

УДК 347.122:347.214.2(477)

DOI <https://doi.org/10.32782/2409-4544/2026-1/8>

ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ ЯК ОХОРОННИЙ ЕЛЕМЕНТ МЕХАНІЗМУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЦИВІЛЬНИХ ВІДНОСИН ЩОДО НЕРУХОМОГО МАЙНА

Спесівцев Денис Сергійович,

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін

Волинського національного університету імені Лесі Українки

ORCID ID: 0000-0001-7337-7907

Scopus ID: 57218913451

Стаття присвячена розгляду особливостей охоронних властивостей державних будівельних норм стосовно прав та законних інтересів учасників майнових цивільних правовідносин, що складаються з приводу споруджуваної нерухомості, завершених будівництвом об'єктів нерухомого майна, а також нерухомих речей, що потрапляють у поле можливого негативного впливу об'єкта будівництва у ході спорудження такого об'єкта або у процесі його експлуатації.

Автор визначає характер державних будівельних норм як засобів правового регулювання суспільних відносин у сфері будівництва.

Констатується, що державні будівельні норми значною мірою визначають рівень забезпечення правової охорони здоров'я та життя фізичних осіб, які споруджують та експлуатують (використовують) споруджені об'єкти нерухомого майна, а також майнових прав фізичних та (або) юридичних осіб на споруджувані та споруджені об'єкти нерухомості, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані у полі можливого негативного впливу відповідних споруджуваних або споруджених об'єктів. При цьому визнається, що в якості основної детермінанти охоронної спрямованості державних будівельних норм виступає необхідність охорони життя та здоров'я відповідних фізичних осіб.

Встановлюється, що значний обсяг державних будівельних норм орієнтований на збереження цілісності об'єкта будівництва після його спорудження, що забезпечується дотриманням вимог до конструктивних елементів споруджуваного об'єкта, а також правил його розташування відносно інших об'єктів у ході забудови території населеного пункту.

Крім того, частина державних будівельних норм спрямовується на охорону прав та інтересів власників та користувачів існуючих об'єктів нерухомого майна, що розташовані поруч зі споруджуваною нерухомістю. Йдеться як у цілому про збереження нерухомих речей (охорона права власності), що досягається, зокрема дотриманням при спорудженні нових об'єктів протипожежних відстаней відносно існуючої нерухомості, так і про створення умов для належної експлуатації нерухомих речей, що досягається, зокрема шляхом дотримання вимог щодо захисту фізичних осіб від негативного впливу шуму та вібрацій (охорона права користування).

Визначається специфіка охоронного впливу державних будівельних норм на цивільні відносини, яка полягає у актуальній превентивності і водночас перспективній пролонгованості, що отримує відображення у забезпеченні охоронного впливу відповідних засобів як на стадії будівництва об'єкта нерухомого майна, так і його експлуатації.

Ключові слова: охорона, захист, об'єкт будівництва, нерухомість, нерухоме майно, права на нерухомість, охорона прав на нерухомість, захист прав на нерухомість, державні будівельні норми.

Spiesivtsev Denys. State building norms as a safeguarding element of the legal mechanism for regulating civil relations concerning real estate

This article examines the safeguarding functions of state building norms with regard to the rights and legitimate interests of parties to civil property legal relationships concerning real estate under construction, completed real estate projects, as well as immovable property that

may be subject to potential negative impacts from a construction project during its construction or exploitation.

The author defines the nature of state building norms as instruments of legal regulation of social relations in the field of construction.

It is noted that state building norms largely determine the level of legal safeguarding of the health and lives of individuals who construct and operate (use) constructed real estate objects, as well as the property rights of individuals and (or) legal entities to real estate objects under construction and already constructed objects, as well as to real estate objects located within the range of potential negative impact from the relevant objects under construction or already constructed objects. At the same time, it is recognized that the primary determinant of the safeguarding orientation of state building norms is the need to safeguard the life and health of the relevant individuals.

It is established that a significant portion of state building norms is focused on preserving the safety of a construction project after its completion, which is ensured by compliance with requirements for the structural elements of the project under construction, as well as rules governing its location relative to other structures during the development of a settlement's territory.

In addition, some state building norms are aimed at safeguarding the rights and interests of owners and users of existing real estate properties located adjacent to objects under construction. This generally involves the preservation of real estate (safeguarding of property rights), which is achieved in particular, by maintaining fire safety distances from existing real estate during the construction of new structures, as well as the creation of conditions for the proper use of real estate, achieved, in particular, by complying with requirements to protect individuals from the negative effects of noise and vibrations (safeguarding of the right of use).

