

УДК 349.44:69(477) «364»

DOI: <https://doi.org/10.33098/3083-726X.2025.1.32.129-141>

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ. ПРИКЛАД «ТИЛОВОЇ» ОБЛАСТІ

**Косьмій Михайло\***, **Касіянчук Василь\*\***, **Кузик Вікторія\*\*\***, **Зінчук Дмитро\*\*\*\***

*\*професор кафедри архітектури та будівництва, доктор архітектури, професор ЗВО «Університет Короля Данила» (м. Івано-Франківськ, Україна) ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4823-5573>*

*\*\*професор кафедри архітектури та будівництва, кандидат технічних наук, старший науковий співробітник, ЗВО «Університет Короля Данила» (Івано-Франківськ, Україна) ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1343-6025>*

*\*\*\*викладач кафедри права імені академіка УАН о. Івана Луцького, доктор філософії в галузі права, ЗВО «Університету Короля Данила», (Івано-Франківськ, Україна) ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7839-106X>*

*\*\*\*\*доцент кафедри права імені академіка УАН о. Івана Луцького, доктор філософії (кандидат історичних наук), ЗВО «Університет Короля Данила» (Івано-Франківськ, Україна) ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-8451-3314>*

Статтю присвячено вивченню правових норм та спеціальних процедур, що забезпечують можливість будівництва, відновлення та реконструкцію об'єктів в умовах військових загроз і надзвичайних обставин, аналізу механізмів відновлення інфраструктури, включно з обстеженням пошкоджених об'єктів та пріоритетністю будівництва, розгляду прав і відповідальності учасників будівельного процесу у воєнний час, оцінці викликів, ризиків і особливостей реалізації будівельних проєктів під впливом військових дій. Розглядаються особливості нормативно-правового регулювання будівельної діяльності, проблеми реалізації інвестиційних проєктів, спрощення дозвільних процедур та вплив воєнних обмежень на діяльність забудовників. Визначаються напрями вдосконалення правового регулювання для забезпечення відбудови країни. Проведено аналіз національного цивільного законодавства, судової практики, та наукових підходів, у результаті чого, за допомогою синтезу, виявлено основні прикладні проблеми та запропоновано шляхи для їх науково-обґрунтованого вирішення. Індукція та дедукція стали у нагоді у перебігу аргументування авторських висновків. Метод case-study забезпечив можливість ілюстрації актуальності дослідження через розкриття реального стану справ, який стає очевидним для читача при аналізі правового регулювання капітального будівництва та опису окремих думок до них.

При дослідженні правових засад капітального будівництва в Україні в умовах дії воєнного стану виявлено спеціальні правила та спрощення процедур, запроваджених державою для оперативного відновлення зруйнованих об'єктів, здійснено систематизування та узагальнення матеріалу щодо особливостей правового регулювання та правові засади капітального будівництва в умовах воєнного стану. Правове поле функціонування будівельної сфери зазнає суттєвих змін, спрямованих на спрощення процедур, прискорення відбудови та забезпечення обороноздатності держави. З огляду на це, необхідно дослідити особливості правового регулювання капітального будівництва в умовах воєнного стану, визначити проблеми, що виникають у практичній діяльності замовників, підрядників, органів влади та контролю, а також окреслити шляхи удосконалення нормативно-правової бази. У результаті проведених досліджень встановлено, що в період воєнного стану державою запроваджено низку спрощень щодо капітального будівництва в Україні. Ухвалені у воєнний час нормативно-правові акти тимчасово змінюють або спрощують окремі процедури, а саме прискорюють дозвільні процеси, розширюють повноваження військових адміністрацій, встановлюють особливі правила щодо будівництва та контролю, дозволяють оперативне відведення земельних ділянок для оборонних і гуманітарних потреб. Таке регулювання забезпечує можливість швидкої реалізації проєктів, необхідних для оборони, життєзабезпечення та відновлення пошкоджених територій. Водночас воно зберігає базові принципи правового порядку, передбачає контроль за дотриманням будівельних норм і правил, запобігає зловживанням і гарантує захист прав громадян.

<p><b>Ключові слова:</b> капітальне будівництво, воєнний стан, дозвільні процедури, містобудівна діяльність, правове регулювання, відбудова.</p> <p>© Косьмій М., Касіянчук В., Кузик В., Зінчук Д., 2025 Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0</p>	<p>Косьмій М., Касіянчук В., Кузик В., Зінчук Д. Правове регулювання капітального будівництва в умовах воєнного стану. приклад «тилової» області. <i>Art of Justice</i>. Редакційно-видавничий відділ Університету Короля Данила, 2025. Вип. 1 (32). С. 129-141. DOI: <a href="https://doi.org/10.33098/3083-726X.2025.1.32.129-141">https://doi.org/10.33098/3083-726X.2025.1.32.129-141</a></p>
---	---

### Постановка проблеми

Капітальне будівництво є стратегічною складовою економічного розвитку держави. В умовах повномасштабної збройної агресії воно набуває подвійного значення: з одного боку, здійснюється забезпечення обороноздатності країни та відновлення критичної інфраструктури, а з іншого – виникають суттєві юридичні обмеження щодо реалізації будівельних проєктів та необхідність забезпечення житлом мільйонів внутрішньо переміщених осіб.

В умовах повномасштабної війни питання капітального будівництва стало критично важливим, оскільки держава: відновлює пошкоджену інфраструктуру, забезпечує будівництво оборонних споруд, створює об'єкти критичної інфраструктури, проводить відбудову житла та соціальних об'єктів.

Актуальність дослідження зумовлена необхідністю адаптації правових механізмів містобудівної діяльності до умов війни та майбутньої повоєнної відбудови України. Сучасний стан національної економіки, спричинений військовою агресією, вимагає критичного переосмислення стратегічних галузей, зокрема капітального будівництва. В умовах воєнного стану особливого значення набуває комплексний аналіз трансформаційних процесів, які відбуваються у «тилових» регіонах.

