

САФОНЧИК О. І.,

доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри цивільного права
(Національний університет «Одеська
юридична академія»)

УДК 347.15/17:342.513

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2025.1.19>

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО ЗАХИСТУ ПРАВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ ПРИ ІНДИВІДУАЛЬНОМУ БУДІВНИЦТВІ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Представлена стаття присвячена актуальним питанням цивільно-правового захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві за законодавством України, а також питанням здійснення цивільно-правового захисту прав та охоронюваних законом інтересів фізичних осіб при здійсненні індивідуального будівництва у місті, у тому числі за участю фізичних осіб при здійсненні пайового будівництва.

У статті зазначено що використання електронної форми договору підряду, пайового будівництва, тощо, найповніше реалізує права та законні інтереси фізичних осіб при здійсненні індивідуального будівництва, оскільки підтримує стабільність, прозорість, чіткість ринку нерухомості. При цьому, забезпеченню інтересів учасників пайового будівництва, що охороняються законом, сприяє застосування нових цивільно-правових конструкцій, у тому числі страхування, та інших актуальних ризиків сфери будівництва.

Зазначено, що у 2022 році Верховною Радою України було ухвалено Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть збудовані в майбутньому». Зазначеним законодавчим актом було визначено та закріплено нові підходи до здійснення будівництва, визначено суттєві умови договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта будівництва, передбачено відповідальність для забудовників, можливість інвесторів в односторонньому порядку розірвати договір, гарантії, тощо.

В статті акцентовано увагу на тому, що цивільно-правове регулювання в галузі захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті представляє один із напрямків дослідження захисту прав фізичних осіб при здійсненні індивідуального будівництва – нового, за своєю суттю, явища суспільного життя, пов'язаного з глобалізацією економічного та соціального розвитку держави. Цивільно-правові механізми захисту прав фізичних осіб у конкретних сферах діяльності, у тому числі в галузі індивідуального будівництва залишаються недостатньо дослідженими та вивченими.

Ключові слова: *цивільне право, цивільне законодавство, цивільні правовідносини, цивільно-правовий захист, форми цивільно-правового захисту, самозахист, власність, фізичні особи, будівництво, індивідуальне будівництво, самочинне будівництво, житло.*

Safonchik O. I. Topical issues of civil law protection of individuals' rights amidst individual construction under the legislation of Ukraine

The present article deals with the topical issues of civil law protection of individuals' rights amidst individual construction under the legislation of Ukraine



and with the issues of exercising civil law protection of the rights and the legally protected interests of individuals upon individual construction in the city, including with the participation of individuals in the implementation of share construction.

The article notes that using the electronic form of a contractor agreement, share construction agreement, etc., most fully enjoys the rights and legitimate interests of individuals in the implementation of individual construction, as it maintains stability, transparency, and clarity of the real estate market. At the same time, the use of new civil law structures, including insurance, and other relevant risks in the construction sector contribute to the interests of share construction participants protected by law.

It is noted that in 2022, the Verkhovna Rada of Ukraine adopted the Law of Ukraine “On Guaranteeing Real Property Rights to Real Estate Objects to be Built in the Future”. The legislative act identified and enshrined new approaches to construction, defined the essential terms of the contract for the sale and purchase of the future construction project, provided liability for developers, the option for investors to unilaterally terminate the contract, guarantees, etc.

The article emphasizes that civil law regulation on the protection of individuals' rights in individual construction in the city represents one of the research areas on the protection of the relevant rights in individual construction –inherently new phenomenon of public life associated with the globalization of economic and social development of the State. Civil law mechanisms for protecting the rights of individuals in specific areas of activity, including individual construction, remain poorly researched and studied.

Key words: *civil law, civil legislation, civil law relations, civil law defense, forms of civil law defense, self-defense, property, individuals, construction, individual construction, unauthorized construction, housing.*

Вступ. Цивільно-правове регулювання в галузі захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті представляє один із напрямків дослідження захисту прав фізичних осіб при здійсненні індивідуального будівництва – нового, за своєю суттю, явища суспільного життя, пов'язаного з глобалізацією економічного та соціального розвитку держави. Цивільно-правові механізми захисту прав фізичних осіб у конкретних сферах діяльності, у тому числі в галузі індивідуального будівництва залишаються недостатньо дослідженими та вивченими.

Великий науковий інтерес у зв'язку із зазначеним становить зміст і значення основних понять, якими у цивільно-правовій науці за нових економічних умов сьогодення можна охарактеризувати регулювання цивільно-правових відносин та діяльності у сфері індивідуального будівництва: правова форма захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві; способи захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві; механізми такого захисту з урахуванням сучасних реалій – введення у дію по всій території України воєнного стану; порядок здійснення фізичними особами індивідуального будівництва; захист прав фізичних осіб та так звана легалізація самочинного будівництва, здійсненого фізичними особами на земельній ділянці, яка перебуває у їх власності або користування; тощо.

