

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра міжнародного, цивільного та комерційного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РОЗМІЩЕННЯ ТОРГОВЕЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ

студентки 2 курсу, 6м групи,

спеціальності 081 «Право»,

спеціалізації

«Комерційне право»

Киричко Світлани
Сергіївни

Науковий керівник

к.ю.н., доцент

Микитенко
Людмила Андріївна

Гарант освітньої програми

д.ю.н., доц.

Гончаренко Олена
Миколаївна

Київ-2021

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РОЗМІЩЕННЯ ТОРГОВЕЛЬНИХ ОБ’ЄКТІВ	
1.1. Законодавче регулювання порядку розміщення торговельних об’єктів	7
1.2. Правила розміщення торговельних об’єктів.....	12
1.3. Договір про пайову участь при розміщенні торговельних об’єктів	243
РОЗДІЛ 2. ПРАКТИЧНЕ ЗАСТОСУВАННЯ НОРМ ЩОДО РОЗМІЩЕННЯ ТОРГОВЕЛЬНИХ ОБ’ЄКТІВ	
2.1. Відповідальність за порушення законодавства про розміщення торговельних об’єктів.....	29
2.2. Судова практика щодо спорів пов’язаних з розміщенням торговельних об’єктів.....	38
ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ	44
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	48

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Сфера торговельної діяльності є однією із ключових у народному господарстві. Від неї залежить рівень добробуту громадян-споживачів, суб'єктів підприємницької діяльності, інвесторів та держави в цілому. Для здійснення торговельної діяльності, суб'єктам підприємницької діяльності потрібно, окрім державної реєстрації, отримати дозволи (погодження) на відповідні торговельні об'єкти роздрібною або оптовою торгівлі. Проте, станом на сьогодні, механізм правового регулювання впорядкування роботи по розміщенню та облаштуванню торговельних об'єктів в Україні є недосконалим. Чинні нормативно-правові акти, такі як Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” [19] та “Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності” [22], не дають однозначного поняття видів торговельних об'єктів, містять колізійні норми та прогалини, щодо порядку їх розміщення, що в свою чергу створює стійкий негативний вплив для прозорості, ефективної процедури впорядкування торговельних об'єктів.

Наразі залишаються нерегульованими проблеми щодо взаємодії різних гілок влади у процесі реалізації державної політики щодо розміщення торговельних об'єктів. Торговельні об'єкти у населених пунктах розміщуються безсистемно, закриття діючих та відкриття нових, відбувається стихійно під впливом лише законів ринку.

Дозвільна діяльність у сфері розміщення торговельних об'єктів експерти та правоохоронці вважають основним джерелом корупції, оскільки на стадії надання документів, що дають право на провадження торговельної діяльності, прийняття в експлуатацію закінчених торговельних об'єктів фіксується найбільша кількість зловживань та порушень.

Проаналізувавши міжнародний досвід протидії корупції можна зазначити, що найкращим способом уникнення корупційних схем є створення конкурентного прозорого ринкового середовища, зрозуміле

законодавче регулювання та автоматизація надання послуг у відповідній сфері.

З огляду на вказані проблемні аспекти, вкрай важливим є дослідження питання щодо порядку розміщення торговельних об'єктів для побудови прозорої, ефективної системи управління в цій сфері, як невід'ємної умови для забезпечення стійкого соціально-економічного зростання.

Науково-практична тематика юридичних особливостей розміщення торговельних об'єктів була розглянута в багатьох наукових працях правознавців. Серед них можна виділити праці таких учених, як В.Васьков [37], К.Кролевецький [48], Л.Микитенко [50], І. Орехова [56-58], Д. Половинець [63], Є.Польовик [64]., П.Покатаєв [60-62], В. Щербина [69].

Мета дослідження. Визначити правові проблеми щодо впорядкування та розміщення об'єктів торгівлі та обґрунтувати пропозиції щодо вдосконалення законодавства у цій сфері.

.Досягнення цієї мети підпорядковане вирішенню таких **завдань**:

- проаналізувати чинні нормативно-правові акти, які регламентують порядок розміщення об'єктів торговельної діяльності;
- окреслити особливості розміщення торговельних об'єктів;
- виявити недоліки, суперечності, прогалини, колізії в законодавстві України, які стосуються порядку розміщення торговельних об'єктів;
- проаналізувати судову практику вирішення судами спорів у сфері розміщення торговельних об'єктів;
- окреслити нові тенденції правового регулювання розміщення торговельних об'єктів, а також обґрунтувати пропозиції, які вирішать проблему з колізійними нормами та сприятимуть прозорому, ефективному регулюванню цієї сфери.

Об'єктом дослідження є правовідносини які виникають між суб'єктами підприємницької діяльності та органами влади під час розміщення торговельних об'єктів.

Предметом дослідження є правове регулювання розміщення торговельних об'єктів.

Методами дослідження є формально-логічний, системно-функціональний методи та інші методи.

Використовуючи формально-логічний метод були опрацьовані наукові роботи стосовно теми дослідження та була проаналізована практика Верховного Суду, інших судів України з проблем, пов'язаних із розміщенням торговельних об'єктів (пп.1.1., 1.2., 2.1.).

Системно-функціональний метод надав можливість вивчити і дослідити компетенцію, а також порядок прийняття рішень дозвільних органів у сфері розміщення торговельних об'єктів (пп.1.3., 2.2.).

Наукова новизна одержаних результатів зумовлена тим, що випускна кваліфікаційна робота є комплексним дослідженням правових проблем розміщення та впорядкування торговельних об'єктів. Наукова новизна міститься у висновках, сформульованих пропозиціях щодо подальшого вдосконалення положень актів чинного законодавства України.

Окремі положення випускної кваліфікаційної роботи викладено у статті “Правила розміщення торговельних об'єктів”, що опублікована у збірнику наукових статей “Правове забезпечення господарської діяльності” Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2021. С. 15-20.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що їх зміст у багатьох аспектах доповнює наукові знання з законодавчої регламентації правил розміщення торговельних об'єктів. Зібраний матеріал і узагальнення можуть бути використані для підготовки комплексних праць, при підготовці лекційних занять та спецкурсів у вищих навчальних закладах.

Структура випускної кваліфікаційної роботи обумовлена метою і предметом дослідження. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, двох розділів, які включають в себе п'ять підрозділів, висновків та пропозицій, списку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 54

сторінки, із яких основна частина роботи займає 46 сторінок. Список використаних джерел складається з 70 найменувань.

РОЗДІЛ 1

НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РОЗМІЩЕННЯ ТОРГОВЕЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ

1.1. Законодавче регулювання порядку розміщення торговельних об'єктів

Нормативно-правові акти, які регламентують регулювання відносин пов'язаних з торгівлею досить різноманітні, так як торгівля охоплює широке коло правових відносин. Торгівлю не можливо відділити від таких сфер господарювання, як оподаткування, митний контроль, захист прав споживачів, отримання різноманітних дозволів, оренда та інші операції з нерухомістю, реклама тощо. Переважну частину документів, які регулюють торговельну діяльність в Україні, становлять розпорядження, накази, листи різних органів виконавчої влади, зокрема Кабінету Міністрів України, різних міністерств, Державної податкової служби України, Державної регуляторної служби України тощо. У загальному вигляді законодавчу базу, що регламентує сферу торгівлі, можна умовно поділити на дві групи – документи, які безпосередньо регулюють торгівлю, та документи, які опосередковано стосуються цієї сфери діяльності. Слід відзначити, що дія нормативних актів може розповсюджуватися на всю сферу відносин торгівлі, а може стосуватися окремого сегменту цих відносин [39, с. 12].

При розкритті питання про законодавче регулювання розміщення торговельних об'єктів, спершу варто дати визначення торговельним відносинам загалом, а також проаналізувати норми Господарського кодексу України. Відповідно до ст. 263 Господарського Кодексу України “Господарсько-торговельною є діяльність, що здійснюється суб'єктами господарювання у сфері товарного обігу, спрямована на реалізацію продукції виробничо-технічного призначення і виробів народного споживання, а також допоміжна діяльність, яка забезпечує їх реалізацію шляхом надання

відповідних послуг. Залежно від ринку (внутрішнього чи зовнішнього), в межах якого здійснюється товарний обіг, господарсько-торговельна діяльність виступає як внутрішня торгівля або зовнішня торгівля” [1]. Також, із цієї норми, а саме п.3 ст. 263 Господарського Кодексу України витікає, що “...господарсько-торговельна діяльність може здійснюватися суб'єктами господарювання в таких формах: матеріально-технічне постачання і збут; енергопостачання; заготівля; оптова торгівля; роздрібна торгівля і громадське харчування; продаж і передача в оренду засобів виробництва; комерційне посередництво у здійсненні торговельної діяльності та інша допоміжна діяльність по забезпеченню реалізації товарів (послуг) у сфері обігу ” [46]. Тут варто зазначити і визначення суб'єкта торговельної діяльності, І. Височин у своїй роботі каже, що суб'єктом торговельної діяльності є зареєстрована в установленому порядку юридична або фізична особа, яка здійснює торговельну діяльність на постійній основі для одержання прибутку й укладає в процесі цієї діяльності договори від свого імені, на свій ризик і під свою майнову відповідальність [39, с. 12].

Відповідно до п. 5 Постанови Кабінету Міністрів України від 15.06.2006 р. №833 “Про затвердження Порядку провадження торговельної діяльності та правил торговельного обслуговування на ринку споживчих товарів” [24] суб'єкт господарювання проводить торговельну діяльність після його державної реєстрації відповідно до Закону України “Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців” від 15.05.2003 р. №755-ІУ [14], а у випадках, які передбачаються законодавчими актами за наявності відповідних дозвільних документів. Проте на практиці після державної реєстрації суб'єкт господарювання у разі відкриття торговельного об'єкту, повинен отримати погодження на його розміщення в органах місцевого самоврядування.

Аби розкрити питання законодавчого регулювання розміщення торговельних об'єктів спершу варто визначити що відповідно до законодавства відноситься до торговельних об'єктів.