Івано-Франківська область є яскравим прикладом такого трансформаційного процесу, адже її будівельний сектор взяв на себе додаткове навантаження, пов'язане з релокацією виробництв та забезпеченням житлом внутрішньо переміщених осіб. Зважаючи на те, що будівництво — це сфера активного правового регулювання, що охоплює весь цикл від укладання договорів до судових майнових спорів, недостатньо оцінювати трансформаційні процеси лише з економічної чи технічної точки зору. Жодне відновлення чи реорганізація не відбудеться без надійного правового механізму.

З огляду на це, актуальність дослідження не обмежується лише аналізом законодавчих механізмів відбудови, але й вимагає глибокого вивчення прогалин та недостатньо врегульованих питань у сфері забезпечення прав громадян на житло в умовах військової агресії.

### Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питання правового регулювання капітального будівництва знайшли відображення в роботах багатьох науковців, зокрема, зазначені питання досліджували з різних точок зору І.О.Удовенко, Д.М.Керечан, М.В. Шемякін, Д. В. Задихайло, М.А. Гурено, О.П. Подцерковний, В. А. Устименко, Я.О.Чехівський, В. С. Щербина тощо. Але не зважаючи на те, що проблематика правового регулювання будівельної галузі є досить актуальною в науковій літературі, вона все ж потребує подальших досліджень в умовах війни.

## Мета

Метою статті є комплексний аналіз особливостей правового регулювання капітального будівництва в умовах воєнного стану, з'ясування змін у нормативно-правовій базі, визначення специфіки дозвільних, містобудівних та контрольних процедур під час війни, а також виявлення проблем практичного застосування цих норм і формулювання пропозицій щодо їх удосконалення.

Аналіз проведено на прикладі Івано-Франківської області та процесів у будівельній галузі.

## Виклад основного матеріалу дослідження

### 1. Нормативно-правові засади регулювання будівництва в умовах воєнного стану.

Правове регулювання капітального будівництва здійснюється на основі: Конституції України, Закону України «Про правовий режим воєнного стану», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», постанов Кабінету Міністрів України та наказів профільних міністерств, спеціальних актів, що стосуються відновлення та реконструкції зруйнованих об'єктів. В умовах воєнного стану набули чинності спеціальні процедури спрощеного отримання дозволів на будівництво об'єктів оборонного, житлового та соціального призначення. Також з'явилися нові інструменти державного контролю, спрямовані на запобігання корупційним зловживанням<sup>1</sup>.

Конституція України в Статті 30 гарантує кожному недоторканість житла<sup>2</sup>, проте трагічні сучасні українські реалії, спричинені збройною агресією та введенням воєнного стану, згідно із ЗУ «Про правовий режим воєнного стану»<sup>3</sup> – показують, що велика кількість громадян України, нажаль, залишилися без житла або втратили до нього доступ внаслідок бойових дій, що є масштабним порушенням цього фундаментального права.

Указом Президента України запроваджено воєнний стан, починаючи з 05:30 24 лютого 2022 року<sup>4</sup>. Зважаючи на тривале продовження воєнного стану та численне знищення житла громадян на окупованих і постраждалих територіях, з 24 червня 2022 року держава активно врегульовує на законодавчому рівні питання спрощення реєстраційних процедур у будівництві.

Проаналізувавши Постанову Кабінету Міністрів України № 722<sup>5</sup>, можна зрозуміти, що вона спрямована якраз на сприяння громадянам, які втратили житло внаслідок воєнних дій. Держава зацікавлена у залишенні українських громадян в Україні, а не в їхньому виїзді за кордон, оскільки здійснення будівництва житлових будинків на території України стимулюватиме людей залишитись у країні, а не мігрувати за кордон.

В умовах воєнного стану набули чинності спеціальні процедури спрощеного отримання дозволів на будівництво об'єктів оборонного, житлового та соціального призначення, які передбачені Постановою Кабінету міністрів України № 722 від 24 червня

<sup>1</sup> Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» від 24.02.2022. Документ № 722, редакція від 08.10.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-п#Text>

<sup>2</sup> Конституція України від 28.06.1996. Документ № 254к/96-ВР, редакція від 01.01.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>

<sup>3</sup> Закон України «Про правовий режим воєнного стану» від 12.05.2015. Документ 389-VIII, редакція від 14.05.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>

<sup>4</sup> Указ Президента України «Про введення воєнного стану в Україні». Документ № 64/2022, редакція від 24.02.2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text>

<sup>5</sup> Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» від 24.02.2022. Документ № 722, редакція від 08.10.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-п#Text>

2022 року «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану»<sup>1</sup>. Зокрема:

- передбачена можливість будівництва тимчасових споруд без отримання повного пакета дозвільної документації;
- зменшено строки розгляду проєктної документації;
- введено механізм декларативного повідомлення про початок будівельних робіт.

Водночас зберігаються обмеження щодо будівництва у прифронтових регіонах, зонах активних бойових дій та на територіях, забруднених вибухонебезпечними предметами.

## **2. Юридичні виклики та невраховані фактори у сфері капітального будівництва.**

З огляду на вище наведене, актуальність дослідження не обмежується лише аналізом законодавчих механізмів відбудови, але й вимагає глибокого вивчення прогалин та недостатньо врегульованих питань у сфері забезпечення прав громадян на житло в умовах військової агресії.