The specific nature of the safeguarding impact of state building norms on civil relations is defined, which embodied in both immediate preventative measures and long-term sustainability, reflected in ensuring the safeguarding effect of relevant measures both during the construction of a real estate object and during its exploitation.

Key words: *safeguarding, protection, construction project, real estate, immovable property, rights to real estate, safeguarding of real estate rights, protection of real estate rights, state building norms.*

Постановка проблеми. Сфера нерухомості є однією з найбільш урегульованих областей суспільних відносин. Як ми зазначали раніше, саме для правового регулювання відносин, що складаються з приводу об'єктів нерухомого майна, характерне використання таких додаткових конструкцій як технічна інвентаризація, прийняття завершеної будівництвом нерухомої речі в експлуатацію, державна реєстрація права власності на нерухомість, нотаріальне посвідчення правочинів стосовно об'єктів нерухомого майна тощо [1, с. 105–108, 129, 134–135], які наділені у тому числі охоронними властивостями [1, с. 194; 2, с. 76–79]. Використання більшості із цих конструкцій або ж різних їх комбінацій характерне переважно для регулювання відносин, що складаються щодо нерухомих речей, об'єктів незавершеного будівництва або ж майбутніх об'єктів нерухомості. У рамках механізму правового регулювання суспільних відносин, що складаються з приводу рухомого

майна, відповідні процедури застосовуються меншою мірою.

Поряд із цим в якості одного із проявів специфіки регламентації відносин, що складаються в окресленій сфері, виступає активне застосування державних будівельних норм як окремого самостійного виду засобів правового регулювання. У межах диференціації трьох основних етапів цивільного обороту нерухомого майна як майнового блага (у широкому розумінні такого обороту), в якості яких слід розглядати введення об'єкта нерухомості в майновий оборот, власне оборот нерухомої речі, а також припинення її цивільного обороту відповідно [Див.: 3, с. 161–162], державні будівельні норми покривають своєю дією, як правило, перший із зазначених етапів, тобто цивільні правовідносин, що складаються на етапі спорудження об'єкта нерухомості, однак при цьому значною мірою вони спричиняють ефект для стадії експлуатації об'єкта нерухомого майна у рамках якої він пере-

буває в обороті, проте не обов'язково переходить між учасниками останнього.

Разом із тим у призначені та змісті державних будівельних норм також досить чітко простежується охоронна спрямованість. При цьому значною мірою відповідні нормативні приписи орієнтуються на виключення або мінімізацію порушення прав та законних інтересів учасників цивільних правовідносин, що складаються як на стадії будівництва, так і на стадії експлуатації спорудженого об'єкта нерухомого майна. Йдеться про охорону як особистих немайнових прав, зокрема прав на життя та здоров'я фізичних осіб, так і прав й законних інтересів фізичних та юридичних осіб стосовно споруджуваної нерухомості, завершених будівництвом об'єктів нерухомого майна, а також нерухомих речей, що потрапляють у поле можливого негативного впливу об'єкта будівництва у ході спорудження такого об'єкта або у процесі його експлуатації.

Цей аспект піднятої проблеми є малодослідженим в сучасній цивілістиці у зв'язку з чим потребує додаткової уваги для його більш глибокого наукового розкриття.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема охоронних властивостей державних будівельних норм тією чи іншою мірою ставала предметом розгляду таких вчених-правників як: О. І. Гоцанюк, А. М. Демчук, О. В. Зібцева, О. О. Кот, Н. С. Кузнєцова, Є. О. Мічурін, А. В. Пасічник, Р. І. Раїмов, В. Ткаченко, В. В. Трофимова, В. Л. Яроцький та ін.

Постановка завдання. Мета статті полягає у визначенні особливостей охоронних властивостей державних будівельних норм стосовно прав та законних інтересів учасників майнових цивільних правовідносин, що складаються з приводу споруджуваної нерухомості, завершених будівництвом об'єктів нерухомого майна, а також нерухомих речей, що потрапляють у поле можливого негативного впливу об'єкта будівництва у ході спорудження такого об'єкта або у процесі його експлуатації.