Відповідно до п.7 Постанови Кабінету Міністрів України “Про затвердження порядку провадження торговельної діяльності та правил торговельного обслуговування на ринку споживчих товарів” торговельними об’єктами є:

- 1) у сфері оптової торгівлі: склад товарний (універсальний, спеціалізований, змішаний); магазин-склад;
- 2) у сфері роздрібною торгівлі: магазин, який може бути:
 - продовольчим, непродовольчим, змішаним (за товарною спеціалізацією);
 - універсальним, спеціалізованим, вузькоспеціалізованим, комбінованим, неспеціалізованим (за товарним асортиментом);
 - з індивідуальним обслуговуванням, самообслуговуванням, торгівлею за зразками, торгівлею за замовленням (за методом продажу товарів); павільйон; кіоск; ятка; палатка; намет; лоток; рундук; склад товарний; крамниця-склад, магазин-склад [24].

Чинне законодавство не встановлює окремі норми для розміщення кожного з вище перерахованих торговельних об’єктів. Проте, відмітимо, що розміщення будь-якого з вище перерахованих об’єктів торгівлі вимагає певної процедури для їх розміщення. У нормативно-правових актах можна знайти лиш законодавчі вимоги для розміщення тимчасових споруд, проте в законодавстві зустрічається і поняття МАФ – мала архітектурна форма. Тобто, у законодавстві містяться прогалини, через які важко чітко визначити до якої групи відносяться торговельні об’єкти, до малих архітектурних форм чи до тимчасових споруд. Це в свою чергу ускладнює як процес вибору об’єкта торгівлі, так і розуміння вимог до його розміщення.

Для того аби розкрити дане питання слід проаналізувати чинне законодавство і роботи науковців. По-перше слід розрізнити поняття ”мала архітектурна форма” (далі - МАФ) та “тимчасова споруда” (далі - ТС) для провадження підприємницької діяльності. А. Кальніченко у своїй роботі вказує, що тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально

культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності – це одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту [45, с. 37].

О.П. Олешко, Ю.Р. Петровська, В.І. Кузьмич у своїй роботі зазначають, що тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності може мати закрите приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення. У свою чергу, мала архітектурна форма – це невелика споруда декоративного, допоміжного призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору та доповнює композицію будинків, будівель, їх комплексів [54].

Також, це об'єкти обладнання та благоустрою території, які задовольняють утилітарні та естетичні потреби людини [57, с. 309].

Окрім того, у п.3 ст. 27 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” [19] зазначено, що розміщення малих архітектурних форм здійснюється відповідно до Закону України “Про благоустрій населених пунктів” [9].

Отже, в одному нормативно-правовому акті вживаються два різних терміни, хоча на наше переконання, за своєю правовою природою вони є однаковими. Проте, хоч законодавство і встановлює два поняття, але тільки для тимчасових споруд визначена законодавча процедура розміщення.

Варто зазначити, що наприклад, П. Покатаєв у своїй роботі визначає, що павільйони, кіоски, намети і рундуки слід відносити до малих архітектурних споруд: “У ДБН В.2.2-23:2009 “Будинки і споруди. Підприємства торгівлі” міститься визначення “малі архітектурні форми”: це павільйони, кіоски, торговельні намети, рундуки тощо переважно збірно-розбірної конструкції, які застосовуються поряд із засобами благоустрою.

Але, аналізуючи норми Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” [19], Закону України “Про благоустрій населених пунктів” [9], Наказу “Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності” [22] та ДБН В.2.2-23:2009 “Будинки і споруди. Підприємства торгівлі” [31], можна сказати, що спостерігається певна неузгодженість. Так, за ДБН В.2.2-23:2009 “Будинки і споруди. Підприємства торгівлі”, павільйони, кіоски, торговельні намети належать до малих архітектурних форм, проте нічого не згадуючи щодо обов’язкової наявності фундаменту [31]. І, якщо, під визначенням кіоску відповідно до законодавства розуміється торговельний об’єкт для організації роздрібного продажу товарів, який має постійне просторове місце та займає окрему закриту споруду некапітального типу, то павільйон визначається як торговельний об’єкт, який призначений для організації продажу товарів кінцевим споживачам, розміщений в окремій споруді полегшеної конструкції та має торговельну залу для покупців” [62, с. 127]. Отож, разом з тим, автор у своїй роботі піднімає запитання чим же є насправді павільйони, кіоски, торговельні намети, якщо вони створені без улаштування фундаменту – малою архітектурною формою або ж тимчасовою спорудою? За ДБН В.2.2-23:2009 “Будинки і споруди. Підприємства торгівлі” вони належать до малих архітектурних форм [31], тоді як відповідно до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” до тимчасових споруд [19]. Тут спостерігається певна колізія у законодавстві, що може призвести до непорозумінь з боку особи яка зацікавлена у розміщенні торговельного об’єкту.

Проаналізувавши роботи науковців, вбачається, що все ж таки, більшість авторів схиляються до того, що вказані вище торговельні об’єкти слід відносити до тимчасових споруд. Даної думки у своїй роботі притримується і М. Околович [52, с. 101], також у своїй роботі автор зазначає, що документами, які регламентують можливість розміщення кіосків та інших тимчасових споруд для здійснення підприємницької

діяльності, є Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” [19], Закон України “Про благоустрій населених пунктів” [9] та Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності [22].

Урешті-решт, проаналізувавши положення чинного законодавства, яке регулює розміщення торговельних об’єктів, а також ознайомившись із працями науковців, ми також більше схилиємось до думки, що павільйони, кіоски, торговельні намети відносяться все ж до тимчасових споруд, а не до малих архітектурних форм.

Також тут можна виділити певну проблему, адже важливо приділити увагу колізії законодавства, яка присутня у цьому питанні. На нашу думку, аби уникнути непорозумінь з боку суб’єкта господарювання важливо аби законодавець узгодив приписи законодавства, і усі нормативно-правові акти мали єдині приписи законодавства у розумінні що таке тимчасові споруди і малі архітектурні форми.

1.2. Правила розміщення торговельних об’єктів

Розглядаючи питання розміщення торговельних об’єктів, спершу, варто зазначити, що існує спрощена процедура для провадження торговельної діяльності.

Спрощена процедура для провадження торговельної діяльності передбачена коли суб’єкт господарювання орендує торговельний об’єкт або має у власності приміщення, де бажає провадити торговельну діяльність. Саме на підставі декларації відповідності матеріально-технічної бази, підприємства, які починають вести свою господарську діяльність, у тому числі ті, які розміщуються в орендованих приміщеннях та які не змінюють виду своєї діяльності (крім потенційно небезпечних об’єктів) можуть провадити певні дії щодо здійснення торговельної діяльності або видів господарської діяльності.

У разі оренди торговельних місць, кіосків та контейнерів, якщо вони розміщені на ринку, на експлуатацію яких видано дозвіл відповідно до схеми погодженої з відповідними державними органами влади у встановленому порядку, то погодження в такому випадку не отримується.

Суб'єкт господарювання або уповноважена ним особа, що має намір вчиняти певні дії щодо відкриття об'єкта торгівлі (провадження господарської діяльності), повинен подати державному адміністраторові або дозвільному органу або надіслати рекомендованим листом у двох примірниках декларацію відповідності.

Відповідно до Закону України “Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності” декларація про відповідність матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання – це документ, яким суб'єкт господарювання ставить до відома державного адміністратора або представника відповідного дозвільного органу про відповідність своєї матеріально-технічної бази вимогам законодавства. У результаті суб'єкт господарювання набуває права на провадження певних дій щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності без отримання документа дозвільного характеру [15].

У роз'ясненнях Рівненського міськрайонного управління ГУ ДСНС України у Рівненській області зазначається, що за своєю природою декларація відповідності є документом, який дає право на початок роботи новоутворених підприємств та початок використання суб'єктом господарювання об'єктів нерухомості (будівель, споруд, приміщень або їх частин). Тобто, у результаті суб'єкт господарювання набуває права на провадження певних дій щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності без отримання документа дозвільного характеру [70].

Варто зазначити, що декларація відповідності повинна заповнюватись самим суб'єктом господарювання, а після цього подається для реєстрації адміністратору або територіальному органу ДСНС. Територіальний орган

ДСНС реєструє її або ж у протилежному випадку надає обґрунтовану відмову у реєстрації. Форма декларації затверджена постановою Кабінету міністрів України від 05.06.2013 року №440 про затвердження Порядку подання і реєстрації декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства з питань пожежної безпеки (зі змінами Постанови Кабінету Міністрів України №80 від 14.02.2018) [20].

Практично всі суб'єкти господарювання повинні подавати декларацію відповідності, однак існують і винятки:

- суб'єкт господарювання не повинен подавати декларацію відповідності у разі використання торговельних місць, кіосків та контейнерів, при умові, що перераховані об'єкти розміщено на ринку відповідно до схеми, погодженої з органом державного пожежного нагляду;

- суб'єкт господарювання не повинен подавати декларацію відповідності у разі використання об'єктів, що в установленому законодавством порядку приймаються в експлуатацію після завершення будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту;

- та орендар об'єкта нерухомості (особа, яка використовує об'єкт нерухомості за цивільно-правовим договором, що не передбачає перехід права власності на такий об'єкт) за умови, що декларацію на об'єкт нерухомості зареєстровано його власником;

Подання декларації відповідності може бути здійснена наступним чином: суб'єкт господарювання може подати декларацію відповідності особисто в центрі надання адміністративних послуг; або в електронній формі через Єдиний державний портал адміністративних послуг, або надіслати поштою рекомендованим листом (при умові надсилання поштовим відправленням декларації відповідності, підпис фізичної особи-підприємця повинен бути засвідчений печаткою такої фізичної особи, а у разі відсутності печатки – декларація засвідчується нотаріусом; підпис керівника юридичної особи засвідчується печаткою юридичної особи).

Окрім того, варто зазначити про те, що у законодавстві міститься колізія щодо строку реєстрації поданої декларації відповідності.

Так, відповідно до п. 6 Постанови Кабінету Міністрів України про затвердження Порядку подання і реєстрації декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства з питань пожежної безпеки передбачено, що декларація реєструється ДСНС або її територіальним органом протягом 5 робочих днів з дня її надходження [23]. Водночас, відповідно до Кодексу цивільного захисту України декларація реєструється дозвільним органом протягом десяти робочих днів з дня її надходження (абз.2 ч.4 ст.57 Кодексу цивільного захисту України) [4].