Для більш повноцінного дослідження цієї тематики хотілося б наголосити на важливості окремих юридичних аспектів, яких критично бракує зі сторони юридичного аналізу прямих воєнних викликів. Зокрема, йдеться про такі невраховані фактори:

### **2.1. Проблема Форс-мажору (Обставин непереборної сили) та черговості відповідальності.**

Олена Кібенко у своїй презентації «Практика Верховного суду щодо форс-мажору та істотної зміни обставин»<sup>2</sup> наголошує, що: «Форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили) є надзвичайні та невідворотні обставини, що об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань, передбачених умовами договору (контракту, угоди тощо), обов'язків згідно із законодавчими та іншими нормативними актами (ч.1 ст.617 ЦК, ч.2 та ст.14-1 Закону «Про торгово-промислові палати в Україні»)<sup>3</sup>.

Органом, який засвідчує факт настання форс-мажору виступає торгово-промислова палата України. Аналізуючи ЗУ «Про торгово-промислові палати України», Торгово-промислова палата є недержавною неприбутковою самоврядною організацією, яка об'єднує юридичних осіб, які створені і діють відповідно до законодавства України, та громадян України, зареєстрованих як підприємці, та їх об'єднання<sup>4</sup>.

Хоча положення про форс-мажор традиційно включається до більшості договорів, його доведення, навіть у відносно тилкових областях, залишається вкрай складним, фінансово обтяжливим для підприємств і законодавчо недостатньо врегульованим. Ключовим є те, що непереборна сила робить **неможливим виконання зобов'язання в принципі**, незалежно від зусиль та матеріальних витрат, а не лише таким, що викликає складнощі, або є економічно не вигідним. Це підтверджує, що довести форс-мажор у тилковій Івано-Франківській області лише через економічну не вигідність є юридично складно.

Слід враховувати ймовірність нових обстрілів спрямованих проти будівельної, виробничої, логістичної та складської інфраструктури, які мають прямі юридичні наслідки.

<sup>1</sup> Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» від 24.02.2022. Документ № 722, редакція від 08.10.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-п#Text>

<sup>2</sup> Практика Верховного суду щодо форс-мажору та істотної зміни обставин. Кібенко О. XII Міжнародний судово-правовий форум 13-14 червня 2024 року. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/2024\\_prezent/Prezent\\_fors\\_major\\_14\\_06\\_2024.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2024_prezent/Prezent_fors_major_14_06_2024.pdf)

<sup>3</sup> Закон України «Про торгово-промислові палати в Україні» від 02 грудня 1997 року. Документ № 671/97-ВР, редакція від 31.03.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671/97-вр#Text>

<sup>4</sup> Закон України «Про торгово-промислові палати в Україні» від 02 грудня 1997 року. Документ № 671/97-ВР, редакція від 31.03.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671/97-вр#Text>

Наприклад: Обстріл складських приміщень у м. Калуші Івано-Франківської області в ніч з «02» на «03» вересня 2025 року<sup>1</sup>. Знищення складів, що здійснювали реалізацію будівельних товарів, є форс-мажором для постачальників, що автоматично призводить до прострочення або неможливості виконання зобов'язань уже для забудівника і це значно знижує темпи капітального будівництва навіть для тилового регіону.

Повномасштабна війна в Україні спричинила масове посилення суб'єктів господарювання на форс-мажорні обставини. Найскладнішим питанням стало доведення форс-мажору в регіонах, які не є зоною активних бойових дій, але зазнають впливу воєнного стану (логістичні обмеження, мобілізаційні ризики, перебої з енергопостачанням тощо). У тилових областях відсутній факт бойових дій як прямої підстави для форс-мажору. Тому бізнес стикається з такими труднощами як необхідність докладного доказування, що неможливість виконання зобов'язань зумовлена саме війною, неоднаковий підхід судів щодо визнання «опосередкованих» наслідків війни, формальне ставлення контрагентів, які вимагають виконання договорів.

На нашу думку, необхідно переглянути підходи до спрощення доведення форс-мажору та розширити перелік доказів, що визнаються судами, приймати як належні докази: офіційні повідомлення ОВА/РДА про обмеження роботи транспорту, комунальних служб, евакуації; дані про повітряні тривоги, обстріли критичної інфраструктури; документи про мобілізацію ключових працівників; довідки енергокомпаній про аварійні відключення; фінансові документи, що свідчать про різке падіння виробництва.

У 2022 році ТПП видала універсальний лист про визнання війни форс-мажором<sup>2</sup>. Суди повинні частіше враховувати цей документ як первинний доказ, навіть без індивідуального сертифіката, якщо є інші підтвердження.

Суди в тилових регіонах повинні визнавати опосередкований вплив війни (логістика, дефіцит палива, вимкнення електроенергії), втрату можливості виконання робіт через відсутність працівників, економічну неможливість виконання, коли обставини є непередбачуваними та непереборними.

Форс-мажор у тилових регіонах не повинен потребувати доведення прямого бойового впливу. Достатньо, на наш погляд, підтвердити вплив загальних воєнних обставин на конкретне зобов'язання. Такий механізм свідчив би про захист добросовісних учасників господарського обігу в умовах війни.

## **2.2. Екологічна шкода та цивільно-правова відповідальність.**

Хочемо зазначити і те, що внаслідок таких дій агресора настають і екологічні наслідки та цивільно-правова відповідальність за шкоду довкіллю. Військова агресія спричиняє негативні екологічні наслідки, які є предметом регулювання цивільного права (відшкодування збитків).

