

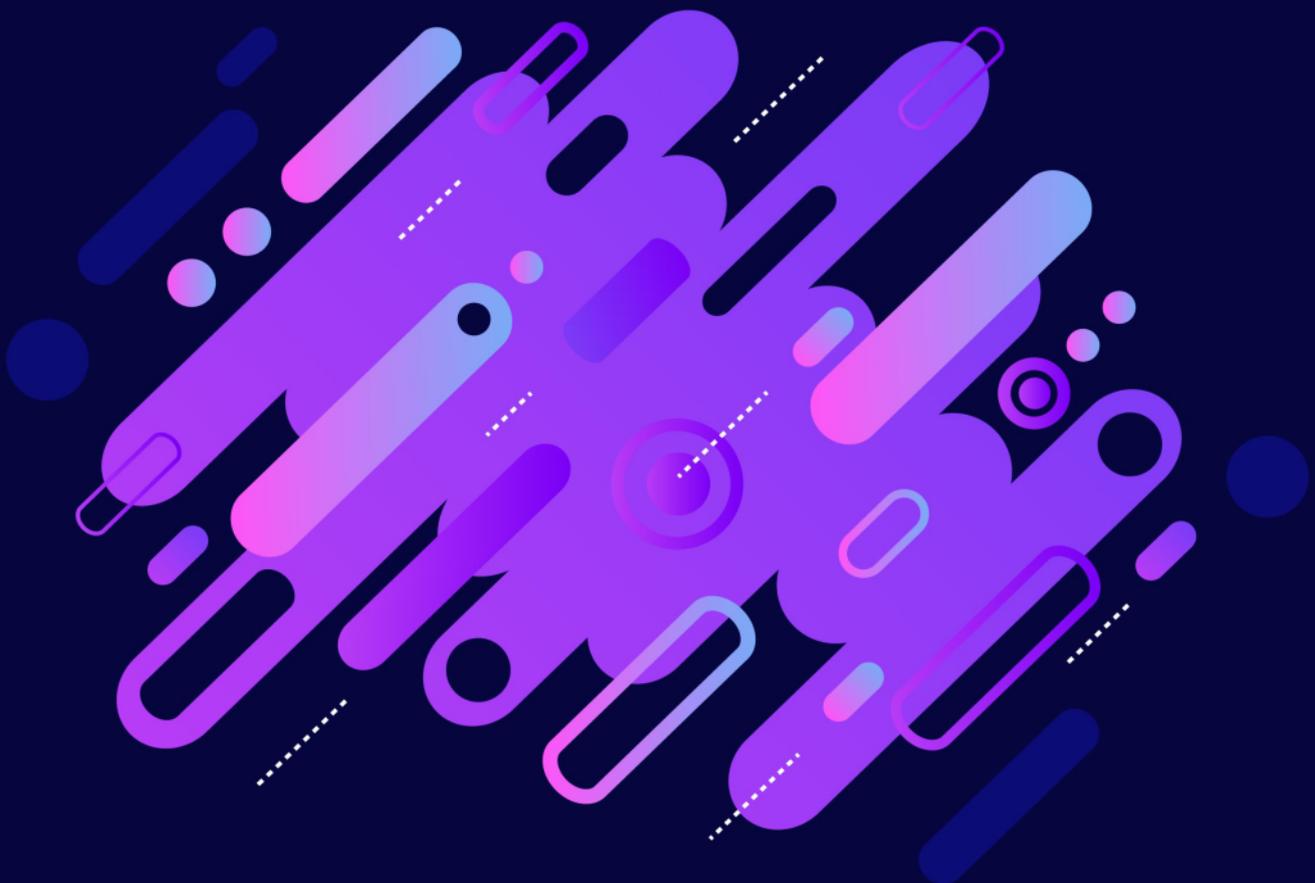


НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

ЗВІТ

Комітету з питань
будівельного права

за 2025 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 загальновизнаними 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

станом на 31.12.2025

Склад Комітету, затверджений розпорядженням Голови Національної асоціації адвокатів України, Ради адвокатів України №251 від 26 грудня 2025 року.

Голова Комітету – Поваляєв Олег Борисович.

Заступник голови Комітету – Батюсь Тетяна Василівна, Курчин Олег Геннадійович.

Секретар Комітету – Яремова Інна Вікторівна.