Виявити їх сутність можливо шляхом порівняльного вивчення та ретроспективного аналізу історії та еволюції законодавства про регулювання містобудівної діяльності в Україні та світового досвіду. Визначення нового поняття діяльності фізичних осіб при будівництві, для одного з її конкретних видів – індивідуального будівництва, представляється результатом наукового пошуку та сприйняття відповідного родового поняття, що розвивається, і сформульоване у положеннях статей 184, 331 ЦК України.

Питання стосовно правового регулювання будівництва у місті, у тому числі здійснення будівництва фізичними особами у межах міста, досліджувались такими вченими як:



О. А. Беяневичкм, Т. В. Боднарем, І. О. Дзерою, С. Д. Гринько, І. В. Давидовою, М. М. Дякович, О. О. Кот, Н. С. Кузнецовою, В. П. Паліюком, О. О. Сердюком, В. В. Спіжовою, Р. О. Стефанчуком, М. В. Ус, Г. В. Чурпітою, В. В. Надьон, І. Й. Пучковською, Є. О. Харитоновим, Г. Б. Яновською та іншими.

Метою статті є аналіз чинного законодавства України в сфері цивільно-правового захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві.

Виклад основного матеріалу. Наразі досить активно розвивається індивідуальне будівництво фізичними особами, що потребує створення ефективної моделі регулювання можливості забудови земельних ділянок. Своєчасність наукових досліджень пояснюється тим, що дедалі більше земельних ділянок купується у приватну власність, і цілком логічно, що власники – фізичні особи проявляють бажання щодо повної реалізації своїх прав стосовно використання своєї власності найефективніше, головним чином через здійснення будівництва на земельних ділянках будівель та споруд. При цьому, не додає правової визначеності в питаннях, що стосуються інституту будівництва, постійна і наростаюча конкуренція приватного і публічного права, коли будівництво будівель і споруд, навіть на приватній землі, стає предметом регулювання цивільної галузі і справою, що все більше зачіпає суспільний інтерес.

Звертається увага на те, що комплекс цивільно-правових та міжгалузевих механізмів регулювання відносин індивідуального будівництва забезпечує публічні та приватні інтереси будівельної сфери, що сприяє соціально-економічному розвитку України у рамках підприємницької, інвестиційної, соціально-комерційної та іншої діяльності [2].

Науковці проводячи свої дослідження неодноразово проводили розгляд особливостей правового регулювання цивільних відносин у різних галузях цивільного права, надаючи свої тлумачення такого явища, як правове регулювання, його характеристику та визначення.

Так, у науковій літературі на загальному рівні звертається увага на те, що: «правове регулювання будь-яких цивільних правовідносин визначається як здійснення правовими засобами впорядкування цивільних відносин за допомогою закріплення прав і обов'язків їх учасників і забезпечення їх належного виконання» [4, с. 136–149]. Водночас, окремі науковці зазначають, що: «правове регулювання цивільних правовідносин слід розуміти з позиції здійснюваного державою, з урахуванням досягнутого рівня суспільного розвитку, впорядкування цивільних відносин у різних областях життєдіяльності, у тому числі й у галузі правовідносин щодо захисту прав фізичних осіб при здійсненні індивідуального будівництва, шляхом їх правового закріплення, охорони і розвитку за допомогою використання правових норм і сукупності інших правових засобів» [5, с. 6–9].

Проводячи дослідження, науковці суттєво збагачують спектр підходів до визначення поняття правового регулювання цивільних відносин. У сучасних умовах, для науки виникають нові завдання та мета для впорядкування розуміння та визначення правового регулювання цивільних правовідносин, у тому числі й сфері захисту прав фізичних осіб при здійсненні індивідуального будівництва. У теперішніх реаліях, наявності актуальних умов глобальної нестабільності, у тому числі наслідків військового стану в Україні, відображається необхідність інформаційного, у тому числі цифрового розвитку суспільства, та аналізованої сфери правового регулювання сфери цивільних правовідносин, у тому числі індивідуального будівництва, яке здійснюється фізичними особами.

Сучасні дослідники вважають за важливе: «розробляти цифрові інструменти підготовки, укладання, контролю за виконанням індивідуального будівництва та договорів пайової участі у індивідуальному будівництві, що є проблематичним через жорсткі регламентовані норми та вимоги безпеки до будівництва об'єктів нерухомості та використання відповідних земельних ділянок із визначеним цільовим призначенням, а також потребує суттєвого наукового опрацювання» [1, с. 413–418].

