**ЗМІСТ**

**ВСТУП …………………………………………………………..…………...3**

**РОЗДІЛ 1 СУТНІСТЬ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА СЕЛІ………………………………….….6**

1.1. Необхідність правового регулювання житлового будівництва………6

1.2. Поняття та принципи правового регулювання житлового будівництва на селі…………………………………………………...…………………..............9

**РОЗДІЛ 2 ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА СЕЛІ …………………………………...13**

2.1 Правові гарантії регулювання житлового будівництва на селі...........13

2.2Правовий режим об’єктів соціальної інфраструктури села…………..16

**РОЗДІЛ 3 УДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА СЕЛІ……………………………………………………………………………….19**

3.1 Міжнародний досвід правового регулювання житлового будівництва

на селі………………………………………………………………………….......19

3.2 Шляхи удосконалення законодавства законодавства житлового будівництва на селі……………………………………………………………......21

**ВИСНОВКИ………………………………………………………………..24**

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ………………………………27**

**ВСТУП**

**Актуальність дослідження.** На сьогоднішній день умови проживання в сільських населених пунктах є одним з першочергових напрямів розвитку щодо удосконалення життя у селах. Наразі правове регулювання розвитку житлового будівництва на селі потребує певних нових підходів до вирішення проблем облаштування українського села. Діюче законодавство передбачає надання певних переваг селу над містом в питаннях забудови та облаштування територій. Також встановлено велику кількість пільг задля заохочення осіб до життя на селі. Вирішення житлової проблеми у сільській місцевості є одним із найактуальніших завдань, спрямованих на створення сприятливих умов для комплексного розв´язання соціальних проблем на селі. Тому, в сучасних умовах особлива увага законодавця спрямована на сферу житлового будівництва і комунального господарства на селі.

**Мета та завдання роботи.** Метою роботи є комплексне вирішення питання правового регулювання житлового будівництва на селі.

**Об’єктом дослідження** є суспільні відносини, які виникають з приводу дослідження правового регулювання житлового будівництва на селі.

**Предметом дослідження** є правове регулювання будівництва на селі.

**Структура роботи** зумовлена метою і завданням дослідження, складається зі вступу, трьох розділів, шістьох підрозділів, висновків, списку використаної літератури.

**РОЗДІЛ 1**

**СУТНІСТЬ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА СЕЛІ**

**1.1. Необхідність правового регулювання житлового будівництва**

Будівництва житла на селі є одним з провідних напрямків удосконалення та поліпшення життя на сільських територіях. Національною програмою розвитку сільськогосподарського виробництва ставиться завдання досягти введення в дію щорічно до 2000 року 4,2 млн кв. метрів житла зі збільшенням до 5,6 млн кв. метрів у наступні роки; при цьому будуть створені умови, при яких переважна більшість житла споруджуватиметься індивідуальними сільськими забудовниками, яким будуть надаватись довгострокові пільгові державні кредити залежно від демографічної ситуації населених пунктів та регіонів. Регулювання суспільних відносин, які виникають у процесі будівництва житла у сільській місцевості здійснюється нині Законом України "Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу" [1], нормами земельного, цивільного законодавства і спеціальних нормативних актів. Проте будівництво житла на селі залежить від багатьох факторів серед яких суб’єктний склад, вид відносин та інші. На сьогоднішній день існують декілька способів будівництва на селі, а саме: підрядним способом підприємствами системи Украгробуду як за кошти державного бюджету, так і окремих товаровиробників; господарським способом за рахунок коштів сільськогосподарських товаровиробників; а також шляхом індивідуального житлового будівництва. Щодо перших двох способів то вони регулюються на підставі норм цивільного кодексу України а саме договорами на капітальне будівництво та містобудівельні законодавчі акти, пов'язані з проектуванням і забудовою сільських населених пунктів.

**1.2**. **Поняття та принципи правового регулювання житлового будівництва на селі.**

Правове регулювання відносин розвитку житлового будівництва в селі здійснюється низкою нормативно-правових актів, серед яких: Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. No 5464-Х, Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» від 17 жовтня 1990 р. No 400-ХІІ [1], Указ Президента України «Про Основні засади розвитку соціальної сфери села» від 20 грудня 2000 р. No 1356, Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села до 2015 року» від 19 вересня 2007 р. No 1158 [4],тощо. Вказані вище нормативно-правові акти не є повною мірою дієвими, а тому можна зазначити про відсутність системного підходу в облаштуванні територій у селі. Для комплексного дослідження правового регулювання житлових відносин у сільській місцевості необхідно насамперед дослідити понятійний апарат і встановити, на скільки повно він характеризує умови проживання в селі.

**РОЗДІЛ 2**

**ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА СЕЛІ**

**2.1. Правові гарантії регулювання житлового будівництва на селі**

Основною проблемою будівнитва житла на селі є недостатній рівень державного фінансування [11]. Основи створення механізму державного фінансування індивідуального житлового будівництва в селі було закладено Указом Президента України «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» від 27 березня 1998 р. за № 222 [12]. На підставі цього Указу було розроблено і затверджено постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» від 3 серпня 1998 р. за No 1211 [13]. та «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі»від 5 жовтня 1998 р. за No 1597 [14].