Приклад: Після обстрілу складів у місті Калуш зафіксовано підвищений рівень формальдегіду в повітрі<sup>3</sup>. Згідно зі статтею 1166 ЦКУ, створює юридичну підставу для потенційних позовів про відшкодування шкоди, завданої здоров'ю та компенсації збитків від знецінення нерухомості<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Новини Івано-Франківськ. «Російська атака: в Калуші рятувальники ліквідують пожежу, мешканцям рекомендують не відчиняти вікна (фото)». Версії: Новини Івано-Франківськ. URL: <https://versii.if.ua/novunu/rosijska-ataka-v-kalushi-ryatuvalnyky-likvidovuyut-pozhezhu-meshkanczyam-rekomenduyut-ne-vidchynaty-vikna-foto/>

<sup>2</sup> Довідка (лист) Торгово-промислової палати України № 2024/02.0-7.1 від 28.02.2022 про визнання війни форс-мажором <https://ucsi.org.ua/uploads/files/621c8a543cda9382669631.pdf>

<sup>3</sup> Після російської атаки у Калуші спостерігається підвищений рівень формальдегіду в повітрі (відео) – Versii.if.ua. Версії: Новини Івано-Франківськ. <https://versii.if.ua/novunu/pislya-rosijskoyi-ataky-u-kalushi-sposterigayetsya-pidvyshhenyj-riven-formaldegidu-v-povitri/>

<sup>4</sup> Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003. Документ 435-IV, редакція від 05.10.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

Повномасштабна війна в Україні спричинила колосальні екологічні втрати: забруднення ґрунтів, руйнування промислових об'єктів, зміну рельєфу, руйнування інфраструктури. У зоні активних бойових дій капітальне будівництво повністю або частково припинене, однак у тилкових регіонах продовжуються проєкти будівництва, включно з відновлення.

При цьому суб'єкти будівництва можуть завдати додаткової екологічної шкоди, або ж навпаки – стати її потерпілими. Це актуалізує питання цивільно-правової відповідальності за екологічну шкоду у складних умовах війни. Відповідно до Цивільного кодексу України загальні підстави відповідальності за шкоду: відповідальність за шкоду, завдану незаконними рішеннями органів влади (ст.1173); відповідальність за шкоду джерелом підвищеної небезпеки (ст. 1187); відповідальність за шкоду джерелом підвищеної небезпеки, солідарна відповідальність (ст. 1190)<sup>1</sup>. Крім того, 29 квітня 2022 року Кабінет Міністрів України затвердив зміни до Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії РФ, та розширив напрями, за якими визначатимуть шкоду, заподіяну довкіллю України<sup>2</sup>.

Якщо у мирний час цивільно-правова відповідальність ґрунтується на принципах протиправності, причинно-наслідкового зв'язку, вини, реальності збитків, то під час війни ці елементи ускладнені через відсутність доступу до місця події, неможливості чіткого відокремлення військового впливу від діяльності суб'єктів господарювання, труднощів доказування.

Військові дії не усувають цивільно-правової відповідальності за екологічну шкоду, особливо у сфері капітального будівництва. Відповідальність забудовника чи підрядника може наставати навіть без вини, оскільки будівельна діяльність – це використання джерела підвищеної небезпеки. Форс-мажор може звільнити від відповідальності за невиконання договору, але не звільняє від обов'язку відшкодувати екологічну шкоду. Капітальне будівництво в зоні війни та поблизу неї потребує посилення природоохоронних процедур.

З огляду на викладене, вважаємо доцільним, щоб було враховано, що воєнні дії досі тривають, а ризик настання екологічних наслідків для капітального будівництва, завданих збройною агресією є надмірно високим навіть у тилкових областях України, що, безсумнівно, впливає на здійснення капітального будівництва в цілому.

### **2.3. Ризики інвестування та стратегія локалізації.**

Необхідно критично оцінити ризики інвестування у нове виробництво. Хоча стратегія локалізації виробництва будівельних матеріалів є слушною, вона недооцінює інвестиційний ризик, який є нерозривно пов'язаним із воєнною агресією. Створення та введення в експлуатацію нових, дороговартісних виробничих потужностей автоматично збільшує військовий ризик обстрілів, оскільки такі об'єкти можуть бути трактовані Російською Федерацією як «військові цілі». Це, у свою чергу, суттєво посилює страхові та інвестиційні ризики, оскільки приватні страхові компанії не покривають воєнні ризики в повному обсязі, а державні гарантії є обмеженими. Затратність часу та необхідність інвестування значних фінансових ресурсів у поєднанні з ризиком повного знищення активів є вирішальним стримуючим фактором для потенційних інвесторів. Саме тому, з огляду на неприйнятно високий рівень ризиків, вважаємо доцільним врахувати і

<sup>1</sup> Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003. Документ 435-IV, редакція від 05.10.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

<sup>2</sup> Постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 р. № 326 « Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації ». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%Do%BF#Text>

можливість використання імпортного товару, хоча б на період дії воєнного стану, як стратегічно важливий альтернативний механізм для забезпечення безперервності та можливості здійснення капітального будівництва. Наявність великої кількості нормативно-правових актів свідчить про достатню нормативну врегульованість процесу капітального будівництва, що може водночас слугувати позитивним стимулом для інвестування в об'єкти капітального будівництва потенційними інвесторами (М. Гуренко, 2025, с.16).

Оскільки у приватних страховиків відсутня можливість покривати такі ризики, як знищення об'єкта інвестування через бойові дії, втрати обладнання через ракетні удари, підриг ланцюгів логістики, реквізиція чи мобілізація майна, призупинення діяльності через військовий стан. Тому без участі держави та міжнародних фінансових інституцій запустити інвестиції неможливо. Держава може надавати гарантії на відшкодування знищеного майна, на погашення кредитів, отриманих під інвестиційний проєкт, на компенсацію операційних втрат через воєнні дії.

Інвестпроєкти в будівництві (житловому, промисловому, енергетичному) мають високий ступінь фізичного ризику, тому потребують: страхування будівельних робіт, гарантій компенсації від руйнувань, відшкодування вартості відновлення, страхування відповідальності забудовника. Розширені державні гарантії дадуть змогу: запустити довгострокові проєкти, що зараз заморожені, залучити міжнародні інвестиції, використати страхування як умову кредитування, знизити ціну капіталу, оскільки інвестор бере менший ризик.

