шляхом референдуму, опитування населення та обговорень окремих питань природоохоронних заходів в муніципалітетах[6].

Вихідним пунктом ведення будівництва, від інвестиційних планів до кінцевої експлуатації об'єкта, у всіх країнах є будівельне законодавство. І все ж виняткова відданість закону увійшла в приказку, в Німеччині, як ніде, будівельне законодавство детально регулюється, існує Будівельний закон, єдиний для всієї Німеччини, однак вагоме значення надається будівельним приписам кожної окремої федеральної землі.

Дотримання зазначених критеріїв контролюється органами будівельного нагляду. Принципові завдання будівельних органів в ФРН полягають в тому, щоб контролювати здійснення і дотримання всіх приписів будівельного та проектного права, які визначають, де і як можна будувати. При цьому не допускається, щоб через спорудження об'єкта були ущемлені чийсь інтереси. Відповідні контролюючі органи створені в окремих федеральних землях для виконання своїх завдань. Федеральне міністерство транспорту, будівництва і житла втручається тільки в тому випадку, якщо земля хоче вийти за рамки приписів або просто порушує їх. Відповідно до розподілу компетенцій в згоді з Конституцією, федеральні органи відповідальні за дотримання Будівельного закону в області містобудівного проектування.

Надійність, безпека та сумісність з навколишнім середовищем, які представляють стандарти DIN у Німеччині, у поєднанні з масштабною німецькою системою якості та високим ступенем впровадження стандартів DIN призводять до значної впевненості в якості будівельних виробів та структур, в яких вони включені.

#### **Список використаних джерел**

1. Вінник О. М. Господарське право: [Електронний ресурс] / Курс лекцій.- К.: Атіка, 2004. – Режим доступу : <http://textbooks.net.ua/content/view/1905/25/>.
2. Каталог DIN - національні стандарти Німеччини [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gostinfo.ru/catalog/dinlist/>.
3. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції «Сучасні методи організації та нові інформаційні технології в системах державного будівельного нагляду» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.nestor.minsk.by/sn/2002/16/sn21623.html>.
4. Міжнародна Організація Стандартизації [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.iso.org/member/1511.html>.

5. Чудных В. В. Правовые основы регулирования процесса строительства в Германии [Электронный ресурс] / В. В. Чудных, Р. Г. Абакумов // Инновационная наука. – 2017. – № 02-2. – С. 142-144. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/v/pravovye-osnovy-regulirovaniya-protsesta-stroitelstva-v-germanii>.

6. Baugesetzbuch [Электронный ресурс] / Законодавство ФРН у сфері будівництва. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>.

7. Стаття «Зміни до регулювання містобудівної діяльності» [Електронний ресурс] / Юридична газета online. – Режим доступу : <http://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/zmini-do-regulyuvannya-mistobudivnoyi-diyalnosti-.html>.

*Якимечко Анастасія, студентка будівельного факультету,  
Науковий керівник: Стеценко Світлана Власівна, к.і.н., доц.,  
Київський національний університет будівництва і архітектури*  
**ПОЛІТИЧНІ АСПЕКТИ ІНВЕСТИЦІЙНОГО КЛІМАТУ В  
БУДІВНИЦТВІ**

Будівельна галузь як провідна галузь національної економіки чутливо реагує на будь-які зміни інвестиційного клімату в державі. Притік інвестицій безпосередньо залежить від політичних умов в яких перебуває Україна. Іноземні інвестори в якості сприятливих факторів в Україні називають:

- низькі витрати виробництва.
- сусідство з Європейським Союзом.
- угода про вільну торгівлю.
- низька заробітна плата.
- освіченість працівників [1].

До переліку основних інвестиційних ризиків увійшли: корупція, нестабільність валютного ринку, бюрократичні перепони, невизначеність безпекової ситуації. Українська влада демонструє недостатню ефективність боротьби з корупцією, навіть на фоні проведення спеціальних антикорупційних форумів та з появою спеціальних органів боротьби з корупцією (НАБУ, НАЗК), і перспективи створення Антикорупційного суду. Зокрема, створення Антикорупційного суду стало однією з основних вимог так званої «великої політичної реформи» протестуючих на площі Конституції біля Верховної Ради.

На наш погляд присутність у складі мітингувальників молодих людей, студентів свідчить про незнання ними політичних наук, невміння розрізнити внутрішньоелітарну боротьбу від легітимних протестних акцій. Нездатність української політичної еліти розробити стратегію розвитку держави компенсується використанням так званих суспільно-чутливих тем, серед яких чомусь опиняються «чутливі» лише для деяких депутатів. Відбувається підміна кропіткої парламентської роботи вуличною демократією.