



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

ЗВІТ

Комітету НААУ з питань
будівельного права



за 2024 рік

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМІТЕТ

Комітет НААУ з питань будівельного права є постійно діючим колегіальним дорадчим органом, утвореним при Національній асоціації адвокатів України відповідно до розпорядження Голови Національної асоціації адвокатів України, Ради адвокатів України від 12 листопада 2019 року №181.

Метою Комітету НААУ з питань будівельного права є налагодження взаємодії між адвокатською спільнотою та державними органами для вироблення єдиних підходів і позицій з теоретичних і практичних питань у сфері будівельного права, які сприятимуть створенню умов і механізмів для забезпечення прав та інтересів всіх учасників будівельної діяльності.

Основними завданнями Комітету з питань будівельного права є:

- сприяння розвитку пріоритетних напрямів будівельного права;
- підготовка пропозицій щодо вдосконалення законодавства у сфері будівельного права та узгодження його із загальноновизнаними принципами і нормами міжнародного права;
- вивчення й аналіз законодавства іноземних держав, практики його застосування та внесення пропозицій на обговорення Радою адвокатів України щодо вдосконалення національного законодавства з урахуванням світового досвіду в галузі будівництва;
- розроблення концептуальних засад проектів законодавчих актів, які прямо чи опосередковано пов'язані з будівельним правом;
- створення та участь у дослідницьких проектах у сфері будівельного права з метою вдосконалення будівельного законодавства надалі;
- проведення заходів, спрямованих на підвищення кваліфікації адвокатів у сфері будівельного права;
- проведення форумів, круглих столів, тощо з актуальних питань будівельного права;
- проведення різноманітних правоосвітніх заходів, спрямованих на підвищення рівня правової обізнаності громадян у сфері будівельного права у формі круглих столів, конференцій, тощо);
- надання фахової професійної правничої допомоги у галузі будівельного права;
- здійснення іншої діяльності, спрямованої на розвиток адвокатури в Україні.

2. СКЛАД КОМІТЕТУ

Склад Комітету, затверджений розпорядженням Голови Національної асоціації адвокатів України, Ради адвокатів України №150 від 27 вересня 2024 року.

Голова Комітету – Поваляєв Олег Борисович.

Заступник голови Комітету – Курчин Олег Геннадійович.

Секретар Комітету – Андреев Ігор Петрович.

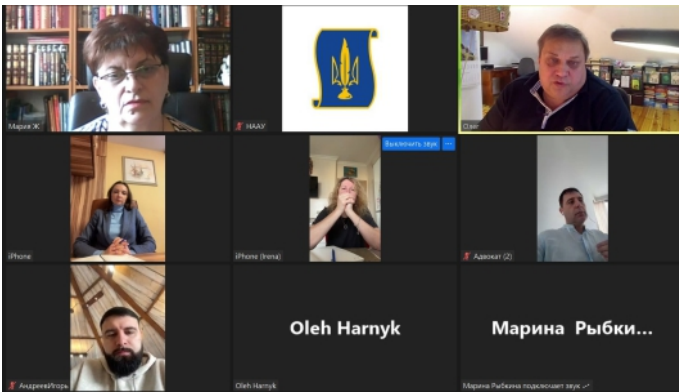
Рада Комітету:

1. Батюсь Тетяна Василівна
2. Гарник Олег Андрійович
3. Гніздовська Надія Миколаївна
4. Колот Роман Володимирович
5. Паєнок Ана Олександрівна
6. Поваляєв Павло Олегович
7. Рибкіна Марина Олександрівна
8. Файнгольд Ірена Давидівна
9. Яремова Інна Вікторівна.

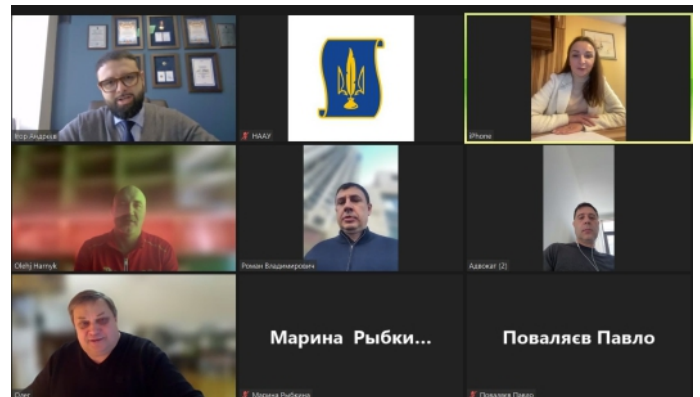
3. ПРОВЕДЕНІ ЗАСІДАННЯ КОМІТЕТУ ПРОТЯГОМ 2024 РОКУ

У 2024 році Комітет провів 2 засідання.