Основний матеріал дослідження. Визначення державних будівельних норм міститься в абзаці п'ятому частини першої статті 1 Закону України «Про будівельні норми», згідно з яким в якості таких норм

розглядається нормативно-правовий акт, затверджений центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері будівництва [4, ст. 1]. Фактично це визначення уточнює більш широке за змістом термінологічне словосполучення «будівельні норми», що міститься в абзаці третьому частини першої зазначеної статті Закону, якими визнається нормативний акт технічного характеру, що встановлює обов'язкові вимоги до об'єкта нормування у будівництві [4, ст. 1]. Своєю чергою, об'єктами нормування у будівництві відповідно до частини другої статті 5 зазначеного Закону виступають планування та забудова територій, об'єкт будівництва, містобудування та архітектури і його складові частини, а також склад і зміст документації об'єктів будівництва, містобудування та архітектури [4, ст. 5].

Таким чином у сутності нормуванням у будівництві охоплюється один пререквізитний відносно спорудження конкретних об'єктів нерухомості аспект цивільних правовідносин, а також два аспекти, що пов'язані безпосередньо з процедурою спорудження об'єкта нерухомого майна, тобто зі створенням нерухокої речі і набуттям права власності на неї.

В якості пререквізитного етапу виступає планування територій.

Нормування у цій сфері, як вбачається, спрямовується на формування цілісної картини перспектив та вектору забудови території населеного пункту, що водночас визначає можливі траєкторії розвитку цивільних відносин щодо спорудження об'єктів нерухомості в окремих районах міста, села, селища тощо з урахуванням визначених та допустимих для спорудження на таких територіях видів відповідних об'єктів. Іншими словами, вимоги, що висувуються державними будівельними нормами до планування та забудови території, визначають у цілому можливість створення тих чи інших об'єктів нерухомого майна відповідно до перспективного плану забудови. Як правило, саме на підставі цих норм відбувається розмежування зон житлової та комерційної забудови, промислового виробництва та інших просторів населеного пункту. Відповідне планування здійснюється, у тому числі,

з метою задоволення санітарно-гігієнічних та соціальних потреб мешканців населеного пункту, а також забезпечення належних їм відповідних суб'єктивних прав, одним з проявів чого виступає створення власникам та користувачам нерухомості безпечних умов життєдіяльності та експлуатації відповідних об'єктів нерухомого майна.

Своєю чергою нормування об'єктів будівництва, а також складу і змісту документації стосовно них безпосередньо пов'язується з охороною життя та здоров'я фізичних осіб, які можуть зазнати негативного впливу під час спорудження нерухомості, а також безпосередньо у ході експлуатації споруджених об'єктів нерухомого майна. Крім того, в якості мети такого нормування слід розглядати охорону суб'єктивних прав та законних інтересів майнового характеру власників та користувачів відповідного майна, а також власників та користувачів об'єктів нерухомості, розташованих у полі можливого негативного впливу споруджуваних об'єктів нерухомого майна.

Більш широко поглянути на охоронні властивості державних будівельних норм дозволяє стаття 7-2 Закону України «Про будівельні норми».

Визначаючи у цілому обов'язковість дотримання у ході проектування, будівництва та експлуатації об'єктів нерухомості вимог, що висуваються до будівель та споруд, у тому числі враховуючи їх функціональне призначення, і які отримують закріплення у будівельних нормах, а також нормативних документах стосовно конструктивних та інженерних систем об'єктів будівництва, зазначене положення одночасно встановлює необхідність відповідності будівель та споруд, а також їх окремих частин протягом усього життєвого циклу вимогам безпеки для здоров'я фізичних осіб (частини перша – третя статті 7-2) [4, ст. 7-2].

Однак чи не найбільшу чіткість у питання охоронної спрямованості державних будівельних норм вносить частина четверта зазначеної статті Закону, яка визначає цілі основних вимог, що висуваються до будівель та споруд, якими виступає забезпечення: механічного опору та стійкості відповідних об'єктів (пункт 1);

їх пожежної безпеки (пункт 2); гігієни, здоров'я та захисту довкілля (пункт 3); безпеки і доступності під час експлуатації (пункт 4); захисту від шуму та вібрацій (пункт 5); енергозбереження та енергоефективності (пункт 6); сталого використання природних ресурсів (пункт 7) [4, ст. 7-2].