Звертається увага, що: «використання електронної форми договору підяду, пайового будівництва, тощо, найповніше реалізує права та законні інтереси фізичних осіб при здійсненні індивідуального будівництва, оскільки підтримує стабільність, прозорість, чіткість



ринку нерухомості» [8]. При цьому, забезпеченню інтересів учасників пайового будівництва, що охороняються законом, сприяє застосування нових цивільно-правових конструкцій, у тому числі страхування, та інших актуальних ризиків сфери будівництва.

Принагідно звертається увага на те, що у 2022 році Верховною Радою України було ухвалено Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть збудовані в майбутньому» [6].

Зазначеним законодавчим актом було визначено та закріплено нові підходи до здійснення будівництва, визначено суттєві умови договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта будівництва, передбачено відповідальність для забудовників, можливість інвесторів в односторонньому порядку розірвати договір, гарантії, тощо.

Серед основних нововведень можна виділити нові визначення термінів у розумінні закону: «квартира – це майбутній об'єкт нерухомості; багатоквартирний будинок – це об'єкт незавершеного будівництва, що ділиться; приватна садиба – це неподільний об'єкт незавершеного будівництва» [6].

Водночас зазначається, що: «об'єкт незавершеного будівництва може бути подільним або неподільним. Подільний об'єкт незавершеного будівництва – об'єкт нерухомого майна, що буде споруджено в майбутньому (житловий будинок, будівлю або споруду), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт і який ще не прийнято в експлуатацію, за умови, що у його складі є майбутні об'єкти нерухомості. Неподільний об'єкт незавершеного будівництва – об'єкт нерухомого майна, який буде збудований у майбутньому (житловий будинок, будівля чи споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт і який ще не прийнятий в експлуатацію, за умови, що у його складі відсутні майбутні об'єкти нерухомості. Майбутній об'єкт нерухомості – складова частина об'єкта незавершеного будівництва, що ділиться, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, крім допоміжних приміщень, тощо)» [6].

Фізичні особи, які здійснюють індивідуальне будівництво на власній земельній ділянці, або на земельній ділянці, яка перебуває у їх користуванні та має відповідне цільове призначення, повинні реєструвати спеціальне майнове право на об'єкти незавершеного будівництва.

Вищезазначене вказує на те, що: «фізична особа після отримання, у відповідності до положень Порядку виконання будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466, права на виконання будівельних робіт, повинна буде зареєструвати в Державному реєстрі прав на нерухоме майно спеціальне право на майбутній об'єкт нерухомості (наприклад, на квартиру або будинок)» [3]. Надалі, майбутній об'єкт індивідуального будівництва буде визнаний об'єктом цивільних прав.

Водночас, коли об'єкт індивідуального будівництва буде введений в експлуатацію та зареєстрований на праві власності, спеціальне право буде припинено, а об'єкт індивідуального будівництва стане власністю фізичної особи.

Згідно з положеннями пункту 6 Порядку на виконання будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466: «повідомлення про початок будівництва за формою, наведеною в додатку 1 до цього Порядку, надсилається замовником у Державній інспекції архітектури та містобудування України за місцезнаходженням об'єкта будівництва не пізніше ніж за 1 к. д. до початку будівельних робіт щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта» [3].

Разом з тим, нормами частини першої статті 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що: «на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки може здійснюватися забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок. При цьому, будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 м², господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної



ділянки» [7]. Отже, будівництво зазначених об'єктів не вимагає реєстрації декларації або отримання дозволу на будівництво.

Таким чином, зважаючи на викладене, після подання фізичною особою відповідного повідомлення про початок виконання індивідуального будівництва, тобто будівельних робіт, до об'єктів індивідуального будівництва відносять: «індивідуальний житловий будинок, садовий, дачний будинок не вище двох поверхів з відповідною площею до 300 м²; господарські будівлі та споруди, розташовані на присадибних, дачних і садових земельних ділянках» [7].

Якщо проводити аналогію між цими об'єктами, то в Переліку будівельних робіт, для яких не вимагається дозвіл на будівництво, значилися такі роботи щодо об'єктів житлового призначення: «здійснення перепланування житлових приміщень, при цьому повинна бути збережена несуча конструкція, не мають перевищуватись допустимі навантаження на перекриття, стіни і фундамент; відновлення, посилення або покращення певних конструкцій будівель і споруд, без зміни їх функціонального призначення із збереженням їх архітектурного вигляду; будівництво приватних житлових будинків присадибного типу, дачних та садових будинків, прибудов до них загальною площею до 500 м² включно, господарських будівель і споруд, а також підключення цих об'єктів до інженерних мереж; встановлення на присадибній земельній ділянці тимчасових об'єктів; переобладнання в межах приміщення; збільшення житлової чи допоміжної площі» [7].