Однак, враховуючи, що Кодекс як і Закон України має пріоритетніше місце у ієрархії нормативно-правових актів ніж постанова Кабінету Міністрів України (яка є підзаконним актом), то потрібно керуватися саме положеннями Кодексу, тобто, брати за орієнтир строк реєстрації у 10 робочих днів [70].

Коли суб'єкт господарювання бажає розмістити новий торговельний об'єкт, то він повинен виконати дещо інший порядок для розміщення торговельних об'єктів. Щодо правил розміщення торговельних об'єктів, варто зазначити, що для того аби здійснювати торгівлю через торговельні об'єкти дрібнороздрібної торговельної мережі (кіоски, ларі, ларьки, палатки, автокафе) перш за все слід отримати погодження на їх розміщення. Порядок розміщення торговельних об'єктів дрібнороздрібної торговельної мережі визначено рядом нормативно-правових актів, до яких відносяться: Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [19]; Закон України "Про благоустрій населених пунктів" [9], Рішення Київської міської ради "Про деякі питання розміщення тимчасових споруд торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності у м. Києві" [33].

Зупинимось на основних етапах розміщення торговельних об'єктів дрібно-роздрібної торговельної мережі. Розміщення тимчасових споруд

здійснюється в місцях, визначених Комплексною схемою. Суб'єкт господарювання повинен ознайомитися з комплексною схемою на порталі “Містобудівного кадастру” та обрати місце, на якому планується розмістити тимчасову споруду.

Комплексна схема – це детальний план міста, на якому нанесені зони всіх існуючих містобудівних та інших обмежень (зокрема, зони навколо шкіл і дитячих садків, зони із обмеженням на торгівлю алкогольними та тютюновими виробами, зони навколо медичних закладів, відстані до зупинок, перехресть, виходів з метро та ряд інших), та чітко зафіксовані у просторі місцями розташування тимчасових споруд (з паспортами прив'язки). Комплексна схема доступна у графічному і електронному вигляді для кожного району, а також доступна у відкритому доступі на веб-порталі містобудівного кадастру як інтерактивна карта. Тобто правомірність чи неправомірність розташування тимчасової споруди може перевірити будь-хто, без необхідності надсилання окремого інформаційного запиту.

Далі заявник має отримати висновок про відповідність намірів. Відповідність намірів щодо місця розташування тимчасової споруди комплексній схемі розміщення тимчасових споруд (у разі її наявності), будівельним нормам визначає відповідний орган з питань містобудування та архітектури, який утворено у складі виконавчого органу відповідної сільської, селищної, міської ради, районної державної адміністрації. Протягом трьох днів замовник письмово повідомляється відповідним органом з питань містобудування та архітектури з дня такого визначення відповідності намірів або ж, у протилежному випадку замовнику надається аргументована відмова щодо реалізації намірів розміщення тимчасової споруди.

Аби отримати висновок про відповідність намірів заявник має подати документи до Дозвільного центру, це можливо зробити двома способами:

- 1) перший варіант – це надання документів у паперовому вигляді – заявник із пакетом документів (заява, прив'язка М 1:500, копії документів,

інше) надає документи Дозвільному центру – надані документи скануються – скан-копії документів прикріплюються на порталі, заповнюється поля веб-форми, формується заява – друкується заява і надається заявнику – заявник звертається до Дозвільного центру для реєстрації заяви;

2) другий варіант – це надання заяви в електронному вигляді – заявник заповнює поля веб-форми, прикріплює скан-копії – автоматично формує заяву для друку – із заявою, матеріалами М 1:500 заявник звертається до Дозвільного центру для реєстрації заяви;

У результаті виконаних дій, як від першого вище представленого варіанту, так і від другого, Дозвільний центр передає пакет документів у Департамент містобудування і архітектури – Департамент містобудування і архітектури пакет документів передає членам комісії – після чого комісія виносить протокол, який передається Департаменту містобудування і архітектури – у свою чергу Департамент містобудування і архітектури передає висновок Дозвільному центру – Дозвільний центр передає висновок заявнику.

Після отримання позитивного висновку на обране місце розташування тимчасової споруди виданого Департаментом містобудування та архітектури та Управлінням торгівлі і побуту, суб'єкт господарювання відповідно до Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності повинен звернутись із наразі визначеним вичерпним переліком документів, які заявник, який має намір встановити тимчасові споруди, подає до відповідного виконавчого органу сільської, селищної, міської ради або районної державної адміністрації разом із відповідною заявою у довільній формі про можливість розміщення тимчасової споруди [22].

Для розміщення тимчасової споруди суб'єкт господарювання має отримати паспорт прив'язки, це буде підставою для розміщення тимчасової споруди. Відповідно до пп. 1.4 та 2.1 Порядку № 244 паспорт прив'язки – комплект документів, у яких визначено місце установаження тимчасової

споруди на топографо-геодезичній основі М 1:500 та схему благоустрою прилеглої території [22].

Паспорт прив'язки тимчасової споруди оформлюється органом з питань містобудування та архітектури, та включає схему розміщення тимчасової споруди, яка виконана на топографо-геодезичній основі у масштабі 1:500, а також схему благоустрою прилеглої території, ескізи фасадів тимчасової споруди у кольорі М 1:50 (для стаціонарних тимчасових споруд), технічні умови щодо інженерного забезпечення тимчасової споруди, отримані замовником у балансоутримувача відповідних мереж, реквізити замовника.

Наступним кроком стане те, що керівник або заступник керівника органу з питань містобудування та архітектури виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, районної державної адміністрації підписує паспорт прив'язки.

Також варто зазначити, що паспорт прив'язки видається суб'єкту господарювання на певний строк. Строк дії паспорта прив'язки визначає орган з питань містобудування та архітектури виконавчого органу відповідної ради або районної державної адміністрації відповідно до генерального плану, плану зонування та детального плану територій та з урахуванням строків реалізації їх положень.

Аби продовжити строк дії паспорта прив'язки суб'єкт господарювання має написати заяву із зазначенням нової дати у паспорті прив'язки, окрім того документ повинен бути завірений підписом та печаткою органу з питань містобудування та архітектури виконавчого органу відповідної ради, районної державної адміністрації.

Окрім того, після розміщення тимчасової споруди замовник подає до виконавчого органу сільської, селищної, міської ради або відповідної районної державної адміністрації письмову заяву у якій зазначає, що він виконав вимоги паспорта прив'язки.

Паспорт прив'язки повинен бути виготовлений у двох примірниках. Один примірник зберігається у суб'єкта господарювання – замовника

тимчасової споруди, другий – у відповідному органі з питань містобудування та архітектури.

Відомості паспорта прив'язки вносяться органом з питань містобудування та архітектури виконавчого органу відповідної ради або відповідної районної державної адміністрації в інформаційну базу містобудівного кадастру (для стаціонарних тимчасових споруд) [29].

Отже, можна виділити, що для отримання паспорта прив'язки потрібно здійснити декілька кроків:

1. Подати органу з питань містобудування та архітектури, створеному у складі виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, районної державної адміністрації, в довільній формі заяву про можливість розміщення тимчасової споруди.

2. Дочекатись письмового повідомлення з дозволом на розміщення тимчасової споруди і подати заяву про оформлення паспорта прив'язки. До заяви додати:

- схему розміщення тимчасової споруди;
- ескізи фасадів тимчасової споруди у кольорі М 1:50;
- схему благоустрою прилеглої території;
- технічні умови щодо інженерного забезпечення, отримані замовником у балансоутримувача відповідних інженерних мереж;

3. Протягом 10 робочих днів від дня подання заяви орган з питань містобудування та архітектури має оформити паспорт прив'язки і видати його замовнику;

4. Після розміщення тимчасової споруди потрібно подати до виконавчого органу сільської, селищної, міської ради або відповідальної районної державної адміністрації письмову заяву за формою наведеною в додатку 2 до Порядку №244 [22], якою повідомити, що тимчасова споруда побудовано відповідно до вимог, визначених у паспорті прив'язки.

Ще одним важливим кроком при розміщенні тимчасової споруди є те, що особі, яка хоче здійснювати торгівлю у тимчасовій споруді, потрібно мати

правовстановлюючі документи на використання земельної ділянки, на якій буде розміщений торговельний об'єкт. Як зазначалось вище перелік документів для отримання паспорта прив'язки є вичерпним, і серед них не зазначено правовстановлюючих документів на землю. Виходячи з цього можна зробити висновок, що відсутність таких документів не є перешкодою для встановлення тимчасової споруди. Зазвичай органи містобудування (як підпорядкованих місцевим радам, так і ні), керуючись лише нормами Порядку №244 [22], вважають так само. Але, проаналізувавши судову практику можна зробити зовсім інший висновок. Зокрема, відповідно до постанови Верховного Суду від 16.05.2018 р. у справі №918/633/16, землі комунальної власності мають передаватись у користування виключно на умовах оренди і наявність паспорта прив'язки як підстави для встановлення тимчасової споруди не є підставою для користування земельною ділянкою під нею. Встановлення тимчасової споруди виключно на підставі паспорта прив'язки тимчасової споруди (без отримання прав на користування земельною ділянкою), або надання землі в оренду без конкурсу – є неправомірним. Отже, перш ніж отримати паспорт прив'язки, суб'єкт господарювання повинен отримати дозвільні документи на право користування земельною ділянкою [26]. Цього висновку Верховний Суд дійшов розглянувши справу за позовом селищної ради, яка вимагала звільнити земельну ділянку – у справі з позовом до ФОП звернулась селищна рада. Селищна рада вимагала звільнити самовільно зайняту земельну ділянку комунальної власності та демонтувати тимчасову споруду, а окрім того привести цю земельну ділянку в початковий стан та повернути її. Приводом для позову стало встановлення суб'єктом господарювання тимчасової споруди для провадження підприємницької діяльності на території ради без оформлення дозвільних документів користування земельною ділянкою, а лише на підставі паспорта прив'язки, який був виданий відділом містобудування місцевої держадміністрації. Лівову частку у цій справі зіграла також і неузгодженість дій ради, її виконавчого комітету та органу

містобудування, не підпорядкованого раді. Наявність комплексної схеми розміщення тимчасової споруди на території населеного пункту, яка була затверджена виконкомом та паспорт прив'язки, але без рішення ради про надання дозвільних документів для земельної ділянки в користування відповідачу, та фактичне використання земельної ділянки комунальної власності без правовстановлюючих документів на неї стало для судів всіх інстанцій підставою для зобов'язання власника тимчасової споруди звільнити самовільно зайняту земельну ділянку та демонтувати тимчасову споруду. Отже, можна зробити висновок, що перед тим як оформлювати паспорт прив'язки, суб'єкт господарювання все ж має отримати дозвільні документи на користування земельною ділянкою, і тільки після їх отримання підприємець може звертатися за оформленням паспорта прив'язки.