Окреслені цілі знаходять досить широке розкриття у наведених положеннях, однак у цілому за результатами їх аналізу можна дійти висновку, що кожна з відповідних цілей так чи інакше стосується охорони життя та здоров'я фізичних осіб, а також майнових прав фізичних та (або) юридичних осіб на споруджувані та споруджені об'єкти нерухомості, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані у полі можливого негативного впливу відповідних споруджуваних або споруджених об'єктів. Крім того, окремі з наведених цілей стосуються також екологічних прав відповідних осіб.

Для прикладу, мета у формі забезпечення безпеки і доступності під час експлуатації (пункт 4 частини четвертої статті 7-2 Закону України «Про будівельні норми»), як вбачається зі змісту відповідного нормативного положення, спрямовується на охорону здоров'я та життя фізичних осіб, які будуть експлуатувати (використовувати) споруджені об'єкти нерухомого майна, шляхом створення безпечних для життєдіяльності людей технічних конструкцій [4, ст. 7-2].

Вимоги щодо забезпечення механічного опору, стійкості та пожежної безпеки об'єктів будівництва (пункти 1 та 2 частини четвертої статті 7-2 Закону України «Про будівельні норми») спрямовуються, з одного боку, на охорону здоров'я та життя фізичних осіб, які будуть експлуатувати (використовувати) споруджені об'єкти нерухомого майна або ж які можуть потрапити у поле можливого негативного впливу відповідних об'єктів (наприклад, у разі їх руйнування), а з іншого боку – на охорону майнових прав та законних інтересів фізичних та (або) юридичних осіб на споруджувані та споруджені об'єкти нерухомості, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані у полі можливого негативного впливу відповідних споруджуваних або споруджених об'єктів (роз-

ташовані поруч об'єкти нерухомості) [4, ст. 7-2].

Дещо поглиблюючи розгляд цієї проблеми в контексті охорони майнових прав на об'єкти нерухомого майна, необхідно зазначити, що у цілому у різні історичні періоди в рамках правопорядку України діяли різні будівельні норми. Нормування у сфері будівництва перебуває у стані перманентного розвитку, у зв'язку з чим відповідні положення постійно вдосконалюються з урахуванням виявлення факторів, що становлять небезпеку для відповідних немайнових та майнових прав та законних інтересів учасників правовідносин у сфері будівництва та експлуатації об'єктів нерухомого майна.

Для прикладу, таблицею 1 додатку 3.1 до ДБН 360-95 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», затверджених наказом Державного комітету України у справах містобудування та архітектури від 17 квітня 1992 року № 44, встановлювалися необхідні для дотримання відстані між будинками у ході їх спорудження залежно від ступеня вогнестійкості відповідних об'єктів [5]. У подальшому відповідні питання також стали предметом правового регулювання положень підрозділу 15.2 «Вимоги до протипожежних відстаней» розділу 15 «Протипожежні вимоги» ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 квітня 2018 року № 100 [6].

Сьогодні питання пожежної безпеки об'єктів будівництва врегульовується положеннями ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31 жовтня 2016 року № 287, у межах загальної архітектури яких розміщено, зокрема, розділ 5 «Обмеження поширення пожежі між будинками» та розділ 6 «Обмеження поширення пожежі в будинках» [7]. Тобто, очевидно, що у першу чергу забезпечення пожежної безпеки об'єктів будівництва спрямовується на охорону особистих немайнових прав та законних інтересів осіб, які безпо-

середньо експлуатують відповідні об'єкти або ж які можуть потрапити у поле можливого негативного впливу відповідних об'єктів (перехожі, користувачі сусідніх об'єктів нерухомості тощо). Однак також встановлення протипожежних відстаней між будинками спрямовується і на мінімізацію ризиків перекидання пожежі з одного об'єкта нерухомості на інший, а тому як на охорону здоров'я та життя осіб, так і їх прав та законних інтересів щодо відповідних об'єктів нерухомості, які можуть зазнати негативного впливу у формі пошкодження або знищення. При цьому у даному випадку йдеться саме про охорону, а не про захист, оскільки відповідні норми підлягають дотриманню вже на стадії проектування та спорудження нерухомості, хоча при цьому одержання ефекту від їх дотримання очікується також в майбутньому вже під час експлуатації відповідної нерухомості. У зв'язку з цим слідування відповідним приписам має превентивний характер, адже спрямовується на недопущення виникнення факторів, що призведуть до необхідності застосування способів захисту, і при цьому ефект такого дотримання має перспективну спрямованість, адже очікується у ході майбутньої системної експлуатації об'єкта, а тому не вичерпується самим фактом нейтралізації актуальних на момент спорудження нерухомості загроз. При цьому у даному випадку йдеться про нормативно-правову охорону [Див.: 8, с. 27], оскільки державні будівельні норми охоплюють своїм впливом цивільні відносини, що складаються з приводу будівництва усіх об'єктів нерухомого майна відповідного типу.