Правила надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі, затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 5 жовтня 1998 р. No 1597, є підставою для розроблення відповідних регіональних правил з урахуванням місцевих умов. Загальними положеннями вказаних Правил визначено, що об’єктом кредитування є фінансування спорудження житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями та добудови незавершених житлових будинків, спорудження інженерних мереж, підключення їх до існуючих комунікацій, а також незавершеного будівництвом та готового житла за результатами оцінювання, проведеного відповідно до законодавства, та його реконструкції. Позичальниками кредитів за рахунок кредитних ресурсів фондів є індивідуальні забудовники, якими можуть бути громадяни України, які постійно проживають, будують об’єкти кредитування у сільській місцевості і працюють в органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях сільського господарства, інших господарських формуваннях, що функціонують у сільській місцевості, соціальній сфері села, а також на підприємствах, в установах та організаціях переробних і обслуговуючих галузей агропромислового комплексу, навчальних закладах, закладах культури та охорони здоров’я, розташованих у межах району.

**2.2.** **Система законодавства житлового будівництва на селі позитивний та негативний аспект.**

Вагомим напрямком якісного регулювання є створення певної системи нормативно-правових актів які напряму будуть регулювати питання житлового будівництва на селі. Адже від того наскільки системно регулюється питання на законодавчому рівні залежить вирішення проблеми.

Питання здійснення будівництва житла у сільській місцевості регулюються нині Законом України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу» [1], нормами земельного, цивільного законодавства і спеціальних нормативних актів. Крім того, слід зауважити, що правове регулювання житлового будівництва на селі залежить від виду відносин, суб'єктного складу останніх та ряду інших обставин. Відтак будівництва житла у сільській місцевості може відбуватися кількома варіантами, серед яких першим є підрядний спосіб підприємствами системи Украгробуду за державні кошти чи за кошти окремих товаровиробників також господарським способом за рахунки сільськогосподарських товаровиробників та індивідуальним. Саме тому відповідно до якого способу більш схильний суб’єкт такими нормами і регулюється діяльність. Наприклад, якщо обирається підрядний спосіб то в даному випадку регулювання такої діяльності відбувається відповідно до норм Цивільного кодексу України. Що стосується правового забезпечення індивідуального будівництва, то крім містобудівельного законодавства, регулювання суспільних відносин має здійснюватись нормами Закону «Про пріоритетність соціального розвитку села і АПК», а також прийнятою на його виконання постановою Ради Міністрів України від 15 грудня 1990 р. «Про додаткові заходи щодо розвитку індивідуального будівництва на селі та поліпшення соціально-демографічної ситуації у трудонедостатніх господарствах».

**УДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА СЕЛІ.**

**3.1. Міжнародний досвід правового регулювання житлового будівництва на селі.**

Велика увага приділяється розбудові міст, що є наслідком знелюднення сел. Адже в той момент, коли в містах відбувається велике будівництво сучасних багатоквартирних будинків, реставрація парків та поліпшення умов життя населення у містах, відповідно, у селах життя стає дедалі складнішим. Тому державні органи повинні приділяти велику увагу питанню житлового будівництва на селі у нашій країні. Держава може орієнтуватися на яскравому прикладі своїх міжнародних сусідів.

У Республіці Білорусь на виконання Державної програми відродження і розвитку села на 2005–2010 роки (затверджена Указом Президента No 150 від 2005 р.) проводиться робота з формування агромістечок як зразкових сільських поселень, рівномірно розподілених по регіонах республіки. Паралельно ведеться реконструкція молочнотоварних ферм, тваринницьких комплексів, тепличного господарства тощо [17].

Не менш яскравим є досвід Узбекистану щодо реалізації проекту будівництва житла для сільських жителів за типовими проектами. Цей досвід було широко представлено учасникам міжнародної конференції "Сучасне житлове будівництво як локомотив комплексного розвитку і перетворення села, покращення якості життя населення", що відбулася в країні у квітні 2013 р. Президент Республіки Узбекистан Іслам Карімов, ініціювавши відповідний проект у 2009 р., стверджує, що будівництво на селі житла за покращеними сучасними проектами і комплексна забудова сільських населених пунктів – це довгострокова Державна програма із якісного облаштування і поліпшення життя сільського населення. У доповіді на зазначеній міжнародній конференції І.Карімов окреслив житлове будівництво як найважливішу сферу економічного, соціального розвитку та модернізації країни, особливо в нинішніх умовах глобальної фінансово-економічної кризи [19].

**3.2. Шляхи удосконалення законодавства житлового будівництва на селі.**

Питання житлового будівництва на селі наразі є досить актуальним для сучасного суспільства. Держава наразі займається розробкою та закріпленням великою кількості комплексних програм щодо питання житлового будівництва на селі. Такі програми розробляються на основі поставлених цілей та завдань.