Разом з тим, проаналізувавши роботу Л. Микитенко і Л. Ніколаєвої, варто зазначити, що перед початком роботи об'єкта торгівлі необхідно отримати або декларацію відповідності матеріально-технічної бази вимогам законодавства, або ж такі дозвільні документи, як дозвіл органу пожежного нагляду на початок роботи (експлуатації) приміщень [50, с. 13].

Початок роботи новоутворених підприємств, початок використання суб'єктом господарювання об'єктів нерухомості (будівель, споруд, приміщень або їх частин) здійснюється суб'єктом господарювання на підставі поданої декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства з питань пожежної безпеки (далі - декларація), а для суб'єктів господарювання з високим ступенем ризику - також за наявності позитивного висновку за результатами оцінки (експертизи) протипожежного стану підприємства, об'єкта чи приміщення (далі - оцінка протипожежного стану). Оцінка протипожежного стану проводиться суб'єктом господарювання, який одержав відповідну ліцензію.

Якщо суб'єкт господарювання орендує площу в спеціалізованих торговельних закладах, до місцевих органів влади подається лише декларація відповідності об'єкта торговельного закладу без додаткових погоджень

органів санітарного та пожежного контролю (нагляду), крім орендарів, які реалізують у цих закладах продукти харчування і харчові добавки, предмети гігієни та санітарії, косметично-парфумерну продукцію, товари побутової хімії та дитячого асортименту [50].

І насамкінець, ще одним важливим кроком при розміщенні тимчасової споруди є укладання договору пайової участі. Для укладання зазначеного договору потрібно здійснити декілька кроків:

- 1) для укладання договору пайової участі заявник через Дозвільний центр звертається до управління торгівлі та побуду з відповідним пакетом документів;
- 2) після сплати заявник подає до Дозвільного центру підписані два примірники та документ, що підтверджує сплату пайової участі;
- 3) управління торгівлі та побуду направляє до Департаменту містобудування та архітектури підтвердження факту сплати заявником пайової участі.

Замовник будівництва протягом 10 робочих днів після початку будівництва об'єкта повинен звернутися до відповідного органу місцевого самоврядування із заявою про визначення розміру пайової участі щодо об'єкта будівництва, до якої мають бути подані документи, які підтверджують вартість будівництва об'єкта. Тоді, орган місцевого самоврядування надає замовнику будівництва розрахунок пайової участі щодо об'єкта будівництва.

Укладання договору про пайову участь було заключною процедурою при розміщенні тимчасової споруди, однак 17 жовтня 2019 року набрав чинності Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні” №132-ІХ від 20.09.2019 року [11], яким, зокрема, скасовано пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту. Указаним Законом з 01.01.2020 року було виключено, зокрема, ст. 40 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” [19]. З 01 січня 2021 року Законом №132-ІХ від 20.09.2019

року повністю скасовано пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту.

1.3. Договір про пайову участь при розміщенні торговельних об'єктів

Відповідно до Закону України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні” було повністю скасовано пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, однак договори про сплату пайової участі укладені до 1 січня 2020 року, є дійсними та продовжують свою дію до моменту їх повного виконання. Тому варто розглянути детальніше дане питання [11].

А. Савченко у своїй роботі зазначає, що детальний аналіз судової практики дозволяє зробити висновок, що найпоширенішими договорами у будівництві, які є підставою для визнання права власності на зведений будівельний об'єкт, є договір про пайову участь у будівництві, інвестиційний договір та договір простого товариства [66]. У цій роботі ми розглянемо детальніше саме договір про пайову участь. Сьогодні договір про пайову участь у будівництві не передбачений цивільним законодавством України, що в свою чергу сприяє його ототожненню з іншими схожими договорами у будівництві, які також виступають підставою набуття права власності на будівельний об'єкт. Про цей нюанс у своїй роботі згадує і А. Савченко автор каже, що передумовою існування розхожих наукових позицій у цивілістичній літературі на рахунок чіткого визначення договору про пайову участь є відсутністю законодавчого визначення договору про пайову участь [66].

А. Романченко у своїй роботі каже, що договір дольової (пайової) участі є чисто цивільно-правовим договором. Автор зазначає, що відсутність чіткої регламентації змісту цього договору дозволила сторонам трактувати законодавчі акти так, як буде ліпше для них самих та включити до договору про пайову участь ряд умов з різних видів договорів. Така прогалина законодавства дозволяла забудовникам зловживати своїми правами і включати до договору такі умови, які вигідні лише для них. Тобто цей договір перетворюється на практиці на договір приєднання, хоча по своїй

суті таким не є [65, с. 162]. Окрім того, автор виділяє проблему – на сучасному етапі даний договір врегульовується частково різними главами Цивільного Кодексу України [7], які передбачають положення про інші договори. Спеціальної глави, яка б регулювала договір про пайову участь чинний Цивільний Кодекс України не містить, так само не має спеціального законодавчого акту, який би давав законодавче визначення договору дольової (пайової) участі, його істотні умови, порядок укладання тощо, що в свою чергу створює певну проблематику для суб'єкта господарювання, який хоче розмістити тимчасову споруду.

Говорячи про практичну частину у реєстрації договору про пайову участь варто сказати, що для того, щоб вирішити питання із реєстрацією договору пайової участі, наприклад у місті Київ, варто звернутись до Департаменту економіки та інвестицій. Департамент економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) протягом 10 робочих днів з дня реєстрації звернення замовника на вирішення питання пайової участі готує та надає замовнику із супровідним листом або за письмовою заявою замовника надсилає на його адресу (цінним листом з повідомленням про вручення) примірник договору про пайову участь з розрахунком розміру пайової участі.

Після того, як суб'єкт господарювання ознайомлюється із розрахунком розміру пайової участі та договором про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту замовник повинен письмово звернутися до Департаменту для його підписання в установленій у супровідному листі термін (не більше 5 робочих днів).

У заяві для реєстрації договору про пайову участь має міститись: назва організації, адреса реєстрації, контактний номер телефону, адреса для листування та основний зміст заяви із проханням зареєструвати підписані примірники договору пайової участі у створенні і розвитку соціальної та

інженерно-транспортної інфраструктури міста у зв'язку із [вид робіт, назва, адреса об'єкту].

Тут також варто зазначити, що оплата пайового внеску здійснюється тільки після реєстрації договору про пайову участь в установленому порядку.

Якщо умови договору про пайову участь виконані належним чином, то це підтверджується відповідною довідкою, яка готується і видається замовнику Департаментом економіки та інвестицій протягом 5 робочих днів після надходження коштів та проведення замовником остаточних розрахунків відповідно до умов укладеного договору про пайову участь, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників у розвитку інфраструктури міста Києва, а також надання, разом із зверненням Замовника, таких документів:

Для нежитлових (громадських) будівель:

- документи, що підтверджують повну сплату пайової участі;
- документи затверджені в установленому порядку проектною документації в частині техніко-економічних показників об'єкта та кошторисної частини (за наявності) у разі внесення змін до техніко-економічних показників за об'єктом після укладання договору про пайову участь;
- технічний паспорт об'єкта або довідки щодо показників на житловий, громадський чи виробничий будинок, господарські будівлі, захисні споруди (у разі неподання на етапі укладання договору про пайову участь);

Отже, підсумувавши варто зазначити, що аби укласти договір пайової участі заявник через Дозвільний центр звертається до управління торгівлі та побуту з відповідним пакетом документів: заявник – пакет документів – Дозвільний центр – Управління торгівлі і побуту – Дозвільний центр (передає два примірники договору) – заявник.

Після сплати заявник подає до Дозвільного центру підписані два примірники та документ, що підтверджує сплату пайової участі: заявник (подає два примірники та документ, що підтверджує сплату пайової участі) –

Дозвільний центр – Управління торгівлі і побуту – Дозвільний центр направляє один примірник договору заявнику; а Управління торгівлі і Побуту направляє до Департаменту містобудування та архітектури підтвердження факту сплати заявником пайової участі.

Окрім того, варто зазначити, що відповідно до п. 4. Ст.15 Закону України “Про благоустрій населених пунктів” власник тимчасової споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення, розташованої на території об'єкта благоустрою державної та комунальної власності, зобов'язаний забезпечити належне утримання прилеглої до тимчасової споруди території або може брати пайову участь в утриманні цього об'єкта благоустрою на умовах договору, укладеного із підприємством або балансоутримувачем [9].

Типовий договір щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства. Приклад типового договору щодо пайової участі закріплений у Наказі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 12.11.2013 №537 про затвердження Типового договору щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою [25].

Станом на сьогодні, відповідно до чинного законодавства, є дійсними і продовжать дію до моменту їх повного виконання тільки договори про сплату пайової участі, які були укладені до 1 січня 2020 року. Законодавче регулювання даного питання можна побачити, зокрема, у роз'ясненні Міністерства розвитку громад та територій України від 12.02.2021 року щодо сплати пайової участі в 2021 році [55] де, зокрема, зазначено, що сплата пайової участі по об'єктах будівництва, зведення яких розпочато у попередні роки та які підлягають прийняттю в експлуатацію після 01.01.2021 року, і договори про сплату пайової участі між забудовниками та органами

місцевого самоврядування до 01.01.2021 року не були укладені, не здійснюється.

РОЗДІЛ 2

ПРАКТИЧНЕ ЗАСТОСУВАННЯ НОРМ ЩОДО РОЗМІЩЕННЯ ТОРГОВЕЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ

2.1. Відповідальність за порушення законодавства про розміщення торговельних об'єктів

Насамперед варто відмітити, що наразі немає єдиного нормативно-правового акту, який би регулював розміщення торговельних об'єктів загалом, відповідно і відповідальність за порушення законодавства при розміщенні торговельних об'єктів не визначена у єдиному нормативно-правовому акті. Нормативно-правові акти, які регулюють законодавче розміщення торговельних об'єктів мають лише відсилочні норми до інших Законів і підзаконних актів, що також не дає суб'єкту господарювання чіткого розуміння відповідальності за наприклад відсутність того чи іншого дозвільного документу при розміщенні торговельних об'єктів.