Розширення державних гарантій та страхування воєнних ризиків — ключовий інструмент відновлення економіки України та запуску інвестиційних проєктів. Держава має перейти від окремих гарантій до системного механізму страхування, інтегрованого з міжнародними партнерами. Найефективнішими моделями можуть бути: гарантійний фонд, державно-приватне страхування, участь міжнародних організацій у перестрахованні. Для інвестпроєктів у капітальному будівництві воєнне страхування є необхідною умовою, оскільки ймовірність фізичного руйнування об'єкта є високою.

#### **2.4. Мобілізаційні ризики та кадровий потенціал галузі.**

Критичного аналізу потребують мобілізаційні ризики та їхній вплив на кадровий потенціал будівельної галузі, що є невід'ємною складовою правових викликів. Будівельний сектор, навіть у тилівій Івано-Франківській області, зіткнувся із суттєвим дефіцитом кваліфікованих кадрів, спричиненим мобілізацією робітників та фахівців.

Цей фактор має прямі юридичні та економічні наслідки:

- **Правові наслідки для виконання договорів.** Втрата ключових спеціалістів (інженерів, будівельників, керівників проєктів) створює об'єктивну неможливість дотримання строків та обсягів виконання будівельних робіт. Хоча мобілізація сама по собі не завжди трактується як класичний форс-мажор для юридичної особи, вона становить істотну зміну обставин відповідно до ст. 652 ЦКУ, яка ускладнює виконання зобов'язань і може стати підставою для судових спорів та вимог про перегляд умов договорів<sup>1</sup>;

- **Економічні та соціальні наслідки.** Дефіцит робочої сили призводить до значного зростання витрат на оплату праці для залучення залишкових фахівців, що прямо впливає на кошторисну вартість об'єктів та фінансову стійкість будівельних компаній. Це,

<sup>1</sup> Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003. Документ 435-IV, редакція від 05.10.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

у свою чергу, збільшує ризик банкрутства або невиконання проєктів, які є критично важливими для релокованого бізнесу та забезпечення житлом ВПО.

Таким чином, для забезпечення ефективного функціонування будівельної галузі в умовах триваючої мобілізації, дослідженню необхідно запропонувати правові механізми захисту будівельних компаній та стимулювання. Це є критичним, оскільки наявні державні програми бронювання мають значні законодавчі обмеження, які не вирішують проблеми критичного дефіциту кадрів. Зокрема, згідно з пунктом 8 ПОРЯДКУ бронювання військовозобов'язаних на період мобілізації та на воєнний час, кількість заброньованих військовозобов'язаних для критично важливої установи повинна становити не більше 50 відсотків загальної кількості військовозобов'язаних працівників. Таке обмеження, поєднане із високою потребою у працівниках для проєктів відновлення, обмежує можливості будівельних підприємств зберегти достатній кадровий потенціал<sup>1</sup>.

Незважаючи на те, що загальна військова мобілізація прямо включена до переліку форс-мажорних обставин відповідно до частини 2 статті 14-1 Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні», це положення створює юридичну невизначеність для будівельних підприємств<sup>2</sup>. На даному етапі в Україні діє воєнний стан, запроваджений Указом Президента, а не оголошена війна, і мобілізація проводиться згідно з чергами. Саме тому, на практиці юристи компаній у договорах підряду все частіше посилаються на мобілізаційний ризик як на форс-мажор, прагнучи убезпечити підприємства від відповідальності.

Крім того, навіть попри спроби застосувати загальні положення про форс-мажор, судова практика, наявна у реєстрі, встановлює жорсткі вимоги. Зокрема, часткова втрата кадрів через мобілізацію рідко трактується як обставина, що об'єктивно унеможливорює виконання зобов'язань в принципі. Зазвичай це розглядається лише як ускладнення або економічна невігідність. Така ситуація встановлює юридичну незахищеність при підписанні та виконанні підрядних зобов'язань і може призводити до настання значних ризикових наслідків. Отже, подальший аналіз має бути зосереджений на пошуку ефективних компенсаційних механізмів та цільових пільг для збереження ключового кадрового потенціалу галузі. Ця необхідність виникає через критичний дефіцит кадрів внаслідок мобілізації та юридичну незахищеність будівельних підприємств.

В умовах воєнного стану будівельна галузь стикається з одночасними викликами щодо дефіциту кваліфікованих кадрів та потребою у правовому захисті та гарантіях стабільності. Ці фактори впливають на темпи відбудови, реалізацію інвестиційних проєктів та ефективність капітального будівництва. Проблему подолання дефіциту кадрів, на нашу думку, можна вирішити через: розвиток професійної освіти та перепідготовки, створення експрес-курсів підготовки будівельних спеціалістів, запровадження державного ваучера на здобуття робітничих професій у сфері будівництва, партнерство компаній з навчальними закладами.

Слід запровадити такі мотиваційні механізми як податкові пільги для роботодавців за прийняття нових робітників, програми часткового відшкодування заробітної плати під час навчання нових працівників, надання житла або компенсацій оренди для працівників у регіонах відбудови.

<sup>1</sup> Постанова Кабінету Міністрів від 27.01.2023 р. «Деякі питання реалізації положень Закону України «Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію» щодо бронювання військовозобов'язаних на період мобілізації та на воєнний час». Документ № 76, редакція від 15.11.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/76-2023-п#Text>

<sup>2</sup> Закон України «Про торгово-промислові палати в Україні» від 02 грудня 1997 року. Документ № 671/97-ВР, редакція від 31.03.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671/97-вр#Text>

Важливим кроком в процесі подолання дефіциту кадрів повинна стати інтеграція ветеранів та внутрішньо переміщених осіб, спеціальні програми перекваліфікації для ветеранів, створення робочих місць для ВПО з гнучкими умовами праці. А також залучення іноземних працівників, спрощення процедур працевлаштування іноземних спеціалістів, укладення міждержавних угод для тимчасового залучення робочої сили.