Рада Комітету:

1. Гарник Олег Андрійович
2. Глущенко Світлана Василівна
3. Глянцев Віталій Володимирович
4. Гніздовська Надія Миколаївна
5. Колот Роман Володимирович
6. Паснок Анна Олександрівна
7. Поваляєв Павло Олегович
8. Рибкіна Марина Олександрівна
9. Файнгольд Ірена Давидівна
10. Шепель Ксенія Володимирівна
11. Чернишова Яна Олександрівна

3. ПРОВЕДЕНІ ЗАСІДАННЯ КОМІТЕТУ ПРОТЯГОМ 2025 РОКУ

У 2025 році Комітет провів 11 засідань.

15 січня відбулося планове засідання Комітету, під час якого голова Комітету Олег Поваляєв та присутні члени обговорили нагальні питання та план діяльності надалі. Комітет планує провести чимало слушних заходів і активізувати свою діяльність щодо моніторингу, аналізу та узагальнення законодавчих актів в галузі будівельного права, а також систематизації наявної судової практики з питань порушень законодавства з боку державних службовців у сфері будівництва.

31 січня відбулося засідання Комітету, на якому обговорили законопроект №12377 «Про основні засади житлової політики». Члени Комітету вважають, що внесений законопроект потребує ґрунтовного доопрацювання, тому що запропоновані ним норми містять суттєві неузгодженості, протиріччя, деякі визначення та норми суперечать Конституції України та загалом норми законопроекту містять декларативний характер, не визначають та не містять механізму їх реалізації.

14 лютого відбулося планове засідання Комітету, на якому було обрано нового заступника голови Комітету Тетяну Батюсь та секретаря Інну Яремову. Цей крок спрямований на вдосконалення та більш ефективну роботу Комітету. Вибір нового заступника є важливим етапом у розвитку комітету, оскільки він забезпечить підвищену фаховість і координацію роботи адвокатів, що спеціалізуються на будівельних спорах та правових питаннях будівництва.

10 квітня відбулося чергове засідання Комітету. Під час зустрічі голова комітету представив нових членів, які приєдналися до роботи, а також обговорив із колегами організаційні питання щодо подальшого проведення круглого столу, який заплановано на травень місяць.



3. ПРОВЕДЕНІ ЗАСІДАННЯ КОМІТЕТУ ПРОТЯГОМ 2025 РОКУ

6 травня відбулося чергове засідання Комітету. Під час зустрічі голова Комітету обговорив із колегами організаційні питання щодо подальшого проведення круглого столу, який заплановано на липень місяць. Учасники засідання також розглянули плани щодо організації майбутніх заходів та узгодили ключові напрями роботи Комітету на найближчий період.

6 червня відбулося чергове засідання Комітету. Під час зустрічі голова Комітету обговорив із колегами організаційні питання щодо наступного проведення круглого столу, який заплановано на липень місяць. Учасники засідання також розглянули плани щодо організації майбутніх заходів та узгодили ключові напрями роботи Комітету на найближчий період.

19 вересня на плановому засіданні Комітет розглянув питання підготовки до другого круглого столу, який планується провести в жовтні місяці. Захід стане продовженням активної роботи Комітету – у липні вже відбувся круглий стіл «Містобудівний кодекс: національна потреба та європейський вектор» за участі народного депутата України, де обговорювалася реформа будівельного законодавства України.

4. ПРОВЕДЕНІ ЗА ІНІЦІАТИВОЮ КОМІТЕТУ ЗАХОДИ ПРОТЯГОМ 2025 РОКУ

4 липня Комітет НААУ провів круглий стіл «Містобудівний кодекс: національна потреба та європейський вектор», де обговорили необхідність системного оновлення законодавства для відбудови країни, цифровізації галузі, врегулювання питань землевідведення та створення прозорих правил для інвесторів.

Олег Поваляєв, голова Комітету, підкреслив важливість створення прозорої нормативної бази для залучення інвестицій та зменшення судових спорів. Ганна Бондар (народна депутатка, очолює робочу групу з розробки Містобудівного кодексу) розповіла про роботу 189 експертів над концепцією кодексу, яка завершиться у 2025 році. Віталій Глянцев, член Ради Комітету, наголосив на необхідності врегулювання відбудови як спеціального типу діяльності через масштаб руйнувань (понад 200 тис. об'єктів). Світлана Глущенко, член Ради Комітету, вказала на критичні проблеми: відведення земельних ділянок та отримання дозвільної документації. Олег Курчин, заступник голови Комітету, запропонував запровадження ескроу-рахунків для захисту інвесторів від шахрайства забудовників. Єгор Краснов, суддя ВС, підтримав кодифікацію як засіб зменшення кількості судових спорів через правову невизначеність. Марина Величко - віце-президент Будівельної палати України, розкритикувала умови для підрядників та норми про «аномальну ціну». Наталія Лещак, член Ради Комітету, представила стан цифровізації галузі та запуску містобудівного кадастру. У цьому круглому столі взяли участь також Колот Роман, Паєнок Ана, Батюсь Тетяна, Поваляєв Павло та Рибкіна Марина.

