Література:

1. Філатова-Білоус Н. Ю. Правовий концепт договору в умовах цифровізації. Дисертація доктора юридичних наук. Харків, 2026. 446 с.
2. Сапарова А. О. Цифрові права людини в системі конституційних цінностей: теоретико-правові засади. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство». Вип. 2. 2026. Ч. 1. С. 193–198. DOI: https://doi.org/10.71404/NP.2026.1.71
3. Encyclical letter Magnifica Humanitas of his Holiness Pope Leo XIV on safeguarding the human person in the time of artificial intelligence. URL: https://www.vatican.va/content/leo-xiv/en/encyclicals/documents/20260515-magnifica-humanitas.html
4. Siliquini-Cinelli L. Experience vs. knowledge in comparative law: critical notes on Pierre Legrand's 'sensitive epistemology'. *International Journal of Law in Context*. 2020. Vol. 16. P. 443–458. https://doi.org/10.1017/S1744552320000439.
5. Murray A. Information Technology Law: The Law and Society. 4th ed. Oxford, 2019. 736 p.
6. Penrose R. Shadows of the mind. A search for the missing science of consciousness. Oxford, 1994. 457 p.
7. Oster J. Code is code and law is law–the law of digitalization and the digitalization of law. *International Journal of Law and Information Technology*. 2021. Vol. 29, iss. 2. P. 101–117. DOI: https://doi.org/10.1093/ijlit/eaab004.

DOI https://doi.org/10.36059/978-966-397-670-9-59

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БАЛАНСУ МІЖ ГРОМАДСЬКИМИ ТА ПРИВАТНИМИ ІНТЕРЕСАМИ У МІСЬКОМУ ПЛАНУВАННІ ТА НЕРУХОМОСТІ

Топор Іван Вікторович
старший науковий співробітник відділу проблем публічного права,
Науково-дослідний інститут публічного права
м. Київ, Україна

Сфера містобудування та нерухомості поєднує приватні інтереси власників, забудовників, інвесторів і покупців із публічними інтересами держави та територіальних громад. Перші потребують захисту майнових прав і передбачуваності діяльності, другі – безпечного розвитку

територій, належної інфраструктури, охорони довкілля та дотримання прав інших осіб [1, ст. 1, 2; 2, ст. 2].

Публічний інтерес реалізується через містобудівне планування, будівельні норми, екологічні та санітарні обмеження, охоронні зони і контроль за забудовою. Він охоплює безпеку, транспортну доступність, функціонування інженерних мереж і збереження зелених та історичних територій, а в науковій літературі визначається як важливі для значної кількості осіб потреби, захист яких забезпечує публічна адміністрація [3, с. 178, 181].

Приватний інтерес має юридичне значення. Власник може використовувати майно відповідно до закону. Забудовники потребують стабільних правил, а зміни вимог можуть погіршити інвестиційну привабливість.

Основні конфлікти виникають через ущільнення забудови, реконструкцію історичних районів, зміну цільового призначення землі та реалізацію проектів без врахування інфраструктури. Дозволи забудовника не завжди підтверджують законність проекту і потрібно перевірити їх відповідність встановленим нормам і іншим офіційним документам. Закон України «Про регулювання діяльності з містобудування» визначає просторове планування та розвиток як діяльність, спрямовану на забезпечення сталого розвитку, раціонального розподілу функціональних зон, розвитку інфраструктури та узгодження державних, суспільних та приватних інтересів. Головним інструментом державного регулювання у цій галузі є містобудівна документація на національному, регіональному та місцевому рівнях [1, ст. 2]. На місцевому рівні така документація включає комплексні плани просторового розвитку територіальних спільнот, генеральні плани поселень та детальні територіальні плани [1, ст. 16]. Генеральний план визначає довгострокову стратегію розвитку населеного пункту [1, ст. 17], тоді як докладний територіальний план встановлює параметри розвитку, організацію інфраструктури та транспорту, благоустрій та розташування зелених зон [1, ст. 19]. Відповідно, окремий будівельний проект має оцінюватись з урахуванням загального розвитку відповідної території та прав її мешканців.

Особливого значення слід надавати запобіганню несанкціонованого будівництва. Будівництво, яке здійснюється без необхідних документів, порушуючи діючі норми або на землі, не призначеній для відповідного виду забудови, становить загрозу громадській безпеці та порушує суспільні інтереси. Верховний суд ухвалив, що такий інтерес може полягати у захисті життя та здоров’я невизначеної групи осіб [4].

Відповідь держави повинна бути пропорційною. Знесення не завжди є єдиним заходом. У разі можливості усунення порушення через зміни в

документації, реконструкцію чи накладання санкцій, необхідно вибрати менш обтяжливі заходи, враховуючи характер порушення та права інвесторів. Захист добросовісних інвесторів є складним питанням. Набувачі прав на квартиру часто не можуть професійно перевірити законність рішень щодо земельних ділянок та дозвільної документації. Якщо порушення були приховані і інвестор діяв розумно, він не повинен нести всі негативні наслідки. У таких випадках можливі компенсація, відшкодування збитків або інші форми правового захисту. Однак особа, яка знала про незаконність проекту, не може отримати той самий рівень захисту.

Баланс інтересів багато в чому залежить від діяльності органів державної влади. Ці органи затверджують містобудівну документацію, видають дозволи, здійснюють контроль та координують учасників містобудівних правових відносин. Їхня діяльність має бути спрямована на забезпечення сталого розвитку територій та створення комфортного довкілля для населення [5, с. 30]. Будівництво є складним комплексом правових відносин, що включають приватних осіб, державні органи та органи місцевого самоврядування [6, с. 113-114]. Відповідно, відповідальність має покладатися на учасника, який фактично вчинив порушення, а не автоматично перекладатися на інвестора чи власника.