Правовий захист будівельних компаній у воєнний час повинен бути забезпечений включення у договори окремих воєнних застережень, використання механізмів форс-мажору, передбачених ТПП України, розширенням можливостей зміни або розірвання договору через істотну зміну обставин (ст. 652 ЦКУ)<sup>1</sup>, захистом у публічних закупівлях, страхуванні та державних гарантіях, забезпеченні прав працівників та безпеки праці. Підвищення правового захисту будівельних компаній є ключовими умовами ефективної повоєнної відбудови України. Саме тому необхідно посилити правовий захист бізнесу, створення економічних стимулів для працівників та роботодавців, розширити гарантії. Саме синергія держави та бізнесу дозволить забезпечити стабільність і стале зростання будівельної галузі в умовах воєнного стану та після нього.

### **3. Відновлення та реконструкція як ключові напрями.**

Юридична практика у період воєнного стану свідчить про суттєве зміщення акцентів у сфері капітального будівництва. У свою чергу, низка нормативно-правових актів оперує категорією «будівництво» без прив'язки до капітальності такого процесу. Так відповідно до ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»<sup>2</sup> будівництво визначається як нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт об'єкта будівництва (Я. Чехівський, 2023, с.509).

Якщо у мирний час домінувало комерційне будівництво, то зараз пріоритет перейшов до соціальної та критичної інфраструктури, що вимагає особливого правового регулювання та прискорених процедур:

1) Реконструкція пошкоджених будівель. Правові норми передбачають спрощені порядки для проведення робіт з відновлення житлових та адміністративних об'єктів, які зазнали пошкоджень внаслідок бойових дій.

2) Відбудова критичної інфраструктури (мости, дороги, електростанції, лікарні). Юридичні механізми тут спрямовані на надзвичайне прискорення тендерних процедур (або повну їх відміну) та дозволів на будівництво, щоб забезпечити безперервність функціонування держави<sup>3</sup>.

3) Забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб (ВПО). Це включає не лише компенсаційні механізми (як-от «єВідновлення»), але й правові підстави для будівництва тимчасового та соціального житла на комунальних або державних землях, що обумовлює необхідність швидкої зміни цільового призначення земельних ділянок.

Держава активно розробляє механізми компенсації втрат і створює правові умови для залучення інвестиційних коштів міжнародних донорів. Це залучення вимагає спеціального договірної та правового оформлення проєктів, часто з гармонізацією національних норм із вимогами міжнародних фінансових інституцій щодо прозорості та управління ризиками.

### **4. Проблеми та перспективи правового регулювання**

<sup>1</sup> Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003. Документ 435-IV, редакція від 05.10.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

<sup>2</sup> Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011. Документ № № 3038-VI, редакція від 31.10.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

<sup>3</sup> Міністерство розвитку громад та територій України. Офіційні роз'яснення щодо будівельної діяльності в умовах воєнного стану. – Режим доступу: <https://www.minregion.gov.ua>

Відповідно до прийнятого закону України « Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності»<sup>1</sup> передбачається:

1) встановлення споруд з метою забезпечення життєдіяльності населення (тимчасового проживання та обслуговування) через ситуації, спричинені діями надзвичайних ситуацій, зокрема бойовими діями, актів тероризму або виконання робіт для усунення цих наслідків;

2) визначення спрощеної процедури для будівництва об'єктів капітального будівництва, з метою забезпечення життєдіяльності (тимчасового проживання та обслуговування) через ситуації, спричинені діями надзвичайних ситуацій, зокрема бойовими діями, актів тероризму або виконання робіт для усунення цих наслідків;

3) встановлення порядку розміщення виробничих потужностей підприємств, евакуйованих внаслідок збройного вторгнення держави-окупанта;

4) створення правової бази для вдосконалення процедури перевірки об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок збройного вторгнення держави-окупанта;

5) розробка, затвердження, реєстрація внесення змін до будівельних норм та створення правових підстав для встановлення деталей щодо визнання їх такими, що втратили чинність, чи такими, які не застосовуються, на період дії воєнного стану (І.Удовенко, Д.Керечан, М.Шемякін, 2022, с.396).

Тому швидкість, з якою відбуваються зміни у законодавстві про будівництво, несе не лише переваги, а й породжує системні юридичні проблеми:

Наявність колізій у правових нормах. Виникають суперечності між спеціальними актами, запровадженими в умовах воєнного стану (спрощені норми, скорочені строки), та загальним містобудівним законодавством (наприклад, щодо детальних планів територій, громадських слухань). Ці колізії створюють юридичну невизначеність для всіх учасників процесу

Недостатня прозорість процедур розподілу коштів на відбудову. Складність контролю за цільовим використанням бюджетних і донорських коштів, що виділяються через прискорені механізми, є значною проблемою, яка ускладнює підзвітність.

Ризики корупції при виділенні земельних ділянок та затвердженні містобудівної документації. Спрощення та прискорення дозвільних процедур, особливо у поєднанні з обмеженим доступом громадськості та контролюючих органів до інформації, потенційно збільшує ризики зловживань.

Обмеження доступу до земель оборони та інших стратегічних територій. Необхідність збереження військової та державної таємниці, а також активне використання земель для оборонних потреб, створює юридичні та практичні перешкоди для планування та проведення цивільного будівництва, що прямо впливає на просторове планування, зокрема в тилкових регіонах.

## Висновки

Умови воєнного стану вимагають від держави гнучкості у правовому регулюванні капітального будівництва. З одного боку, необхідно забезпечити швидке та ефективне відновлення зруйнованої інфраструктури, з іншого – гарантувати законність, прозорість та

<sup>1</sup> Закон України від 12.05.2022 р. «Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності»/Документ № 2254-IX, редакція від 12.02.2022 р. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2254-20#Text>

безпеку будівельної діяльності. Правове забезпечення відбудови України повинно стати фундаментом для майбутнього економічного розвитку та інтеграції в європейський правовий простір.