2 лютого відбулося засідання Комітету на платформі ZOOM, які стосувалися питань діяльності Комітету. На порядку денному серед інших питань обговорювалися плани роботи на 2024 рік.

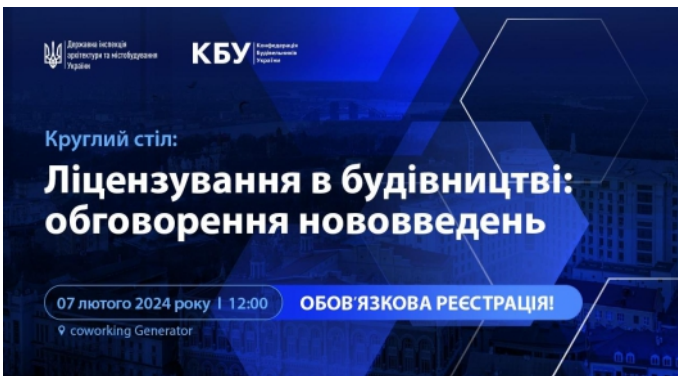


5 квітня голова Комітету Олег Поваляєв провів чергове засідання членів Ради Комітету, де обговорювали проведення круглого столу на тему “Будівельний кодекс – майбутнє України”. Актуальність проведення заходу: упорядкування, об’єднання (кодифікації) і оновлення будівельних норм, які містяться у численних, різноманітних, суперечливих нормативних актах – це 3 кодекси, 25 законів, 24 постанови Кабінету Міністрів України, 13 наказів центральних органів виконавчої влади. Основною метою заходу є залучення до роботи в розробці Будівельного кодексу адвокатську та юридичну спільноту.



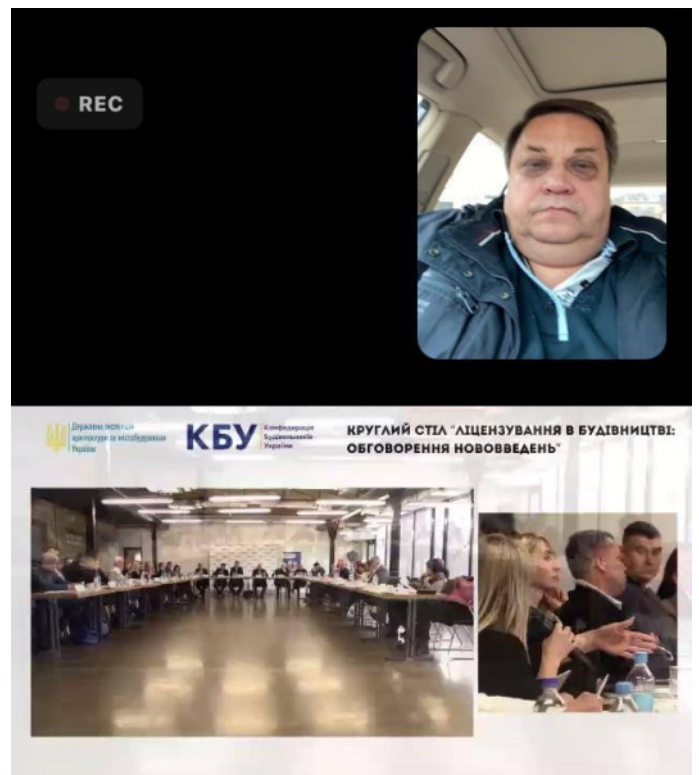
4. ЗАХОДИ (КРУГЛІ СТОЛИ, КОНФЕРЕНЦІЇ, ФОРУМИ ТОЩО), УЧАСТЬ У ЯКИХ ВЗЯЛИ ЧЛЕНИ КОМІТЕТУ

7 лютого Голова Комітету Олег Поваляєв взяв участь у круглому столі «Ліцензування в будівництві: обговорення нововведень».



Наприкінці минулого року Державна інспекція архітектури та містобудування України (ДІАМ) оприлюднила для публічного обговорення проект постанови Кабміну, згідно з якою пропонується внести зміни у механізм ліцензування будівництва об'єктів класів наслідків СС2 та СС3. Протягом цього часу фахівці напрацьовували зауваження та пропозиції до документа з тим, щоб зробити постанову максимально ефективною. А нині для обговорення цих пропозицій та напрацювання дій надалі.

Учасники круглого столу ознайомилися з ліцензійними умовами. Зокрема, у новому порядку додаються репутаційні умови – тобто для отримання ліцензії матиме велике значення бездоганна ділова репутація керівника, його заступника, головного інженера, власників істотної участі та кінцевих бенефіціарних власників здобувача ліцензії, ліцензіата.