Також викладене вище дозволяє дійти висновку, що нормування у сфері будівництва, урахуваючи охоронну спрямованість відповідних приписів, у цілому забезпечує публічний інтерес, який при цьому, як зазначають Р. І. Раїмов та А. В. Пасічник, може визначатися сукупністю приватних інтересів [9, с. 151]. Інакше кажучи, визнаючи потенційну суспільну небезпеку відсутності нормування у відповідній сфері, яка пов'язується з підвищеними ризиками для здоров'я та життя фізичних осіб, а також майнових прав та законних інтересів фізичних та (або) юридичних осіб на споруджувані та споруджені об'єкти

нерухомості, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані у полі можливого негативного впливу відповідних споруджуваних або споруджених об'єктів, держава шляхом встановлення будівельних норм запроваджує правила, які охороняють відповідні немайнові та майнові права та законні інтереси учасників цивільних правовідносин, що складаються з приводу володіння, користування та розпорядження відповідним майном, і в сукупності забезпечують необхідний рівень безпеки при спорудженні та експлуатації нерухомості для зазначених суб'єктів.

Те саме стосується і вимог до механічного опору та стійкості об'єктів будівництва (пункт 1 частини четвертої статті 7-2 Закону України «Про будівельні норми») [4, ст. 7-2]. Відповідні будівельні норми спрямовуються на охорону окреслених особистих немайнових та майнових прав учасників цивільних правовідносин.

Необхідність дотримання державних будівельних норм при спорудженні об'єктів нерухомого майна безпосередньо корелює зі статтями 883 «Відповідальність підрядника» та 884 «Гарантії якості у договорі будівельного підряду» Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), згідно з якими саме на підрядника покладається ризик недосягнення проектної потужності об'єкта будівництва (частина перша статті 883 ЦК України), і який при цьому повинен гарантувати досягнення відповідною річчю визначених у проектно-кошторисній документації показників та можливість її експлуатації відповідно до умов договору протягом гарантійного строку (частина перша статті 884 ЦК України) [10, статті 883 та 884]. Тобто йдеться в тому числі про такі характеристики об'єкта як міцність, довговічність, надійність, безвідмовність, ремонтпридатність тощо [11, с. 41].

Таким чином, державні будівельні норми, будучи обов'язковими для дотримання у ході спорудження об'єктів нерухомого майна, безпосередньо інтегруються в механізм правового регулювання та саморегулювання цивільних відносин, що складаються на стадії спорудження відповідних нерухомих речей, а також їх подальшої експлуатації, чим забезпечується включення охоронного превентивного компонента у регулятивні відносини

з метою мінімізації необхідності застосування у подальшому способів захисту прав та законних інтересів власників та користувачів споруджених об'єктів нерухомого майна або третіх осіб.

Повертаючись до частини четвертої статті 7-2 Закону України «Про будівельні норми», слід констатувати, що мета у формі захисту від шуму та вібрацій (пункт 5), характерна вимогам, що висувається до будівель та споруд, спрямовується переважно на охорону життя та здоров'я фізичних осіб, які експлуатують (використовують) відповідні об'єкти нерухомого майна. Однак також у даному разі йдеться про забезпечення користування об'єктом нерухомого майна відповідно до його цільового призначення. Адже використання житлової нерухомості передбачає проживання в ній, у тому числі з дотриманням режиму сну чому повинна сприяти охорона власників та користувачів відповідних об'єктів від негативного впливу шуму.

Мета у формі забезпечення гігієни, здоров'я та захисту довкілля (пункт 3), як слідує з відповідної норми, має комплексний характер і орієнтується одночасно на охорону життя та здоров'я осіб, які експлуатують відповідні об'єкти нерухомого майна, а також довкілля шляхом встановлення стандартів конструктивної будови об'єктів нерухомості та матеріалів, які використовуються при їх спорудженні. Певною мірою на досягнення відповідних цілей також спрямовані норми житлової забудови земельних ділянок, визначені приписами пункту 6.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (зі зміною № 1), затверджених наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 15 серпня 2025 року № 1268 [12]. Хоча, як при цьому показують сучасні дослідження, історично відповідні норми ще під час дії ДБН 360-95 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» не завжди дотримувалися учасниками відповідних правовідносин [Див.: 13, с. 28–30].