Не зважаючи на виявлені правові колізії та ризики, майбутня стійкість будівельної галузі та успіх повоєнної відбудови залежать від впровадження системних реформ, які окреслюють наступні перспективні напрями правового регулювання:

- Вдосконалення законодавства щодо спрощеного порядку будівництва об'єктів першої необхідності. Важливо не лише спрощувати, але й чітко кодифікувати ці норми, відокремивши їх від загального містобудівного законодавства, щоб усунути колізії;

- Цифровізація процедур у сфері містобудування. Подальше впровадження електронних реєстрів та систем (як-от ЄДЕСБ) для подання документів, отримання дозволів та здійснення контролю. Це є найефективнішим інструментом для підвищення прозорості та мінімізації корупційних ризиків;

- Гармонізація українського права з європейськими стандартами відбудови. Цей процес необхідний для ефективного залучення коштів ЄС та міжнародних фінансових організацій, які вимагають відповідності правових механізмів екологічним, антикорупційним та будівельним нормам ЄС;

- Посилення контролю за якістю та безпекою нових об'єктів. В умовах прискореного будівництва забезпечення жорсткого технічного нагляду та юридичної відповідальності за порушення стає критично важливим для уникнення проблем у майбутньому.

На нашу думку, впровадження цих заходів є критично важливим для забезпечення сталого економічного розвитку та відновлення соціальної справедливості у сфері житлових прав громадян, особливо у тилових регіонах.

### **Перспективи подальших наукових розвідок**

Отримані дані підтверджують наявність постійної необхідності пошуку наукових досліджень проблеми правового регулювання капітального будівництва, потребують поглибленого аналізу щодо удосконалення спеціальних правових режимів будівництва під час війни, правового регулювання відбудови територій після деокупації, уніфікації норм щодо обстеження та оцінки пошкоджених об'єктів, вивчення правового статусу об'єктів критичної інфраструктури в умовах війни, дослідження міжнародно-правових аспектів та інтеграції України у програми відновлення.

### **Список використаних джерел**

1. Кібенко О. Практика Верховного суду щодо форс-мажору та істотної зміни обставин. XII Міжнародний судово-правовий форум 13-14 червня 2024 року, м. Київ URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/2024\\_prezent/Prezent\\_fors\\_major\\_14\\_06\\_2024.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2024_prezent/Prezent_fors_major_14_06_2024.pdf) (Дата звернення: 09.11.2025)
2. Новини Івано-Франківськ. «Російська атака: в Калуші рятувальники ліквідовують пожежу, мешканцям рекомендують не відчиняти вікна (фото)». Версії: Новини Івано-Франківськ. URL: <https://versii.if.ua/novunu/rosijska-ataka-v-kalushi-ryatuvalnyky-likvidovuyut-pozhezhu-meshkanczyam-rekomenduyut-ne-vidchynaty-vikna-foto/> (Дата звернення: 09.11.2025).
3. Після російської атаки у Калуші спостерігається підвищений рівень формальдегіду в повітрі (відео) – Версії: Новини Івано-Франківськ. URL: <https://versii.if.ua/novunu/pislyarosijskoyi-ataky-u-kalushi-sposterigayetsya-pidvyshhenyj-riven-formaldegidu-v-povitri/> (Дата звернення: 09.11.2025);
4. Міністерство розвитку громад та територій України. Офіційні роз'яснення щодо будівельної діяльності в умовах воєнного стану. URL: <https://www.minregion.gov.ua> (Дата звернення: 18.11.2025);

5. Гуренко М.А. Правове регулювання капітального будівництва як перспективної галузі для інвестування в Україні. *Юридичний бюлетень*, 2025. Випуск 36. С.15-21. URL: <http://www.lawbulletin.oduvs.od.ua/archive/2025/36/4.pdf>

6. Чехівський Я.О. До питання актуальності застосування категорії «капітальне будівництво» у галузі господарсько-будівельних правовідносин України. *Наукові інновації та передові технології*. 2023. № 14(28). С. 506-514; URL: <http://perspectives.pp.ua/index.php/nauka/article/view/7909/7953>

7. Удовенко І.О., Керечан Д.М., Шемякін М.В. Містобудівна діяльність в умовах війни. *Наукові перспективи*. 2022. №7(25). С.392-403. URL: <http://perspectives.pp.ua/index.php/np/article/view/2097/2098>

### References

1. Kibenko, O. (2024). Praktyka Verkhovnoho sudu shchodo fors-mazhoru ta istotnoyi zminy obstavyn. XII Mizhnarodnyy sudovo-pravovyy forum 13-14.06.2024 roku, m. Kyiv [The practice of the Supreme Court on force majeure and significant change of circumstances. XII International Judicial and Legal Forum June 13-14, 2024, Kyiv]. Retrieved from: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/2024\\_prezent/Prezent\\_fors\\_major\\_14\\_06\\_2024.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2024_prezent/Prezent_fors_major_14_06_2024.pdf) [in Ukrainian]

2. Novyny Ivano-Frankivs'k. «Rosijs'ka ataka: v Kalushi ryatuval'nyky likvidovuyut' pozhezhu, meshkantsyam rekomenduyut' ne vidchynyaty vikna (foto)». Versiyyi: Novyny Ivano-Frankivs'k [Ivano-Frankivsk News. "Russian attack: rescuers extinguish fire in Kalush, residents advised not to open windows (photo)." Versions: Ivano-Frankivsk News]. Retrieved from: <https://versii.if.ua/novunu/rosijska-ataka-v-kalushi-ryatuvalnyky-likvidovuyut-pozhezhu-meshkantsyam-rekomenduyut-ne-vidchynaty-vikna-foto/> [in Ukrainian]