Нормативно-правову основу здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності становлять: а) Господарський кодекс України [1]; б) Закон України “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності” від 05.04.2007 р. № 877-V [18]; в) підзаконні нормативно-правові акти, прийняті у розвиток положень зазначених законів [69, с. 31].

Говорячи про відповідальність при порушенні законодавства при розміщенні торговельних об'єктів спершу варто згадати про ст. 164 Кодексу про адміністративні правопорушення [3], адже дана стаття регламентує відповідальність при порушенні порядку провадження господарської діяльності.

Відповідно до ст. 164 Кодексу про адміністративні правопорушення провадження господарської діяльності без державної реєстрації як суб'єкта господарювання або без подання повідомлення про початок здійснення

господарської діяльності, якщо обов'язковість подання такого повідомлення передбачена законом, або без отримання ліцензії на провадження виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню відповідно до закону, або у період зупинення дії ліцензії, у разі якщо законодавством не передбачені умови провадження ліцензійної діяльності у період зупинення дії ліцензії, або без одержання документа дозвільного характеру, якщо його одержання передбачене законом (крім випадків застосування принципу мовчазної згоди),

– тягне за собою накладення штрафу від однієї тисячі до двох тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (17000грн. – 34000 грн.) з конфіскацією виготовленої продукції, знарядь виробництва, сировини і грошей, одержаних внаслідок вчинення цього адміністративного правопорушення, чи без такої [3].

Дії, передбачені ст. 164 Кодексу про адміністративні правопорушення, вчинені особою, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за таке саме правопорушення, або пов'язані з отриманням доходу у великих розмірах,

– тягнуть за собою накладення штрафу від двох тисяч до п'яти тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (34000 грн. – 85000 грн.) з конфіскацією виготовленої продукції, знарядь виробництва, сировини і грошей, одержаних внаслідок вчинення цього адміністративного правопорушення [3].

Надання суб'єктом господарювання органу ліцензування, дозвільному органу або адміністратору недостовірної інформації щодо відповідності матеріально-технічної бази вимогам законодавства:

– тягне за собою накладення штрафу від однієї тисячі до двох тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (17000,00 грн. – 34000,00 грн.). Достовірність вказаних у декларації даних при реєстрації не перевіряється, однак може бути перевірена при здійсненні планового або позапланового заходу нагляду (контролю). У випадку виявлення

невідповідності фактичних обставин зазначеному у декларації, її реєстрація може бути скасована [3].

Відповідальність за порушення порядку розміщення торговельних об'єктів (самовільне розміщення і як наслідок їх демонтаж) здійснюється відповідно до ст.152 КпАП – порушення державних стандартів, норм і правил у сфері благоустрою населених пунктів, правил благоустрою територій населених пунктів

– тягнуть за собою накладення штрафу на громадян від двадцяти до вісімдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (340 грн. – 1360 грн.) і на посадових осіб, громадян - суб'єктів підприємницької діяльності - від п'ятдесяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (850 грн. - 1700 грн.) [3].

Як вже було зазначено у п. 1.2. якщо суб'єкт господарювання або уповноважена ним особа, має намір вчиняти певні дії щодо відкриття об'єкта торгівлі (провадження господарської діяльності), то суб'єкт подає безпосередньо державному адміністраторові або дозвільному органу декларацію про відповідність матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання або ж такі дозвільні документи, як дозвіл органу пожежного нагляду на початок роботи (експлуатації) приміщень.

Відповідно до ст. 175-2 Кодексу про адміністративні правопорушення, яка регламентує відповідальність за здійснення суб'єктом господарювання господарської діяльності без декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства у сфері пожежної безпеки – початок роботи новоутворених підприємств або початок використання суб'єктом господарювання об'єктів нерухомості без зареєстрованої декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства у сфері пожежної безпеки, для яких подання такої декларації є обов'язковим,

– тягне за собою накладення штрафу на громадян - суб'єктів підприємницької діяльності і посадових осіб - від ста п'ятдесяти до двохсот

неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (2550,00 грн. – 3400,00 грн.) [3].

Разом з тим, варто згадати про відповідальність за невідповідність об'єкта торговельної діяльності до того, який був описаний у паспорті прив'язки. У такому разі паспорт прив'язки тимчасової споруди може бути анульований. Відповідно до аб.1 п.2.26 Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності дія паспорта прив'язки тимчасової споруди анулюється за таких умов:

- недотримання вимог паспорта прив'язки тимчасової споруди при її встановленні;
- невстановлення тимчасової споруди протягом 6 місяців з дати отримання паспорта прив'язки тимчасової споруди;
- надання недостовірних відомостей у документах, зазначених у п.2.6 цього Порядку, під час підготовки паспорта прив'язки тимчасової споруди [22].

Окрім того, варто згадати, що сьогодні однією із проблем у питанні розміщення торговельних об'єктів є те, що деякі недобросовісні суб'єкти господарювання розміщують тимчасові споруди або ж малі архітектурні споруди без належно оформлених і зареєстрованих на те документів і дозволів. Суб'єкти господарювання розміщують тимчасові споруди і малі архітектурні споруди у місцях, де за приписами законодавства не мають права це робити. Це приносить дискомфорт для інфраструктури міста і пересічних громадян. Дана проблема особливо помітна у великих містах, до прикладу візьмемо Київ. Станом на сьогодні велика кількість тимчасових споруд і малих архітектурних споруд розміщені у столиці без потрібних дозвільних документів. Що у першу чергу є ап'рорі незаконним та протиправним, а по-друге, псує загальний вигляд міста.

У своїй роботі П. Покатаєв також піднімає дане питання. Автор вважає, що доцільно посилити відповідальність фізичних та юридичних осіб за вчинення самочинного будівництва об'єкта [61, ст.24], адже на сьогодні

Кодекс України про адміністративні правопорушення не містить норми, яка б передбачала притягнення до відповідальності за подібне правопорушення в результаті виключення з його змісту ст. 97 на підставі прийнятого Закону України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності та вдосконалення державного регулювання у сфері містобудівної діяльності” [11]. Сьогодні порушника можна притягнути до відповідальності за ст. 53-1 “Самовільне зайняття земельної ділянки”, санкція якої передбачає накладення штрафу у розмірі від десяти до п’ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (щодо фізичних осіб – громадян України) та від двадцяти до ста неоподатковуваних мінімумів на посадових осіб [3].

У ч. 1-2 ст. 38 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” міститься санкція у вигляді знесення самочинно збудованого об’єкта із компенсацією витрат, пов’язаних із таким знесенням, за рахунок винної особи, якщо таке будівництво спричиняє порушення законних прав та інтересів інших осіб та не має можливості перебудови об’єкта будівництва [19]. Отже, із даної норми автор приходять до висновку, що якщо є можливість перебудови об’єкта, то санкції застосовані не будуть. Тому автор пропонує внести зміни до Кодексу України про адміністративні правопорушення в частині закріплення правопорушення вчинення самочинного будівництва та як обтяжуючі обставини “що вплинуло на порушення законних прав та інтересів інших осіб”, “що спричинило істотне порушення будівельних норм”. Окрім того, автор каже, що визначення ступеня порушення повинно здійснюватися органами державного архітектурно-будівельного контролю.

Взагалі, відсутність у суб’єкта господарювання правостановлюючих документів на земельну ділянку сьогодні є досить поширеним явищем. Однак деяких ситуаціях користування земельною ділянкою без правостановлюючих документів визнається як самовільне зайняття земельної ділянки, в інших – трактується представницькими органами як

правомірне. Отож, варто детальніше розглянути дане питання, і визначити відповідальність суб'єкта господарювання за порушення законодавства при користуванні землею без правостановлюючих документів. Спершу, аби зрозуміти як законодавець регламентує питання самовільного заняття земельної ділянки варто звернутись до ст. 1 Закону України “Про державний контроль за використанням та охороною земель” [13].

Відповідно до Закону України “Про державний контроль за використанням та охороною земель” самовільне зайняттям земельної ділянки – це будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності:

- відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або надання у користування (оренду), або

- вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними [13].

Отож, можна припустити, що при наявності будь-якого рішення місцевої ради чи державного органу про передачу земельної ділянки на будь-якій правовій підставі, притягнути особу до відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки не вдасться. І. Висіцька у своїй статті також висвітлювала дане питання, автор каже, що у деяких випадках таке користування земельною ділянкою може визнаватись представницькими органами як правомірне, так автор зазначає, що до дій, які відповідно до закону є правомірними, можна віднести випадок відсутності дозвільних документів на використання земельної ділянки, на якій знаходиться правомірно набуте нерухоме майно. Так, в правовій системі України діє загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. Це означає, що власнику будинку, будівлі, споруди має належати і речове право на земельну ділянку під таким будинком, будівлею, спорудою. Зумовлено це нерозривним зв'язком вказаних об'єктів, адже неможливо здійснювати правомочності власника

нерухомості без користування земельною ділянкою під нею. Тому якщо нерухоме майно (будинок, будівля, споруда) належить особі на належній правовій підставі (що підтверджується відповідними правостановлюючими документами), то фактичне користування власником нерухомості такою земельною ділянкою вважається правомірним [38].

Отож, при розміщенні торгівельного об'єкта суб'єкту господарювання слід уважно дослідити дане питання, і користуватись землею тільки із правостановлюючими на те документи, інакше суб'єкт господарювання може бути притягнутий до відповідальності через самовільне зайняття земельної ділянки.

Відповідно до п. «б» ч. 1 ст. 211 ЗКУ за самовільне зайняття земельних ділянок громадяни та юридичні особи несуть відповідно до законодавства цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність [2].