Детальніше за посиланням: <https://surl.lu/neisfr>

12 листопада Комітет провів круглий стіл на тему «Концепція майбутнього Містобудівного кодексу України». Учасники дискусії розглядали питання про те, чи потрібна Україні окрема кодифікація у сфері містобудування та як забезпечити баланс між інтересами держави, громад, бізнесу і громадян в умовах повоєнної відбудови. Голова комітету Олег Поваляєв наголосив на важливості активної участі адвокатської спільноти у формуванні правових засад майбутнього кодексу. Учасники підтримали ідею ухвалення єдиного кодифікованого акта під робочою назвою «Кодекс просторового планування і забудови територій», який мав би систематизувати норми, закласти людиноцентричний підхід, забезпечити прозорі й цифровізовані процедури та враховувати європейський вектор розвитку. Особлива увага була звернена на необхідність забезпечення реальної участі громадськості у прийнятті рішень та гарантій судового контролю за адміністративними процедурами у сфері забудови.

Детальніше за посиланням: <https://surl.lu/cxtszz>



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

25 лютого на сайті НААУ було оприлюднено новину стосовно того, що будівельна галузь, як одна з найважливіших складових економіки країни, потребує належного правового регулювання для забезпечення ефективності та законності у всіх етапах будівництва – від проектування до здачі об'єкта в експлуатацію. В умовах постійних змін у нормативно-правовій базі та складності правових питань, що виникають у процесі будівництва, важливу роль відіграють адвокати. Тож участь у роботі профільного Комітету є платформою, що надає можливість професіоналам обмінюватися досвідом, обговорювати актуальні питання та брати участь у формуванні правової політики.

Детальніше за посиланням: <https://surl.lu/daldna>

27 лютого у виданні «Юридична газета» було оприлюднено статтю голови Комітету Олега Поваляєва «Застосування форс-мажорних обставин під час будівництва та їх оцінка судами». Застосування форс-мажорних обставин у сфері будівництва є складним процесом, що потребує індивідуального підходу та ретельного документального підтвердження. Судова практика демонструє, що загальні посилання на форс-мажорні обставини недостатні – кожен випадок має бути розглянутий окремо з належним обґрунтуванням впливу надзвичайних обставин на виконання конкретного договору. Забудовники, підрядники та інвестори мають заздалегідь передбачати можливі ризики та коригувати договірні положення відповідно до нових викликів.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/lascmc>

2 травня на сайті НААУ було опубліковано дайджест судової практики у сфері містобудування. Публікація містить дайджест судової практики Верховного Суду у сфері містобудування за I квартал 2025 року, підготовлений Комітетом НААУ, а саме Наталією Лещак. Збірник висвітлює ключові позиції щодо державного архітектурно-будівельного контролю, будівельних паспортів, містобудівних умов та обмежень, дозволів на будівництво та самочинного будівництва. Основні висновки: депутати місцевих рад можуть ініціювати перевірки ДАБК; цільове призначення землі має перевагу над містобудівною документацією; ОСББ може представляти інтереси співвласників у суді; скасування будівельних документів, виданих до 01.06.2020, можливе лише через суд; самочинне будівництво визначається за об'єктом, а не суб'єктом. Дайджест містить посилання на 18 судових рішень.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/nhsrlv>



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

2 червня на веб-порталі Юридичної газети та на сайті НААУ було розміщено публікацію **Віталія Глянцева** «Гарантія на новобудови: як формальність перетворити на реальний захист власників». Публікація розглядає механізми гарантійного захисту власників новобудов, аналізує способи реалізації гарантій та підвищення ефективності захисту прав споживачів у сфері житлового будівництва.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/cuufvtv>

2 червня на веб-порталі Юридичної газети та на сайті НААУ було також розміщено публікацію **Наталії Лещак** «Єдина державна електронна система у сфері будівництва: що варто змінити у функціоналі». Публікація містить критичний аналіз функціоналу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та пропозиції щодо її вдосконалення з метою підвищення ефективності та зручності для користувачів.