Згідно до положень пункту 9 Порядку на виконання будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466: «два примірники декларації про початок будівництва заповнює замовник і подає особисто або надсилає рекомендованим листом з описом про вкладення до інспекції. У цій декларації вказується та ж інформація, що і в зареєстрованій декларації про початок підготовчих робіт. За повноту і достовірність даних, зазначених у поданій декларації, замовник несе відповідальність за законом» [3].

Згідно до положень пункту 17 Порядку на виконання будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466: «дозвіл на виконання будівельних робіт видається на безоплатній основі інспекцією за місцезнаходженням об'єкта, а щодо об'єкта, розміщеного на території кількох адміністративно-територіальних одиниць, Державною інспекцією архітектури та містобудування України» [3].

Перелік документів, які додаються до заяви для отримання дозволу на будівельні роботи надаються копії: «документа, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою; проектної документації на будівництво, розробленої та затвердженої в установленому законодавством порядку; документів про призначення осіб, які здійснюють авторський і технічний нагляд; засвідчених кваліфікаційних сертифікатів; документа, що підтверджує право власності на будинок чи споруду; ліцензії на право виконання будівельних робіт; документів про призначення осіб, відповідальних за будівельні роботи» [3].

Разом з тим, положеннями пунктом 30 Порядку на виконання будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466 встановлені вимоги коли: «будівництво вважається самовільним, без належним чином затвердженого проекту» [3].

Ураховуючи вищевикладене, цивільні правовідносини фізичних осіб при здійсненні індивідуального будівництва, а також захист прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві визначаються за допомогою механізму правового регулювання цивільних відносин, як системи правових засобів, організованих у певній послідовності, спрямованих на впорядкування, регулювання, закріплення, розвиток і вдосконалення цивільних відносин у сфері здійснення фізичними особами індивідуального будівництва на підставі основоположних принципів цивільного права.

Висновки. Захист прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві розглядається законодавцем та юридичною наукою на загальних засадах захисту прав та законних інтересів фізичних та юридичних осіб, як найбільш важлива гарантія їх реального здійснення. Такий захист є основним видом діяльності судових та адміністративних органів в сфері



розгляду і вирішення цивільних та інших спорів. Правовою основою їх діяльності, а також підставою застосування правового захисту виступає стаття 55 Конституції України, за якою права і свободи людини захищаються судом.

Правове регулювання здійснення фізичними особами індивідуального будівництва здійснюється на основі норм права, зовнішнім виразом якого є законодавство, згідно з яким будівництво в Україні регулюється Конституцією України, Цивільним, Господарським і Земельним кодексами України, законами України, «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про землеустрій» та підзаконними нормативно-правовими актами, найбільш численними з яких є будівельні норми і правила.

Введення цифрового врядування в сфері будівництва в Україні можна відзначити як позитивний процес здійснення функцій держави органами державної влади, місцевого самоврядування із застосуванням цифрових технологій з метою забезпечення прав, свобод, інтересів фізичних осіб при індивідуальному будівництві. В першу чергу вказаний процес полягає у взаємодії фізичних осіб при індивідуальному будівництві з органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Список використаних джерел:

1. Бортник Н.П. Електронне урядування: поняття та зміст категорії. *Наукові записки Львівського університету бізнесу та права. Серія економічна. Серія юридична*. 2022. № 35/2022. С. 413–418.
2. Гриняк А. Б. Теоретичні засади правового регулювання підрядних зобов'язань у цивільному праві України. *Монографія*. Київ. НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України. 2013. 374 с.
3. Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт. Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF#Text>
4. Калашник О. М. Механізм правового регулювання цивільних відносин як об'єкт наукових досліджень: генеза та сутність. *Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ*. 2017. № 2 (14). С. 136-149.
5. Проблеми здійснення та захисту цивільних прав в умовах воєнного стану : монографія / за ред.: Є. О. Харитонова, О. І. Харитонові, К. Г. Некіт ; упор.-укл. Ю. С. Маршук. НУ «Одеська юридична академія». Одеса. Фенікс. 2023. 336 с. (С. 6-9).
6. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. *Закон України* від 15.08.2022 № 2518-IX URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/T222518?an=1>.
7. Про регулювання містобудівної діяльності. *Закон України* від 17 лютого 2011 року № 3038-VI (*Відомості Верховної Ради України* (ВВР). 2011. № 34, ст. 343) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
8. Українська правда. Як Мінцифра реформує будівельну галузь, і яким є антикорупційний ефект. *Українська правда*. URL: <https://www.pravda.com.ua/columns/2021/03/18/7286994/>.