4. ЗАХОДИ (КРУГЛІ СТОЛИ, КОНФЕРЕНЦІЇ, ФОРУМИ ТОЩО), У ЯКИХ ВЗЯЛИ ЧЛЕНИ КОМІТЕТУ

21 жовтня голова та члени Комітету взяли участь у Комітетські слухання на тему **"Цифровізація процесів проектування та експертизи для прозорого відновлення України"**, організовані Комітетом Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування.

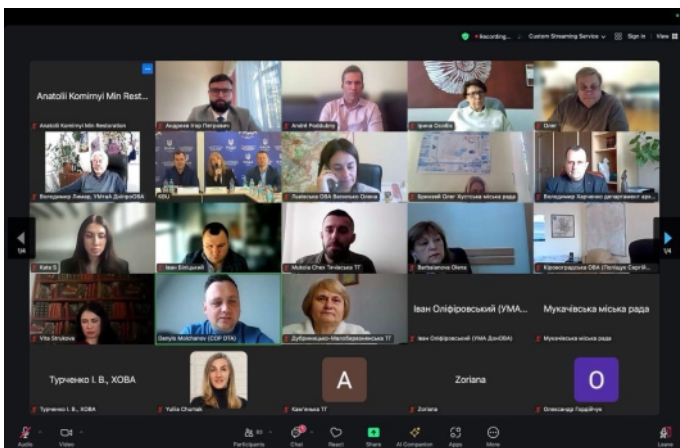
Під час заходу відбулися:

- презентація цифрових рішень в проектуванні та експертизі;
- дискусії про підвищення якості проектної документації із застосуванням цифрових інструментів та про цифровізацію для ефективної експертизи проектної документації;
- обговорення про переведення Державного реєстру документів страхового фонду документації України в електронний формат.



6–7 листопада члени Комітету взяли участь у виставці **"Відновлення ресурсів: очищення територій, відновлення ґрунтів та водних ресурсів"**.

Виставка покликана створити ефективну платформу для демонстрації сучасних рішень та технологій від провідних європейських та вітчизняних компаній, а також інтелектуальний майданчик для обговорення актуальних питань з представниками законодавчої та виконавчої влади, бізнес-спільноти, міжнародних експертів та представниками донорських програм.



5. НАУКОВІ ПУБЛІКАЦІЇ (СТАТТІ, КОМЕНТАРІ, РЕКОМЕНДАЦІЇ ТОЩО), ОПУБЛІКОВАНІ НА САЙТІ НААУ

16 лютого на сайті НААУ опублікована стаття заступника Голови Комітету на тему **“ЄОселя: процедура, переваги та недоліки придбання житла через державну програму”**. Серед факторів, які можна віднести до мінусів, назвемо обмежений вибір квартир. Адже під програму підпадає житло чітко визначеної площі у будинках не старше 3 років (під 7 %) та 10 років (під 3 %). Утім кредитування доступне також для квартир у будинках, що перебувають на етапі будівництва, що значно збільшує можливості вибору житла. Також нещодавно уряд розширив програму ЄОселя, і тепер українці зможуть купувати не тільки квартири, а й житлові будинки та таунхауси. Варто враховувати, що більш зацікавленими в програмі є саме забудовники первинного ринку нерухомості, оскільки власники квартир на вторинному ринку частіше розглядають бюрократичні нюанси програми як недолік і надають перевагу більш швидкому продажу майна за валюту. Незважаючи на вигідні умови, договір іпотеки звісно передбачатиме цілу низку зобов'язань для покупця, тому перед прийняттям рішення про участь у програмі варто критично підійти до оцінки власних сил та можливостей, адже стабільність доходу буде залишатися основним фактором позитивної співпраці з банком.

Детальніше за посиланням: <http://surl.li/qqusq>.



18 червня на сайті НААУ була опублікована новина на тему **“Коли в Україні з'явиться Містобудівний кодекс?”**. Проміжний звіт щодо діяльності робочої групи заслухали під час останнього засідання Комітету. До складу групи, утвореної у червні 2023 року, входять народні депутати, представники профільних державних органів та організацій, дотичних до містобудування, а також представники НААУ (голова Комітету та членкиня комітету Надія Гніздовська). Адвокати брали безпосередню участь у формуванні пропозицій робочої підгрупи МБК Г-4 «Будівельне право». Після затвердження концепції робоча група планує вже до кінця цього року розробити текст проекту кодексу, презентувати його на профільному комітеті ВР та провести парламентські слухання.



Фінальна редакція документа з'явиться лише в 2025 році. Після реєстрації проекту обіцяють провести публічні обговорення правок до першого і другого читання, після чого Містобудівний кодекс має бути ухвалений загалом як закон.