Своєю чергою, забезпечення енергозбереження та енергоефективності (пункт 6), а також сталого використання природних ресурсів (пункт 7) [4, ст. 7-2] пов'язується з екологічною безпекою та глобальними екологічними цілями усього людства,

оскільки спрямовується на забезпечення екологічної стійкості як стану збалансованості економічних, соціальних, екологічних, інституційних та інноваційно-технологічних [14, с. 34] аспектів розвитку суспільства, у тому числі у сфері спорудження об'єктів нерухомого майна, а також їх експлуатації з використанням сучасних технологій, що дозволяють оптимізувати енерговитрати, а тому і використання природних ресурсів в якості енергоносіїв.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Підсумовуючи проведений науковий аналіз, необхідно констатувати, що у сучасних умовах досить складно переоцінити характер охоронного впливу державних будівельних норм на суспільні відносини, що складаються з приводу об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомого майна та завершених будівництвом нерухомих речей. Адже якщо їх регулятивне значення є відносно зрозумілим, оскільки саме державні будівельні норми багато у чому конкретизують систему об'єктів нерухомого майна, визначену положеннями чинного цивільного законодавства України, а також правила їх спорудження, що відкриває можливості найбільш оптимального та ефективного використання цивільно-правових норм для регулювання суспільних відносин, які складаються з приводу конкретних видів нерухомоті, то охоронний аспект відповідних правових засобів не отримав широкого розкриття у сучасних наукових дослідженнях.

У цілому ж проведений науковий пошук показує, що багато у чому саме державні будівельні норми визначають рівень забезпечення правової охорони здоров'я та життя фізичних осіб, які споруджують та експлуатують (використовують) споруджені об'єкти нерухомого майна, а також майнових прав фізичних та (або) юридичних осіб на споруджувані та споруджені об'єкти нерухомоті, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані у полі можливого негативного впливу відповідних споруджуваних або споруджених об'єктів. Хоча при цьому варто визнати, що в якості основної детермінанти охоронної спрямованості державних будівельних норм виступає необхідність охорони життя та здоров'я відповідних фізичних осіб.

При цьому, як показав проведений аналіз, значний обсяг державних будівельних норм орієнтований на збереження цілісності об'єкта будівництва після його спорудження, що забезпечується дотриманням вимог до конструктивних елементів споруджуваного об'єкта, а також правил його розташування відносно інших об'єктів у ході забудови території населеного пункту.

Крім того, частина державних будівельних норм спрямовується на охорону прав та інтересів власників та користувачів існуючих об'єктів нерухомого майна, що розташовані поруч зі споруджуваною нерухомотію. Йдеться як у цілому про збереження нерухомих речей (охорона права власності), що досягається, зокрема дотриманням при спорудженні нових об'єктів протипожежних відстаней відносно існуючої нерухомоті, так і про створення умов для належної експлуатації нерухомих речей, що досягається, зокрема шляхом дотримання вимог щодо захисту фізичних осіб від негативного впливу шуму та вібрацій (охорона права користування).

Як результат, хоча зміст державних будівельних норм у цілому і детермінується публічними інтересами, проте значною мірою такі норми спрямовуються на охорону майнових прав та інтересів конкретних осіб, зокрема власників та користувачів споруджуваної та спорудженої нерухомоті, а тому, у сутності, на охорону цивільних прав відповідних суб'єктів на об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомоті, а також завершені будівництвом об'єкти нерухомого майна.