Відтак В Україні підтримка індивідуального житлового будівництва на селі з 1998 року здійснюється за обласними Комплексними програмами «Власний дім».

Програма спрямована на реалізацію державної політики України у галузі житлового будівництва, збільшення обсягів індивідуального житлового будівництва, поліпшення інженерного оснащення та благоустрою житла, підтримку молодих та багатодітних сімей, часткове розв’язання проблем зайнятості, зокрема в сільській місцевості, створення умов для збільшення доходів і підвищення економічної активності сільського населення шляхом надання жителям сільських територій пільгових кредитів та залучення до цієї Програми різних джерел фінансування.

Комплексна Програма «Власний дім»[20] є організаційно-економічним документом, який визначає можливість вирішення однієї з найважливіших проблем області - забезпечення житлом та підвищення рівня комфортності проживання населення у сільській місцевості. У Програмі враховано досвід, набутий під час впровадження Комплексної програми «Власний дім» починаючи з 2006 року, відповідних районних програм щодо утворення системи стимулювання індивідуального житлового будівництва на селі та досвід впровадження регіональних програм в цілому по Україні [21, c. 53].

**ВИСНОВКИ**

Наразі питання правового регулювання житлового будівництва на селі є дуже вагомою та не менш проблемною. Сьогодні дивлячись на сучасні зміни питання житлового питання на селі є застарілим. Діюче законодавство передбачає надання певних переваг селу над містом в питаннях забудови та облаштування територій. Також встановлено велику кількість пільг задля заохочення осіб до життя на селі.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Про пріорітетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві: Закон України від 17. 10. 1990. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/400-12#Text>
2. Кошева А.М. Державне регулювання розвитку житлової сфери в Україні. Автореф. на здобуття наук. ступ. к. наук з держ. упр. К.:2013 р.19 с.
3. Лучик В.Є., Лучик С.Д. Визначення пріоритетів у соціальному розвитку регіонів України. *Збірник наукових праць ПДАТУ.* 2012. Вип. 20. Том 2. С. 23-30.
4. Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села до 2015 року: Постанова Кабінету Міністрів України від 19.09.2007 р. No 1158. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1158-2007-п#Text>
5. Житловий кодекс Української РСР. Суми : ФОП Соколик Б. В., 2010. 64 с.
6. Галянтич М. К*.* Житлове право: навч. посіб.К. : Юринком Інтер, 2012.
7. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16 січня 2003 р. No 435-IV ІV. *Офіційний вісник України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
8. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна : наказ Держбуду від 24 квітня 2001 р. No 127.Офіційний вісник України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01#Text>
9. . Єрмоленко В. М. Правові проблеми залучення інвестицій у соціальний розвиток села. К. : ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2012. С. 197.
10. Архитектура и экология. URL: <http://www.ernst.kiev.ua>
11. Державна служба статистики України. Сільське господарство України. Статистичний збірник за 2012 р. К., 2013. 392 с. URL: http://www.zerno.org.ua/download/file/96-silske-hospodarstvo-ukrainy-za-2012-rik- statystychnyi-zbirnyk - Загол. з екрану.
12. Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі: Указ Президента України від 03. 08. 1998 р. *Відомості Верховної Ради України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1211-98-п#Text
13. Постанова Кабінету Міністрів Про затвердження положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального будівництва на селі від 03. 08. 1998 №1211. Відомості Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1211-98-п#Text>
14. Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі: Постанова Кабінету Міністрів від 05. 10. 1998 №1597. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-п#Text>
15. Про внесення змін до Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі: Постанова Кабінет Міністрів України від 24 лютого 2016р. No115. *Відомості Верховної Ради України* . URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/115-2016>
16. Гафурова О. В. Правове регулювання індивідуального житлового будівництва на селі. *Вісник Академії адвокатури України*.2012. No 1. С. 190.
17. Сахацький М.П. Організаційно-економічний механізм відродження житлового будівництва в сільській місцевості. Сталий розвиток економіки. 2013. No 19. С. 6.
18. Президент Республики Беларусь. URL: https://president.gov.by/ru/documents/direktiva-6-ot-4-marta-2019-g-20628
19. Виступ Президента Республіки Узбекистан Іслама Карімова на відкритті міжнародної конференції "Современное жилищное строительство как локомотив комплексного развития и преобразования села, улучшения качества жизни населения", Ташкент, 17 квітня 2013 року. URL: <http://uza.uz/ru/politics/23165/> .
20. У Мінрегіоні відбулося засідання Ради асоціації "Власний дім". URL: <http://minregion.gov.ua>.
21. Максимова М.О. Стан житлового господарства та розвиток ринку ремонтно-будівельних робіт в Україні. *Науковий вісник Національного університету ДПС України.* 2012. No 3 (58). С. 57–63
22. Латишева В.В. Правові аспекти житлового будівництва в сільській місцевості. Агросвіт, 2014. С. 220-224.