Також, відмітимо, що при розміщенні суб'єктом господарювання об'єкта торговельної діяльності із порушенням законодавства існує загроза демонтажу тимчасової споруди. Так, у разі закінчення строку дії, анулювання паспорта прив'язки, самовільного встановлення тимчасової споруди, така тимчасова споруда підлягає демонтажу. Діючим законодавством, а саме Законами України “Про місцеве самоврядування в Україні” [16], “Про регулювання містобудівної діяльності” [19], “Про благоустрій населених пунктів” [9] та Порядку “Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності” [22] не передбачено повноважень виконавчих органів місцевого самоврядування приймати рішення щодо анулювання паспортів прив'язки тимчасових споруд. Така ж сама правова позиція викладена в рішеннях ухвалених Верховним Судом, постанова від 24.04.2018р. справа №405/1317/15-а [27] та постанова від 10.10.2018р. у справі №373/2346/16-а [28]. Відповідно до статті 38 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та

інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису [19].

Якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, які встановлені у приписі, як наслідок орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням.

За рішенням суду самочинно збудований об'єкт підлягає знесенню з компенсацією витрат, пов'язаних із знесенням об'єкта, за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) таке самочинне будівництво.

У разі неможливості виконання рішення суду особою, яка здійснила таке самочинне будівництво (смерть цієї особи, оголошення її померлою, визнання безвісно відсутньою, ліквідація чи визнання її банкрутом тощо), знесення самочинно збудованого об'єкта здійснюється за рішенням суду за рахунок коштів правонаступника або за рішенням органу місцевого самоврядування за рахунок коштів місцевого бюджету та в інших випадках, передбачених законодавством. Виконання рішення суду, що набрало законної сили, щодо знесення самочинно збудованого об'єкта здійснюється відповідно до Закону України «Про виконавче провадження» [10].

Таким чином, об'єкти самочинного будівництва підлягають знесенню виключно за рішенням суду.

Тобто, можна зазначити, що будь-які рішення виконавчого комітету про демонтаж тимчасових споруд є такими, що прийняті не на підставі, у межах повноважень та не у спосіб, що передбачені законодавством України, а тому таке рішення є протиправним та підлягає скасуванню.

За відсутності паспорта прив'язки тимчасової споруди, ним органом з питань містобудування та архітектури, тимчасові споруди є

самовільно встановленими та фактично підлягають демонтажу, але виключно на підставі рішення суду, так як у виконавчого комітету відсутні повноваження для прийняття рішень, положень, порядків про демонтаж тимчасових споруд (торговельних лотків, павільйонів, кіосків і т.д.).

Разом з тим варто згадати, що відповідно до ст. 53-1 КпАП самовільне зайняття земельної ділянки тягне за собою накладення штрафу на громадян від десяти до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (170,00грн – 850,00грн), і на посадових осіб – від двадцяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (340,00грн -1700,00грн) [3]. Відповідно до ст. 197-1 Кримінального Кодексу України:

1) самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику

– карається штрафом від двохсот до трьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (3400,00 грн. – 5100,00 грн.) або арештом на строк до шести місяців;

2) самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у частині першій ст. 197-1 Кримінального Кодексу України

– карається штрафом від однієї тисячі до чотирьох тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (17000,00грн – 68000,00грн) або арештом на строк до шести місяців, або обмеженням волі на строк до трьох років [5];

У разі виявлення факту самовільного зайняття земельної ділянки, державний інспектор у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель територіальних органів Держгеокадастру складає протокол про адміністративне правопорушення, який передбачений ст. 53-1 Кодексу про адміністративні правопорушення [69].

Розглянувши справу про адміністративне правопорушення, встановивши наявність всіх його елементів, державний інспектор виносить

постанову про накладення адміністративного стягнення за ст. 53-1 Кодексу про адміністративні правопорушення [3]. Форма вище згаданої постанови вміщена у додатку 3 до Інструкції №6 про затвердження Інструкції з оформлення державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель матеріалів про адміністративні правопорушення [21].

2.2. Судова практика щодо спорів пов'язаних з розміщенням торговельних об'єктів

Розміщення торговельних об'єктів мають свої певні особливості, які ми проаналізуємо на основі судової практики. Наприклад на офіційному сайт Запорізької міської ради викладене рішення про анулювання паспорту прив'язки тимчасової споруди для провадження підприємницької діяльності, зареєстрованого в містобудівному кадастрі від 23.07.2018 за номером ТС-К-071/1715 [30].

Керуючись Законом України “Про місцеве самоврядування в Україні” [16], наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України “Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності” [22] враховуючи Акт обстеження території від 07.07.2021 №0882, яким Інспекцією з благоустрою Запорізької міської ради зафіксовані факти недотримання суб'єктом господарювання – фізичною особою - підприємцем вимог паспорту прив'язки тимчасової споруди для провадження підприємницької діяльності, зареєстрованого в містобудівному кадастрі від 23.07.2018 за номером ТС-К-071/1715 при встановленні тимчасової споруди, виконавчий комітет Запорізької міської ради вирішив анулювати паспорт прив'язки тимчасової споруди, фізичній особі – підприємцю.

Суть справи полягає у тому, що Інспекцією з благоустрою міської ради було проведено перевірку стану благоустрою території м. Запоріжжя. За результатами перевірки Інспекцією було складено Акт обстеження території, яким зафіксовані факти недотримання суб'єктом господарювання – фізичною особою - підприємцем вимог паспорту прив'язки тимчасової споруди для провадження підприємницької діяльності, який був зареєстрований в містобудівному кадастрі від 23.07.2018 за номером ТС-К-071/1715 при встановленні тимчасової споруди, що полягають в наступному:

- зовнішній вигляд фактичної тимчасової споруди не відповідає архітектурному типу, який визначено у паспорті прив'язки тимчасової споруди;

- фактично зовнішній вигляд тимчасової споруди має форму трапеції, що не відповідає вимогам креслення паспорту прив'язки тимчасової споруди. У відповідності до зареєстрованого паспорту прив'язки тимчасової споруди дана споруда повинна мати прямокутну форму. Тобто, встановлена геометрична невідповідність фактично встановленої тимчасової споруди до зареєстрованого паспорту прив'язки тимчасової споруди;

- впритул до огорожі автостоянки від тимчасової споруди встановлена огорожа з профнастілу, що не відповідає вимогам креслення паспорту прив'язки тимчасової споруди. У відповідності до зареєстрованого паспорту прив'язки тимчасової споруди дана споруда повинна відступати від огорожі автостоянки;

- фактично висота не відповідає вимогам креслення паспорту прив'язки тимчасової споруди. У відповідності до зареєстрованого паспорту прив'язки тимчасової споруди дана споруда повинна мати висоту, яка була попередньо зареєстрована у паспорті прив'язки.

- матеріал фактичної тимчасової споруди – профнастіл, що не відповідає вимогам креслення паспорту прив'язки. У відповідності до зареєстрованого паспорту прив'язки тимчасової споруди матеріал тимчасової споруди визначено – збірні сендвіч панелі;

- фактично колір стін не відповідає вимогам креслення паспорту прив'язки тимчасової споруди.
- зовнішній вигляд фактичної тимчасової споруди має незадовільний стан.

У результаті, листом від 12.07.2021 №03-02/667 Акт обстеження території від 07.07.2021 №0882 направлено на адресу департаменту архітектури та містобудування Запорізької міської ради для здійснення заходів щодо анулювання паспорту прив'язки тимчасової споруди, зареєстрованого в містобудівному кадастрі від 23.07.2018 за номером ТС-К-071/1715.

Відповідно до Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності недотримання вимог паспорту прив'язки тимчасової споруди для провадження підприємницької діяльності при її встановленні є підставою для його анулювання [22].

Керуючись вищезазначеною нормою правового акту, враховуючи висновки Верховного Суду за даною категорією справ, департаментом архітектури та містобудування Запорізької міської ради підготовлено проект рішення виконавчого комітету Запорізької міської ради “Про анулювання паспорту прив'язки тимчасової споруди для провадження підприємницької діяльності, зареєстрованого в містобудівному кадастрі від 23.07.2018 за номером ТС-К-071/1715” [30].

Отже, можна зробити висновок, що розміщений об'єкт торговельної діяльності має відповідати усім критеріям, які зареєстровані у паспорті прив'язки, у протилежному випадку органами місцевого самоврядування паспорт прив'язки може бути анульований.

Окрім того, Вищий Господарський суд України, розглянув справу №914/2801/14 про знесення самовільно збудованої тимчасової споруди для здійснення підприємницької діяльності [29]. Міська рада звернулась до господарського суду з позовом до суб'єкта господарювання у якому просила зобов'язати відповідача знести тимчасову споруду для здійснення

підприємницької діяльності як встановлену без відповідного дозволу, тобто самовільно.

Рішенням господарського суду Львівської області від 06.10.2014 року позов було задоволено та зобов'язано суб'єкт господарювання знести самовільно встановлену тимчасову споруду для здійснення підприємницької діяльності. Так як згідно з Законом України “Про регулювання містобудівної діяльності” [19] розміщення об'єктів будівництва зобов'язує суб'єктів містобудування додержуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів. При цьому, виконавчий орган сільської, селищної, міської ради вживає заходів щодо організації комплексної забудови території відповідно до вимог цього Закону, а власник або користувач земельної ділянки реалізує своє право на забудову земельної ділянки за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Суб'єкт господарювання, який хоче встановити тимчасову споруду, повинен звернутись до відповідного виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, районної державної адміністрації із відповідною заявою у довільній формі про можливість розміщення тимчасової споруди, до якої додає графічні матеріали із зазначенням бажаного місця розташування тимчасової споруди, виконані замовником у довільній формі на топографо-геодезичній основі М 1:500 кресленнями контурів тимчасової споруди з прив'язкою до місцевості та реквізити замовника.

Потім, заявник має отримати висновок про відповідність намірів, а після чого отримати паспорт прив'язки. Після розміщення тимчасової споруди замовник подає до виконавчого органу сільської, селищної, міської ради або відповідної районної державної адміністрації письмову заяву у якій зазначає, що він виконав вимоги паспорта прив'язки.

Розміщення тимчасових споруд без дотримання цього Порядку забороняється і у разі їх самовільного встановлення вони підлягають демонтажу.