При цьому в якості специфіки охоронного впливу державних будівельних норм слід розглядати актуальну превентивність і водночас перспективну пролонгованість, адже крім того, що такі норми спрямовуються на недопущення порушення прав та законних інтересів фізичних та юридичних осіб у момент їх застосування під час будівництва, охоронний ефект від їх дотримання у процесі спорудження також настає після завершення будівництва під час експлуатації спорудженого об'єкта, і при цьому у тому числі відносно факторів, яких могло не існувати на момент спорудження відповідного майна.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Спесівцев Д. С. Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні : дис... канд. юрид. наук (12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Харків, 2017. 225 с. URL: https://www.academia.edu/43947874/Спесівцев_Д_С_Юридичні_факти_у_механізмах_виникнення_переходу_та_припинення_речових_прав_на_нерухомість_в_Україні_дис_канд_юрид_наук_Харків_2017_227_с (дата звернення: 23.05.2026).
2. Спесівцев Д. С. Охоронні властивості технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці. *Соціологія права*. 2020. Вип. 1 (32). С. 75–79. <https://doi.org/10.37687/2413-6433.2020-1.12>.
3. Гоцанюк О. І. Обороздатність майнових прав на об'єкти промислової власності в Україні : дис. ... канд. юрид. наук (12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Харків, 2016. 208 с.
4. Про будівельні норми : Закон України від 05.11.2009 р. № 1704-VI. *Відом. Верхов. Ради України*. 2010. № 5. Ст. 41 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/en/1704-17> (із змінами).
5. ДБН 360-95 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»: затверджені наказом Державного комітету України у справах містобудування та архітектури від 17.04.1992 р. № 44. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0044481-92> (дата звернення: 25.04.2026) (втратив чинність).
6. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»: затверджені наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.04.2018 р. № 100. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0100858-18> (дата звернення: 25.04.2026) (втратив чинність).
7. ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»: затверджені наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.10.2016 р. № 287. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3080743763845318619 (дата звернення: 25.04.2026).
8. Спесівцев Д. С., Демчук А. М. «Охорона» і «захист» суб'єктивних цивільних прав: проблеми співвідношення понять. *Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: юридичні науки*. 2023. Том 34 (73). № 3. С. 25–32. <https://doi.org/10.32782/TNU-2707-0581/2023.3/05>.
9. Раїмов Р. І., Пасічник А. В. Особливості публічного інтересу. *Юрид. наук. електрон. журн.* : електрон. наук. фахове вид. 2018. № 2. С. 150–153. URL: http://lsej.org.ua/2_2018/41.pdf (дата звернення: 23.04.2026).
10. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відом. Верхов. Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
11. Ткаченко В. Співвідношення будівельних та правових норм у будівництві в контексті настання відповідальності за їх порушення. *Підприємництво, госп-во і право*. 2018. № 9. С. 40–44. URL: <https://www.pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/9/9.pdf>.
12. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій (із зміною № 1)»: затверджені наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 15.08.2025 р. № 1268. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046 (дата звернення: 25.04.2026).
13. Зібцева О. В. Озеленення забудованих територій малих міст у контексті дотримання державних будівельних норм. *Наук. вісн. НЛТУ України*. 2018. Т. 28, № 10. С. 28–31. <https://doi.org/10.15421/40281005>.
14. Трофимова В. В. Концепція сталого розвитку як основа постіндустріальних моделей розвитку. *Інвестиції: практика і досвід*. 2010. № 8. С. 33–37. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/8_2010/10.pdf.

REFERENCES:

1. Spiesivtsev, D.S. (2017). *Yurydychni fakty u mekhanizmaxh vynyknennia, perekhodu ta pryupynennia rechovykh prav na nerukhomist v Ukraini* [Legal facts in mechanisms of emergence, transfer and termination of real rights on immovable things in Ukraine] [Unpublished Candidate

of Science of Law dissertation Yaroslav Mudryi National Law University] Retrieved from: https://www.academia.edu/43947874/Спесівцев_Д_С_Юридичні_факти_у_механізмах_виникнення_переходу_та_припинення_речових_прав_на_нерухомість_в_Україні_дис_канд_юрид_наук_Харків_2017_227_с [in Ukrainian].

2. Spiesivtsev, D.S. (2020). Okhoronni vlastyvoli tekhnichnoi inventaryzatsii obektiv nerukhomoho maina, roztashovanykh na zemel'ni diliansi [Protective properties of technical inventory of immovable property placed on the land plot]. *Sociology of Law – Sotsiologhiia prava*, 1 (32), 75–79. <https://doi.org/10.37687/2413-6433.2020-1.12> [in Ukrainian].

3. Gotsanyuk, O.I. (2016). *Oborotozdatnist mainovykh prav na obiekty promyslovoi vlasnosti v Ukraini* [Transferability of property rights on industrial property objects] [Unpublished Candidate of Science of Law dissertation Yaroslav Mudryi National Law University] [in Ukrainian].

4. Zakon Ukrainy "Pro budivelni normy" [Law of Ukraine "On Construction Regulations"] (2009, November 5). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*, 5, St. 41, Kyiv: Parlam. vyd-vo. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/en/1704-17> [in Ukrainian].