3. Pislya rosiys'koyi ataky u Kalushi sposterihayet'sya pidvyshcheny riven' formal'dehidu v povitri (video) – Versii.if.ua. Versiyyi: Novyny Ivano-Frankivs'k [After the Russian attack in Kalush, elevated levels of formaldehyde in the air are observed (video) – Versii.if.ua. Versions: News Ivano-Frankivsk]. Retrieved from: <https://versii.if.ua/novunu/pislya-rosijskoyi-ataky-u-kalushi-sposterigayetsya-pidvyshhenyj-riven-formaldegidu-v-povitri/> (date of application: 09.11.2025) [in Ukrainian]

4. Ministerstvo rozvytku hromad ta terytoriy Ukrayiny. Ofitsiyni roz'yasnennya shchodo budivel'noyi diyal'nosti v umovakh voyennoho stanu. – Rezhym dostupu: [Ministry of Community and Territorial Development of Ukraine. Official clarifications regarding construction activities under martial law. – Access mode: Retrieved from: <https://www.minregion.gov.ua> [in Ukrainian]

5. Hurenko, M.A. (2025). Pravove rehulyuvannya kapital'noho budivnytstva yak perspektyvnoyi haluzi dlya investuvannya v Ukrayini [Legal regulation of capital construction as a promising industry for investment in Ukraine]. Retrieved from: <http://www.lawbulletin.oduvs.od.ua/archive/2025/36/4.pdf> [in Ukrainian]

6. Chekhivs'kyy, YA.O. (2023). Do pytannya aktual'nosti zastosuvannya katehoriyi «kapital'ne budivnytstvo» u haluzi hospodars'ko-budivel'nykh pravovidnosyn Ukrayiny [On the issue of the relevance of the application of the category of "capital construction" in the field of economic and construction legal relations of Ukraine]. Retrieved from: <http://perspectives.pp.ua/index.php/nauka/article/view/7909/7953> [in Ukrainian]

7. Udoenko, I.O., Kerechan, D.M., Shemyakin, M.V. (2022). Mistobudivna diyal'nist' v umovakh viyny [Urban development activities in wartime]. Retrieved from: <http://perspectives.pp.ua/index.php/np/article/view/2097/2098> [in Ukrainian]

---

---

## LEGAL REGULATION OF CAPITAL CONSTRUCTION IN CONDITIONS OF MARTIAL ARTS. EXAMPLE OF A "HEARST" AREA

**Mykhailo Kosmiy\***, **Vasyl Kasiyanchuk\*\***, **Viktoriia Kuzyk\*\*\***, **Dmytro Zinchuk\*\*\*\***

*\*Professor of the Department of Architecture and Construction, Doctor of Architecture, Professor King Danylo University (Ivano-Frankivsk, Ukraine)*

*\*\*Professor of the Department of Architecture and Construction, Candidate of Technical Sciences, Senior Researcher, Higher Educational Institution "King Danylo University" (Ivano-Frankivsk, Ukraine)*

*\*\*\*Lecturer at the Department of Law named after Academician of the Ukrainian Academy of Sciences Father Ivan Lutsky, Doctor of Philosophy in Law, King Danylo University (Ivano-Frankivsk, Ukraine)*

*\*\*\*\*Associate Professor of the Department of Law named after Academician of the Ukrainian Academy of Sciences Father Ivan Lutsky, Doctor of Philosophy (Candidate of Historical Sciences), King Danylo University, (Ivano-Frankivsk, Ukraine)*

The article is devoted to the study of legal norms and special procedures that ensure the possibility of construction, restoration and reconstruction of facilities in conditions of military threats and emergency circumstances, and the analysis of mechanisms for restoring infrastructure, including the inspection of damaged facilities and construction priorities, consideration of the rights and responsibilities of participants in the construction process in wartime, assessment of challenges, risks and features of the implementation of construction projects under the influence of military operations. The features of the regulatory and legal regulation of construction activities, the problems of implementing investment projects, the simplification of permitting procedures, and the impact of military restrictions on the activities of developers are considered. Directions for improving legal regulation to ensure the reconstruction of the country are determined.

An analysis of national civil legislation, judicial practice, and scientific approaches was conducted, as a result of which, through synthesis, the main applied problems were identified and ways were proposed for their scientifically sound solution. Induction and deduction were useful in the course of arguing the author's conclusions. The case-study method provided the opportunity to illustrate the relevance of the research by revealing the real state of affairs, which becomes obvious to the reader when analyzing the legal regulation of capital construction and describing individual opinions on them.

When studying the legal foundations of capital construction in Ukraine under martial law, special rules and simplification of procedures introduced by the state for the prompt restoration of destroyed facilities were identified, systematization and generalization of material on the features of legal regulation and legal principles of capital construction under martial law were carried out. The legal field of the construction sector is undergoing significant changes aimed at simplifying procedures, accelerating reconstruction and ensuring the state's defense capability. In view of this, it is necessary to investigate the features of the legal regulation of capital construction under martial law, identify problems that arise in the practical activities of customers, contractors, authorities and control bodies, and also outline ways to improve the regulatory framework. As a result of the research conducted, it was established that during the period of martial law, the state introduced a number of simplifications regarding capital construction in Ukraine. The regulatory legal acts adopted during wartime temporarily change or simplify certain procedures, namely, accelerate permitting processes, expand the powers of military administrations, establish special rules for construction and control, and allow for the rapid allocation of land for defense and humanitarian needs. Such regulation ensures the rapid implementation of projects necessary for defense, life support and restoration of damaged areas. At the same time, it preserves the basic principles of the legal order, provides for control over compliance with building norms and rules, prevents abuses and guarantees the protection of citizens' rights.

**Key words:** capital construction, martial law, permitting procedures, urban development activities, legal regulation, reconstruction.

Дата першого надходження статті до видання: 27.11.2025

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 08.12.2025

Дата публікації: 10.02.2026