Задачами ухвалення кодексу у робочій групі вбачають:

- систематизацію містобудівного законодавства. Планується зібрати та кодифікувати українське законодавство, пов'язане з містобудуванням, у єдиний комплексний законодавчий акт;
- збалансування інтересів зацікавлених сторін. Обіцяють забезпечити справедливий баланс інтересів між усіма зацікавленими сторонами міського розвитку, сприяючи справедливому та інклюзивному зростанню;
- впровадження кращих європейських практик. Українські стандарти міського розвитку приведуть у відповідність до кращих європейських практик, підтримуючи прагнення України до членства в ЄС;
- підвищення стандартів міського розвитку. Ідеться про створення безпечних, функціональних, сталих, екологічних та естетично привабливих міст.

Детальніше за посиланням: <http://surl.li/upcwe>.

У Віснику НААУ №7-8 опублікована стаття члена Комітету Надії Гніздовської на тему “Правове регулювання питання виникнення права власності на допоміжні приміщення у багатоквартирних будинках”. На нашу думку, основним нормативно-правовим актом у цій сфері є вищезгаданий Закон №2482, відповідно до якого право власності на допоміжні приміщення визначається як спільна власність співвласників багатоквартирного будинку. Крім того, відзначимо два ключових рішення Конституційного Суду України (далі – КСУ), що сформували правове регулювання статусу допоміжних приміщень: рішення КСУ від 02.03.2004 №4-рп/2004 офіційно тлумачить положення Закону України №2482-12 та визначає, що право власності на квартиру включає право спільної власності на допоміжні приміщення;

– рішення КСУ від 09.11.2011 №14-рп/2011 визначає, що власники квартир і житлових приміщень у гуртожитках є співвласниками допоміжних приміщень незалежно від підстав набуття права власності. Розглянемо кожне із зазначених рішень більш детально. Відповідно до п. 2 рішення КСУ від 02.03.20 №4-рп/2004 у справі за конституційним зверненням Сергія Ярового та інших громадян про офіційне тлумачення положень п. 2 ст. 10 Закону України №2482-1 та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього ж Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків), Президент України у своєму листі до Конституційного Суду наголосив, що право власності на квартиру також означає право спільної власності на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку, технічне обладнання тощо, що забезпечують обслуговування житлового комплексу та його використання. У процесі приватизації державного житлового фонду відчужуються не лише квартири, а й допоміжні приміщення. Закон також урегулює відносини, пов'язані з виникненням, оформленням та набуттям права приватної власності на квартири та інші об'єкти приватизації державного житлового фонду. Таким чином, допоміжні приміщення стають об'єктами права спільної власності співвласників багатоквартирного будинку одночасно з приватизацією громадянами квартир або придбанням квартир на підставі відповідних цивільно-правових угод.

Детальніше за посиланням: <http://surl.li/byeywb>

6. ДІЯЛЬНІСТЬ КОМІТЕТУ У СФЕРІ АНАЛІЗУ ЗАКОНОПРОЕКТІВ, ЗАУВАЖЕНЬ, ПРОПОЗИЦІЙ, РЕКОМЕНДАЦІЙ, ЕКСПЕРТНИХ ДУМОК

3 05 червня 2023 року члени Комітету Поваляєв Олег Борисович, Курчин Олег Геннадійович, Андреев Ігор Петрович, Гніздовська Надія Миколаївна, Поваляєв Павло Олегович є членами Робочої групи при Комітеті Верховної Ради України з розробки Містобудівного кодексу України, засідання робочої групи відбуваються кожного четверга.

2 лютого Комітет надав аналіз щодо законопроекту, який було зареєстровано 31 жовтня 2023 року у Верховній Раді України «Про внесення змін до деяких законів України щодо повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у галузі будівництва». З огляду на важливість змін, що пропонуються, Комітет здійснив його правовий аналіз. Слід зазначити, що правова природа делегування полягає в тому, що це є специфічним способом надання повноважень, при якому один орган покладає на інший обов'язок і надає йому на визначений або невизначений час право вирішувати питання, які належать до компетенції першого органу. Делеговані органу повноваження, звичайно, пов'язані з його «власною» компетенцією. Таким чином, для того щоб делегувати повноваження, орган має бути ними наділений.

Прийняття цього законопроекту в поданій редакції підвищить корупційні ризики в частині визначення замовників будівництва, яким будуть делеговані повноваження виконавчими органами сільських, селищних, міських рад.

Таким чином, вважаємо за недоцільне прийняття законопроекту в поданій редакції, оскільки запропоновані зміни суперечать нормам чинного законодавства, підвищать наявність корупційних ризиків на рівні місцевих органів влади та суперечать основним засадам делегування повноважень, а відтак законопроект потребує суттєвого доопрацювання.



**НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ**