5. DBN 360-95 "Mistobuduvannia. Planuvannia i zabudova miskykh i silskykh poselen" [State Construction Rules 360-95 "Urban Planning. Planning and Development of Urban and Rural Settlements"] (1992, April 17). *Derzhavnyi komitet Ukrainy u spravakh mistobuduvannia ta arkhitektury* [State Committee of Ukraine for Urban Planning and Architecture] <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0044481-92> [in Ukrainian].

6. DBN B.2.2-12:2018 "Planuvannia i zabudova terytorii" [State Construction Rules B.2.2-12:2018 "Land Use Planning and Development"] (2018, April 23). *Ministerstvo rehionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy* [Ministry of Regional Development, Construction, and Housing and Utilities of Ukraine] <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0100858-18> [in Ukrainian].

7. DBN V.1.1-7:2016 "Pozhezhna bezpeka obektiv budivnytstva. Zahalni vymohy" [State Construction Rules V.1.1-7:2016 "Fire Safety of Construction Sites. General Requirements"] (2016, October 31). *Ministerstvo rehionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy* [Ministry of Regional Development, Construction, and Housing and Communal Services of Ukraine] https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3080743763845318619 [in Ukrainian].

8. Spiesivtsev, D.S. & Demchuk, A.M. (2023). «Okhorona» i «zakhyst» subiektyvnykh tsyvilnykh prav: problemy spivvidnoshennia poniat ["Safety" and "protection" of subjective civil rights: problems of concepts correlation]. *Vcheni zapysky TNU imeni V. I. Vernadskoho. Seriya: yurydychni nauky – Scientific Notes of Taurida National V. I. Vernadsky University. Series: Juridical Sciences*, 34 (73), issue 3, 25–32. <https://doi.org/10.32782/TNU-2707-0581/2023.3/05> [in Ukrainian].

9. Raimov, R. I. & Pasichnyk, A. V. (2018). Osoblyvosti publichnoho interesu [Peculiarities of Public Interest]. *Yurydychni naukovyi elektronnyi zhurnal – Juridical scientific and electronic journal*, 2, 150–153. Retrieved from: https://lsej.org.ua/2_2018/41.pdf [in Ukrainian].

10. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine] (2003, January 1). *Verkhovnoi Rady Ukrainy – Information from the Verkhovna Rada of Ukraine*, 5, St. 356, Kyiv: Parlam. vyd-vo. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> [in Ukrainian].

11. Tkachenko, V. (2018). Spivvidnoshennia budivnykh ta pravovykh norm u budivnytstvi v konteksti nastannia vidpovidalnosti za yikh porushennia [The Relationship Between Building and Legal Standards in Construction in the Context of Liability for Violations]. *Pidpriemnytstvo, hospodarstvo i pravo – Entrepreneurship, Economy and Law*, 9, 40–44. Retrieved from: <https://www.pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/9/9.pdf> [in Ukrainian].

12. DBN B.2.2-12:2019 "Planuvannia ta zabudova terytorii (iz zminoiu № 1)" [Land Use Planning and Development (with amendment No. 1)] (2025, August 15). *Ministerstvo rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy* [Ministry for Development of Communities and Territories of Ukraine]. Retrieved from: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046 [in Ukrainian].

13. Zibtseva, O.V. (2018). Ozelenennia zabudovanykh terytorii malykh mist u konteksti dotrymanna derzhavnykh budivnykh norm [Greening of built-up areas of small towns in

the context of compliance with state building norms]. *Naukovyi visnyk NLTU Ukrainy – Scientific Bulletin of UNFU*, 28 (10), 28–31. <https://doi.org/10.15421/40281005> [in Ukrainian].

14. Trofymova, V.V. (2010). Kontsepsiia staloho rozvytku yak osnova postindustrialnykh modelei rozvytku [The concept of sustainable development as the foundation of post-industrial development models]. *Investytsiyi: praktyka ta dosvid – Investments: Practice and Experience*, 8, 33–37. Retrieved from: http://www.investplan.com.ua/pdf/8_2010/10.pdf [in Ukrainian].

Джерело фінансування наукової статті: дослідження виконане без залучення зовнішнього фінансування

Creative Commons Attribution 4.0
International (CC BY 4.0)



Дата першого надходження статті до видання: 21.04.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 11.05.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 28.05.2026