Як вбачається із матеріалів справи, облаштування тимчасової споруди для здійснення підприємницької діяльності здійснено без дотримання зазначених вище правових норм, тобто самовільно, без відповідного дозволу, з порушенням зокрема і вимог Закону України “Про автомобільні дороги” [8], а тому за таких обставин господарський суд першої інстанції та апеляційний господарський суд прийшли висновку про задоволення позову і знесення самовільно збудованої тимчасової споруди для здійснення підприємницької діяльності. Отже, можна підсумувати, що для розміщення торговельного об’єкту потрібно мати усі дозвільні на це документи, інакше за рішенням суду об’єкт торговельної діяльності може бути демонтовано на підставі порушення законодавства.

Також, важливим залишається питання про законодавче посвідчення права користування земельною ділянкою на якій знаходиться об’єкт торговельної діяльності. Так у справі № 766/571/20 до керівника Херсонської місцевої прокуратури із заявою про вчинення кримінального правопорушення звернулась громадська організація [30]. У вказаній заяві зазначається, що службові(посадові) особи Херсонської міської ради не укладають жодних договорів оренди землі, а також не приймають ніяких рішень відносно самовільних будов на території м. Херсона. Крім того, паспорти прив’язки на тимчасові споруди видані з порушенням норм Земельного кодексу України [2].

За змістом частини 1 статті 376 ЦКУ житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Тобто, відповідно до чинного Цивільного кодексу України можна виокремити такі ознаки самочинного будівництва:

- об'єкт нерухомого майна збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети у встановленому порядку;
- відсутність належного дозволу чи належно затвердженого проекту для будівництва;
- створення об'єкта з істотними порушеннями будівельних норм і правил [7].

Кожна із зазначених ознак є самостійною і достатньою для того, щоб визнати об'єкт нерухомого майна самочинним будівництвом.

Відповідно до Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності в паспорті прив'язки зазначається площа земельної ділянки згідно з документами на землекористування[22]. Відповідно до публічної карти України для тимчасових споруд стосовно яких на думку громадської організації не має правостановлюючих документів інформація щодо оформлення права користування чи власності відсутня, що свідчить про використання земельних ділянок без правостановлюючих документів. Отже, тут можна підсумувати, що при розміщенні торговельних об'єктів отримання правостановлюючих документів на право користування земельною ділянкою є обов'язковим пунктом.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

У результаті дослідження правового регулювання розміщення торговельних об'єктів, виконаного на основі аналізу чинного законодавства України та практики його застосування, теоретичного осмислення ряду наукових праць в різних галузях знань, нами сформульовано низку висновків, пропозицій та рекомендацій, спрямованих на удосконалення законодавства.

1. Нормативно-правове регулювання впорядкування роботи по розміщенню та облаштуванню торговельних об'єктів в Україні є недосконалим. Чинні нормативно-правові акти не дають однозначного поняття видів торговельних об'єктів, містять колізійні норми та прогалини щодо порядку їх розміщення, що в свою чергу створює стійкий негативний вплив для прозорості, ефективної процедури впорядкування торговельних об'єктів. На законодавчому рівні залишаються неврегульованими питання щодо взаємодії різних гілок влади у процесі реалізації державної політики у сфері торговельної діяльності щодо розміщення торговельних об'єктів.

Законодавство України не має єдиного нормативно-правового акту, який би регулював розміщення торговельних об'єктів. Серед цих нормативно-правових актів можна виділити: Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” [19], Закон України “Про благоустрій населених пунктів” [9], “Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності” [22] та інші нормативно-правові акти.

2. Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності здійснюється в порядку, який встановлює центральний орган виконавчої влади. Для розміщення торговельного об'єкту суб'єкт господарювання: отримує висновок про відповідність намірів у Департаменті містобудування та архітектури; подає відповідну заяву про можливість розміщення тимчасової споруди; отримує паспорт прив'язки тимчасової споруди; подає до органу місцевого самоврядування письмову заяву у якій зазначає, що він виконав вимоги паспорта прив'язки.

3. Самовільне розміщення торговельних об'єктів забороняється. У випадку, закінчення строку дії паспорту прив'язки або у випадку анулювання паспорта прив'язки, тобто самовільного розміщення об'єкту торговельної діяльності – така тимчасова споруда підлягає демонтажу. У разі виявлення факту самочинного торговельного об'єкта, перебудова якого є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису. Якщо особа в установленний строк добровільно не виконує вимоги, які встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням.

4. Відповідальність за порушення порядку розміщення торговельних об'єктів (самовільне розміщення і як наслідок їх демонтаж) встановлюється адміністративна. Відповідно до ст.152 КпАП – “Порушення державних стандартів, норм і правил у сфері благоустрою населених пунктів, правил благоустрою територій населених пунктів”. За відсутності паспорта прив'язки тимчасової споруди, який оформлений органом з питань містобудування та архітектури, тимчасові споруди є самовільно встановленими та можуть бути демонтовані, але виключно на підставі рішення суду, так як у виконавчого комітету не має повноваження для прийняття рішень, положень, порядків про демонтаж тимчасових споруд.

5. Аналіз судових рішень, що виносились судами стосовно справ за порушення законодавства щодо розміщення торговельних об'єктів свідчить, що процедура розміщення торговельних об'єктів має недопрацьований правовий механізм, що підтверджується відсутністю розробленого єдиного нормативно-правового акту, який би регулював розміщення торговельних об'єктів і у якому було б висвітлено усі ключові моменти процедури розміщення об'єктів торговельної діяльності. Тому багато спорів виникає

через неправильне розуміння суб'єктами господарювання порядку розміщення тимчасових споруд або малих архітектурних споруд. Як наслідок, настає цивільно-правова, адміністративна або кримінальна відповідальність для суб'єкта господарювання у порядку і обсягах, установлених чинним законодавством України. Так, суди звертають увагу сторін на те, що суб'єкт господарювання для розміщення торговельних об'єктів має отримати та зареєструвати усі потрібні документи у Дозвільному центрі, і виконати увесь порядок розміщення об'єктів торговельної діяльності.

Проведеним дослідженням не вичерпуються всі аспекти проблем розміщення торговельних об'єктів. З метою удосконалення чинного законодавства України з питань регулювання розміщення торговельних об'єктів, пропонуємо внести такі **зміни** та **доповнення** до деяких законодавчих актів України, а саме:

- прийняти рамковий закон *“Про порядок розміщення торговельних об'єктів”*, в якому визначити чітку регламентацію процедур при розміщенні торговельних об'єктів для впорядкування роботи по їх розміщенню та облаштуванню;

- внести зміни та доповнення до постанови Кабінету Міністрів України *“Про затвердження Порядку провадження торговельної діяльності та правил торговельного обслуговування на ринку споживчих товарів”*, в якій чітко класифікувати види торговельних об'єктів (тимчасові споруди; малі архітектурні форми; пункти роздрібної, дрібнонороздрібної, пересувної торговельної мережі; торговельні об'єкти оптової торгівлі);

- усунути колізію законодавства та внести зміни до п. 6 постанови Кабінету Міністрів України *“Про затвердження Порядку подання і реєстрації декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства з питань пожежної безпеки”* зазначити таке:

«декларація відповідності реєструється дозвільним органом протягом десяти робочих днів з дня її надходження».

Зазначені положення узгодяться з ч.4 ст.57 Кодексу цивільного захисту України та приведуть до однозначності у тлумченні;

– внести зміни до ст.53-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення в частині закріплення правопорушення у формі вчинення самочинного будівництва та до обтяжуючих обставин віднести такі: *“що вплинули на порушення законних прав та інтересів інших осіб”*, *“що спричинили істотне порушення будівельних норм”*. Так як станом на сьогодні відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки не має чіткої і відповідної санкції у законодавстві і відповідальності можна уникнути.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003. №75/2003-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення: 19.10.2021).
2. Земельний кодекс України. Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 19.10.2021).
3. Кодекс про адміністративні правопорушення. Закон України від 07.12.1984 № 8073-Х. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text> (дата звернення: 19.10.2021).
4. Кодекс цивільного захисту України. Закон України від 02.10.2012 №5403-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5403-17#Text> (дата звернення: 19.10.2021).
5. Кримінальний кодекс України. Закон України від 05.04.2001 №2341-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> (дата звернення: 21.10.2021).
6. Податковий Кодекс України. Закон України від 02.12.2010 №2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 21.10.2021).
7. Цивільний кодекс України. Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 19.10.2021).
8. Про автомобільні дороги: Закон України від 08.09.2005 № 2862-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2862-15#Text> (дата звернення: 19.10.2021).
9. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06.09.2005 №2807-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text> (дата звернення: 19.10.2021).

10. Про виконавче провадження: Закон України від 02.06.2016 №1404-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19#Text> (дата звернення: 21.10.2021).

11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні»: Закон України від 20.09.2019 №132-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132-20#Text> (дата звернення: 19.10.2021).

12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності та вдосконалення державного регулювання у сфері містобудівної діяльності. Закон України від 22.12.2011 № 4220-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4220-17#Text> (дата звернення: 19.10.2021).

13. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text> (дата звернення: 19.10.2021).

14. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань: Закон України від 06.12.2020 № 755-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#Text> (дата звернення: 19.10.2021).

15. Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності: Закон України від 06.09.2005 № 2806-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2806-15#Text>. (дата звернення: 19.10.2021).

16. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 19.10.2021).

17. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 №157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text> (дата звернення: 19.10.2021).

18. Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності: Закон України від 05.04.2007 №877-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/877-16#Text> (дата звернення: 19.10.2021).

19. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 21.10.2021).

20. Про внесення змін до Порядку подання і реєстрації декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства з питань пожежної безпеки: Постанова Кабінету Міністрів України від 14.02.2018 № 80. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80-2018-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.10.2021).

21. Про затвердження Інструкції з оформлення державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель матеріалів про адміністративні правопорушення: Додаток 3 до Інструкції №6. Наказ Міністерства аграрної політики і продовольства України від 19.01.2017 №6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0173-17#Text> (дата звернення: 21.10.2021).

22. Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 №244. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1330-11#Text> (дата звернення: 21.10.2021).

23. Про затвердження Порядку подання і реєстрації декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства з питань пожежної безпеки: Постанова Кабінету міністрів України від 05.06.2013 року №440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/440-2013-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.10.2021).