Детальніше за посиланням: <https://surl.lu/mqjllw>

7 липня Надія Гніздовська опублікувала статтю «Захист власності та земельні питання бізнесу». Практичне дослідження питань захисту права власності на нерухоме майно та земельні питання, що виникають у діяльності комерційних організацій.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/ihbtan>



Липень 2025, у випуску Вісник РАОО №2 (Одеська адвокатура) Надія Гніздовська опублікувала статтю «Останні тенденції судової практики щодо самочинного будівництва». Матеріал узагальнює та аналізує тенденції судової практики, що стосуються питань самочинного будівництва, визначення юридичних наслідків та механізмів захисту прав власників.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/qkqgcf>



5. НАУКОВІ ПУБЛІКАЦІЇ (СТАТІ, КОМЕНТАРІ, РЕКОМЕНДАЦІЇ ТОЦО), ОПУБЛІКОВАНІ НА САЙТІ НААУ

12 березня у Юридичній газеті було опубліковано статтю заступника голови Комітету **Олега Курчина** «Вибір із розумом: як купувати вторинну нерухомість без ризику». Статтю присвячена практичним рекомендаціям щодо захисту прав покупців при придбанні вторинної нерухомості, аналізу основних ризиків та способів їх мінімізації.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/copdnf>



16 травня на сайті НААУ було опубліковано статтю члена Комітету **Чернишової Яни** «Довгобуди в Україні: інвестори без гарантійного фонду, без ескроу, без захисту». Статтю містить докладний аналіз системних проблем захисту прав інвесторів у житлове будівництво, дослідження причин затримок введення об'єктів в експлуатацію та обґрунтування необхідності впровадження Містобудівного кодексу як інструменту прозорого регулювання ринку.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/ihlkjz>



19 червня на сайті НААУ було опубліковано статтю заступника голови Комітету **Олега Курчина** «Швидкість чи право: як лібералізація будівництва під час війни впливає на інвестування». Статтю аналізує вплив лібералізації будівельного законодавства під час збройного конфлікту на інвестиційні процеси, баланс між спрощенням процедур та забезпеченням правового захисту.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/tctgqp>

29 вересня на сайті НААУ було опубліковано публікацію **Наталії Лещак** «Купівля нерухомості у новобудові: 7 порад інвесторів». Публікація містить практичні рекомендації для інвесторів при придбанні нерухомості у новобудовах, огляд ключових аспектів для перевірки та захисту своїх інтересів.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/oqiyeg>

13 листопада на сайті НААУ було опубліковано дайджест судової практики у сфері містобудування за перше півріччя 2025 року, підготовлено **Наталією Лещак**.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/fsltgh>

Листопад 2025 у випуску №11 Вісника НААУ **Надія Гніздовська** опублікувала статтю «Об'єкти незавершеного будівництва: правова природа, ризики та нові гарантії для інвестора». Стаття містить комплексне дослідження правової природи об'єктів незавершеного будівництва, аналіз ризиків для інвесторів та нових механізмів гарантійного захисту.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/ttlwmq>

3 жовтня на веб-порталі LIGA ZAKON та на сайті НААУ було розміщено публікацію **Тетяни Батусь**, заступниці голови Комітету «Чотири шахрайські схеми на вторинному ринку житла». Стаття аналізує поширені схеми шахрайства на ринку вторинної нерухомості, описує способи протидії таким злочинам та механізми захисту прав покупців.

Детальніше за посиланнями: <https://surl.lu/xiavwb>



8 грудня на веб-порталі LIGA ZAKON та на сайті НААУ було опубліковано статтю члена Комітету Яни Чернишової «Договір купівлі-продажу нерухомості: на що звернути увагу». Авторка розглядає ключові моменти, на які мають звернути увагу юристи та нотаріуси під час укладення такого договору. Передусім це перевірка правового статусу та повноважень сторін через Єдиний державний реєстр, аналіз установчих документів компанії та підтвердження цивільної дієздатності фізичної особи. Пані Яна підкреслює важливість узгодження істотних умов – від предмета й ціни до порядку розрахунків. Особливо розглядаються особливості купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення з обмеженнями для іноземців, переважним правом орендаря та вимогою щодо нормативної грошової оцінки. Авторка наголошує: будь-яка деталь договору у разі конфлікту може стати або запобіжником, або слабкою ланкою в судовому спорі.