Будь-яке рішення, що обмежує права власності або зупиняє будівництво, має відповідати принципу пропорційності. Необхідно вивчити наявність правової основи, легітимність суспільної мети, доцільність та необхідність заходу, можливість застосування менш обтяжливої альтернативи, а також співвідношення шкоди, заподіяної особистості, та користі для суспільства [7, с. 51-52]. Згідно з прецедентним правом Європейського суду з прав людини, втручання у право власності допустиме лише в тому випадку, якщо воно забезпечує справедливий баланс між суспільними інтересами та захистом прав особи. Накладення на людину надмірного тягаря порушує цей баланс [8, п. 69, 73].

Участь громадськості та цифровізація є важливими інструментами узгодження конкуруючих інтересів. Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» передбачає участь громадськості в обговоренні проектів державних планових документів та відповідних звітів [9, ст. 12]. При цьому така участь не повинна стати засобом блокування будь-якого будівельного проекту. Його мета – забезпечення прозорості прийняття рішень та зниження соціальних конфліктів.

Єдина державна електронна система у будівельному секторі та відкриті реєстри сприяють прозорості процедур містобудування [1, ст. 22-1; 10, п. 1]. Доступ до відповідної документації дозволяє громадянам перевіряти проекти до інвестування, сприяє можливість ефективно оцінювати ризики та надає державним органам найкращі інструменти для здійснення контролю.

Таким чином, баланс між суспільними та приватними інтересами у містобудуванні є безперервним процесом. Права власності мають враховувати суспільну безпеку та права інших осіб, але не повинні використовуватися для довільного втручання.

Для забезпечення справедливого балансу потрібні висока якість документації з міського планування, прозорі адміністративні процедури, участь громади, доступні реєстри, чіткий розподіл відповідальності, захист інвесторів та пропорційні вимоги. Поєднання цих умов дозволяє сприяти розвитку міст, одночасно захищаючи права власності, зберігаючи інвестиційну привабливість та зміцнюючи довіру громадськості до держави.

Література:

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI. Редакція від 22.07.2026. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text
2. Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 № 2780-XII. Редакція від 15.11.2024. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text
3. Галунько В. В. Публічний інтерес в адміністративному праві. *Форум права*. 2010. № 4. С. 178–182. URL: https://dspace.univd.edu.ua/server/api/core/bitstreams/2a98cc5f-0810-4848-9c59-36c2aae24fdf/content
4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13.02.2019 у справі № 810/2763/17. URL: https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=79883398
5. Artemenko O., Yatsenko V. Administrative and legal regulation of urban planning activities of local government bodies. Law. Human. Environment. 2025. Vol. 16, № 2. P. 25–40. DOI: https://doi.org/10.31548/law/2.2025.25
6. Буга В. В. Адміністративно-правове забезпечення запобігання правопорушенням у сфері будівництва в Україні: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.07. Дніпро, 2024. 419 с. URL: https://dnuvs.ukr.education/wp-content/uploads/2024/04/dysertacziya-1.pdf
7. Погребняк С. Принцип пропорційності у судовій діяльності. *Філософія права і загальна теорія права*. 2012. № 2. С. 49–55. URL: https://phtl.nlu.edu.ua/article/view/183856/183686
8. European Court of Human Rights. Sporrong and Lönnroth v. Sweden, applications nos. 7151/75 and 7152/75, judgment of 23 September 1982. URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57580
9. Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» від 20.03.2018 № 2354-VIII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2354-19#Text

10. Постанова Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF#Text

DOI https://doi.org/10.36059/978-966-397-670-9-60

ІСТОРИКО-ПРАВОВІ ЕТАПИ ФОРМУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ГРАЛЬНОГО БІЗНЕСУ В УКРАЇНІ

Топорецька Зоряна Миколаївна
доктор юридичних наук, доцент,
головний науковий співробітник наукової лабораторії № 1
науково-організаційного центру,
Національна академія Служби безпеки України
м. Київ, Україна

Гральний бізнес в Україні на момент здобуття нею незалежності функціонував за законодавством СРСР та УРСР. Зокрема, у 1988–1989 роках в готелях Держкоммінтуризму почали розміщувати перші ігрові автомати. В Україні перше казино було відкрито в 1990 році в готелі «Русь Київська» [1, с. 46]. Казино відкривались лише як валютні для обслуговування тільки іноземних громадян, але основний дохід в касу казино завжди приносили вітчизняні гравці (члени злочинних угрупувань, рекетирів тощо). На момент здобуття незалежності в Україні вже функціонувало казино, яке було відкрито в 1990 році в готелі «Русь Київська». З 1992 року в Києві відкрилися ще декілька казино.

Впродовж 90-х років на державному рівні було практично відсутнє законодавче регулювання грального бізнесу, що не дозволяло законному гральному бізнесу розвиватися у встановлених межах. Відсутність в Україні навіть визначення грального бізнесу призвела до стрімкого розвитку шахрайства. Поряд з класичними казино почали з'являтися і гральні автомати (встановлення яких і розмір виграшу в яких не контролювався). Гральний бізнес перетворився на професійну діяльність шахраїв наперсточників, які шляхом обману видурювали гроші в населення. Держава практично не отримувала коштів від діяльності сектору грального бізнесу, оскільки дієвий механізм оподаткування також не було розроблено [2, с. 263].

Вперше термін «гральний бізнес» з'явився в законодавстві України в 1996 році у Законі «Про патентування деяких видів підприємницької