24. Про затвердження Порядку провадження торговельної діяльності та правил торговельного обслуговування на ринку споживчих товарів: Пос-

танова Кабінету Міністрів України від 15 червня 2006 р. №833. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/833-2006-п#Text> (дата звернення: 21.10.2021).

25. Про затвердження Типового договору щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від від 12.11.2013 № 537. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z2073-13#Text> (дата звернення: 21.10.2021).

26. Постанова Верховного Суду від 16 травня 2018 року у справі №918/633/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74064227> (дата звернення: 21.10.2021).

27. Постанова Верховного Суду від 24 квітня 2018 року у ві №405/1317/15-а. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73634679> (дата звернення: 21.10.2021).

28. Постанова Верховного Суду від 10 жовтня 2018 року у справі №373/2346/16-а. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77046949> (дата звернення: 21.10.2021).

29. Постанова Вищого господарського суду України від 28 січня 2015 року у справі №914/2801/14. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/42590955> (дата звернення: 21.10.2021).

30. Ухвала суду від 05 лютого 2020 року у справі №766/571/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88376591>(дата звернення: 21.10.2021).

31. ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі». URL: <http://kbu.org.ua/assets/app/documents/dbn2/69.1.%20ДБН%20В.2.2-23~2009.%20Будинки%20і%20споруди.%20Підприємства.pdf>.

32. Про анулювання паспорту прив'язки тимчасової споруди для провадження підприємницької діяльності: Рішення Запорізької міської ради від 28.07.2021 URL: <https://zp.gov.ua/uk/documents/item/46732>

33. Про деякі питання розміщення тимчасових споруд торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення

підприємницької діяльності у м. Києві: Рішення Київської міської ради від 28.02.2013 №97/9154. URL: <https://docs.dtkr.ua/download/pdf/1024.36281.1>

34. Щодо надання роз'яснення застосування положень законів, які регулюють відносини щодо сплати пайової участі у розвитку інфраструктури населених пунктів: Лист Міністерства розвитку громад та територій України від 12.02.2021 № 1/15.2/515-21(дата звернення 19.10.2021)

35. Бичковська Л.С. Малі архітектурні форми та декоративне освітлення в зовнішньому благоустрою міста. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування*. – Вип. 3 (39), част. 2. – 2007. – С. 145-151.

36. Брийкало Ю. Спрощено розміщення тимчасових споруд (ТС) для провадження підприємницької діяльності. 2021. Веб-сайт. URL: <https://dreamdim.ua/uk/sproshheno-rozmishhennya-tymchasovyh-sporud/> (дата звернення 21.10.2021)

37. Васьков В. Н. Особливості обліку тимчасових споруд у будівництві. *Проблеми формування нової економіки XXI століття*. 2012. URL: http://www.confcontact.com/20121221/8_vaskov.htm (дата звернення 21.10.2021).

38. Висіцька І. Користування неоформленою землею: правові наслідки. *Землевпорядний вісник № 9*. 2019. С. 35-41.

39. Височин І. Державне регулювання торговельної діяльності в Україні та світі: порівняльний аналіз. *Вісник КНТЕУ*. 2010. №3. С. 11-23 URL: <http://visnik.knute.edu.ua/files/2010/03/3.pdf>(дата звернення 21.10.2021)

40. Геопортал відкритих даних управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Рівненської міської ради. Веб-сайт. URL: <https://geo.rv.ua/map/temp-building#map=12//50.6190831458868//26.23020172119141&&layer=1664656129424098568-1,100//1653755432751072846-1,100> (дата звернення 21.10.2021)

41. Дяків У. Основні засади державного контролю та нагляду за господарською діяльністю. 2016. URL:

<http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/3130/1/%D0%94%D1%8F%D0%BA%D1%96%D0%B2%20%D0%A3.%D0%86..pdf> (дата звернення 21.10.2021).

42. Дударець В. Формування малих архітектурних форм в дизайні ландшафту. *Народознавчі зошити*. 2013. № 1. - С. 179-183. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/NaZo_2013_1_24 (дата звернення 21.10.2021).

43. Задохайло Д., Пашков В., Бойчук Р. та ін. Господарське право: підруч. 2012. 696с.

44. Іванова М. Регулювання розміщення об'єктів інфраструктури ринку споживчих товарів. *Економічна наука*. 2012. URL: http://www.economy.in.ua/pdf/4_2012/32.pdf (дата звернення 21.10.2021)

45. Кальніченко А. Розміщення кіосків та інших тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності в населених пунктах. *Землевпорядний вісник*. 2014. С. 36-39 URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2014_11_11 (дата звернення 21.10.2021).

46. Комплексна схема розміщення тимчасових споруд. Веб-сайт. URL: <https://kga.gov.ua/kompleksna-skema-rozmishchennya-timchasovikh-sporud> (дата звернення 21.10.2021)

47. Косенко О. Правові аспекти здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності. Офіційний веб-сайт Міністерства Юстиції України. URL: https://minjust.gov.ua/m/str_24659 (дата звернення 21.10.2021)

48. Кролевецький К., Договори, що використовуються на ринку оптової торгівлі: поняття та класифікація. *Право і суспільство*. 2019. № 2. С. 76-82 URL: http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2019/2_2019/part_2/16.pdf (дата звернення 21.10.2021)

49. Лебідь В. І. Господарське право: навч. посіб. 2014. 416 с.

50. Микитенко Л., Ніколаєва Л. Розміщення об'єкта торгівлі: проблеми правової регламентації. *Товари і ринки*. 2013. № 2. С. 5-17 URL: <http://tr.knute.edu.ua/files/2013/16/2.pdf> (дата звернення 21.10.2021)

51. Несинова С., Воронко В., Чебикіна Т. Господарське право України: навч. посіб. 2012. 564 с
52. Околович М. Адміністративно-правове регулювання містобудівної діяльності органами місцевого самоврядування: дис. на здоб. наук. ступ. докт. філософ. у галузі права за спец: 12.00.07. Одеса. 2018. URL: http://oduvs.edu.ua/wp-content/uploads/2016/06/Disertatsiya_Okolovich_M.E..pdf (дата звернення 21.10.2021).
53. Околович М. Проблеми використання правочинів при вирішенні окремих містобудівних питань. *Наше право*. 2017. № 2. С. 100-106. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nashp_2017_2_24 (дата звернення 21.10.2021)
54. Олешко О.П., Петровська Ю.Р., Кузьмич В.І. Роль малих архітектурних форм в міському середовищі. 2020. URL: <https://sworld.education/simpua12/7.pdf> (дата звернення 21.10.2021)
55. Організаційно-правові питання торговельної діяльності: оптова і роздрібна торгівля. Веб-сайт. *Вісник*. URL: <http://www.visnuk.com.ua/ua/pubs/id/749> (дата звернення 19.10.2021).
56. Орехова І. С. До питання про визначення поняття державного контролю у сфері господарської діяльності. *Актуальні проблеми держави і права*. 2009. № 45. С. 384-389.
57. Орехова І. С. Принципи державного контролю у сфері господарської діяльності. *Форум права*. 2009. № 2. С. 309-315.
58. Орехова І. С. Юридичні гарантії законності при здійсненні державного контролю у сфері господарської діяльності. *Наше право*. К., 2008.– № 4. – Ч. 2. С. 67-71.
59. Петришин Г.П., Ідак Ю.В., Соснова Н.С., Петровська Ю.Р. Містобудівне проектування. *Проектування структурних елементів міста*. 2017. С. 168-222.
60. Покатаєв П. Адміністративно-правове регулювання розміщення малих архітектурних форм як елементу благоустрою населених пунктів. *Актуа-*

льні проблеми вітчизняної юриспруденції. 2018. С. 125-129 URL: http://www.dnu.dp.ua/docs/visnik/fjur/program_5c4722973d32b.pdf#page=125

61. Покатаєв П. Адміністративно-правове регулювання сфери благоустрою населених пунктів. : дис. на здоб. наук. ступ. докт. філософ. у галузі права за спец: 12.00.07. Харків. 2019. URL: http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/6669/aref_Pokata%20d1%96ev_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y (дата звернення 19.10.2021).

62. Покатаєв П. С. Адміністративно правове регулювання раціонального використання землі, як елементу благоустрою населеного пункту. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2017. № 6. С. 136–142.

63. Половинець Д. Особливості обліку тимчасових будівель та споруд у будівництві. *Економічний вісник. Серія: фінанси, облік, оподаткування*. 2020. №4. С. 175-181. URL: <https://doi.org/10.33244/2617-5932.4.2020.175-181>(дата звернення 19.10.2021).

64. Кірсанова В.В., Кодимська Т.Ю. Особливості формування облікової політики будівельними підприємствами. 2014. URL: https://economics.net.ua/files/science/oblik/2014/s_3/8.pdf (дата звернення 19.10.2021).

65. Романченко А. Правова природа і проблеми застосування договорів дольової (пайової) участі. URL: <https://inlnk.ru/LAXve> (дата звернення 19.10.2021).

66. Савченко А.С. Правова природа договорів, що є підставою для визнання права власності на зведений будівельний об'єкт / Договірне регулювання суспільних відносин: науково-практична конференція, 30 травня 2014 р.: тези доп. Запоріжжя, 2014. С. 48-51 .URL: <https://er.nau.edu.ua/handle/NAU/12255>(дата звернення 19.10.2021).

67. Сергійчук В. В. Порядок здійснення заходів державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2015. Том 2. Вип. 5. С. 27-33.

68. Щербина С. Актуальні проблеми господарського права: навч. посіб. 2012. 528 с.
69. Щербина В. Державний нагляд (контроль) у сфері господарювання: удосконалення правового регулювання. *Юридична Україна*. 2011. № 11. С. 30-33
URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?i21dbn=link&p21dbn=ujrn&z21id=&s21ref=10&s21cnr=20&s21stn=1&s21fmt=asp_meta&c21com=s&2_s21p03=filas=&2_s21str=uy_2011_2%2815%29__5(дата звернення 19.10.2021).
70. Що потрібно знати про Декларацію відповідності матеріально-технічної бази вимогам законодавства з питань пожежної безпеки та відповідальність за недостовірність даних або неподання. Роз'яснення Рівненської ДСНС.
URL: <https://rv.dsns.gov.ua/ua/Ostanni-novini/14917.html> (дата звернення 19.10.2021)
-