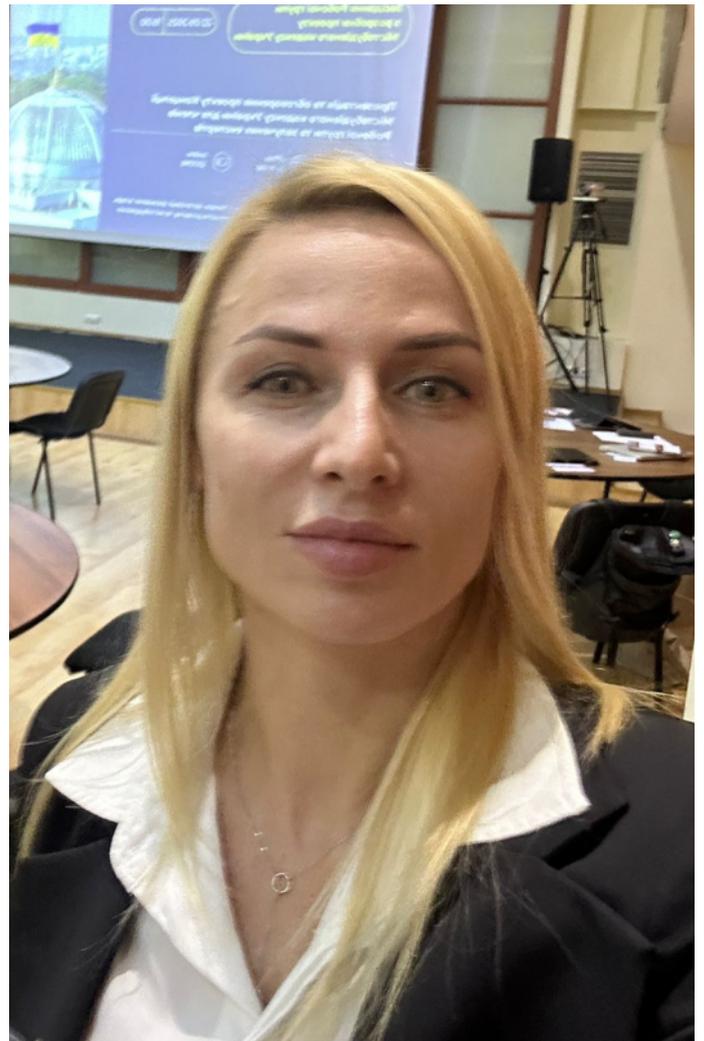
Детальніше за посиланням: <https://surl.cc/pffkml>

5 грудня на веб-ресурсі LIGA ZAKON було опубліковано статтю заступника голови Комітету **Олега Курчина** «Як безпечно інвестувати в комерційну нерухомість». Автор розглядає три ключові блоки успішної інвестиції: фінансовий аналіз рентабельності, ретельне вивчення документів об'єкта та правильне укладення договору купівлі-продажу. Курчин наголошує на необхідності перевірити реєстрацію права власності в державному реєстрі, відсутність обтяжень та арештів, наявність договорів оренди. Для нових будівель потрібно звірити дозвільну документацію та акти прийняття в експлуатацію.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/ljoooi>

26 грудня на веб-порталі LIGA ZAKON було опубліковано статтю **Яни Чернишової** «Оренда комерційної нерухомості: договірні ризики». Статтю досліджує юридичну природу договорів оренди комерційних об'єктів, аналізує ризики нотаріального посвідчення та механізми захисту прав орендарів.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/ulzqpw>



7. ДІЯЛЬНІСТЬ КОМІТЕТУ У СФЕРІ АНАЛІЗУ ЗАКОНОПРОЕКТІВ, ЗАУВАЖЕНЬ, ПРОПОЗИЦІЙ

Упродовж 2025 року члени Комітету здійснювали систематичний аналіз законопроектів у сфері будівельного та містобудівного регулювання, житлової політики та невід'ємно пов'язаних питань.

Законопроект №12377 «Про основні засади житлової політики» (від 06.01.2025) був найбільш значущим законопроектом 2025 року, що розглядався членами Комітету у робочій групі при Комітеті Верховної Ради України. До цього законопроекту були внесені комплексні пропозиції та зауваження, спрямовані на удосконалення механізмів житлової політики, захисту прав інвесторів та розвитку житлового ринку. Основні напрями пропозицій включали питання соціального житла, тимчасового житла, муніципального житлового фонду, а також механізмів залучення приватних інвесторів.

Тетяна Батусь, заступниця голови Комітету, провела ґрунтовний аналіз законопроекту та визначила, що основні засади житлової політики, запропоновані Кабміном, є декларативними, містять суттєві неузгодженості та протиріччя. Для реалізації майбутньої Державної стратегії житлової політики України та на виконання цього закону у разі його прийняття, необхідно буде приймати низку підзаконних актів. Комітет та його члени запропонували питання прав іноземців щодо земель сільськогосподарського призначення як важливий аспект для подальшого розроблення та з точки зору узгодженості матеріальних і процесуальних норм.

Законопроект про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання гарантійного строю на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію (31.03.2025): Члени Комітету подали пропозиції щодо удосконалення механізмів гарантійного захисту власників завершених будівельних об'єктів.



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

