

УДК 347.15/17:349.442 (477)

DOI <https://doi.org/10.32782/pdu.2024.2.59>

Р. В. Сауляк

аспірант кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»
ORCID ID: 0009-0000-5562-5057

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА ФІЗИЧНИМИ ОСОБАМИ У МІСТІ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Представлена стаття присвячена актуальним питанням здійснення індивідуального будівництва фізичними особами у місті за законодавством України.

В статті акцентовано увагу на тому, що здійснення індивідуального будівництва фізичними особами виступає важливим індикатором, що відображає поточний стан та проблеми економіки країни в цілому. Питання особливостей сучасної житлової забудови, у тому числі здійснення фізичними особами індивідуального будівництва в Україні є надзвичайно актуальним особливо у зв'язку з необхідністю будівництва доступного житла в умовах обмежених земельних ресурсів та зруйнованої інфраструктури поселень, що постраждали внаслідок руйнівних військових дій РФ на території України з початку повномасштабного вторгнення у 2022 році.

Визначено, що в Україні запроваджуються програми підтримки та забезпечення фізичних осіб при індивідуальному будівництві, для тих, хто втратив нерухомість через російську збройну агресію та має намір здійснити індивідуальне будівництво шляхом створення нового об'єкта будівництва або реконструкції та відновлення зруйнованого об'єкта індивідуального будівництва.

Розглянуто перелік об'єктів будівництва, у тому числі індивідуального будівництва, яке здійснюється фізичними особами, будівництво яких здійснюється після подання фізичною особою зазначеного вище повідомлення про початок здійснення індивідуального будівництва.

Звернута увага на те, що від військових дій відбулася значна руйнація та пошкодження житла, коли відновленню підлягають не окремі поверхи/будинки, а цілі міста, що також вплине на зростання обсягів житлового будівництва, у тому числі індивідуального будівництва в Україні у повоєнний час.

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*

Вступ. Здійснення індивідуального будівництва фізичними особами виступає важливим індикатором, що відображає поточний стан та проблеми економіки країни в цілому. Проведення дослідження реакції у вказаній сфері будівництва на кризові явища в державі, зокрема внаслідок повномасштабного вторгнення військових формувань РФ на територію України, що відбулось 24 лютого 2022 року, а також розробки механізмів державного регулювання, дозволить виповнити ряд завдань, які вирішать питання мінімізації та запобігання розвитку кризових тенден-

цій на ринку нерухомості в сучасних умовах. Важливо визначити фактори, які впливають на обсяги здійснення фізичними особами індивідуального будівництва.

Під час проведення дослідження та окремих питань нормативного регулювання здійснення фізичними особами індивідуального будівництва, було звернуто увагу на дослідження та праці окремих науковців, таких як: Н. В. Белікова, О. М. Вінника, Г. М. Гриценка, Д. В. Задихайло, Н. С. Кузнєцова, Л. І. Радченка, Р. О. Стефанчука, О. М. Тимченка, Є. Б. Угненко, Є. О. Харитонова, В. А. Ціленко, Г. М. Шовкопляса, В. С. Щербина, Г. Б. Яновської та інших.

Зазначені автори досліджували в основному загальні питання, пов'язані із цивільно-правовими правовідносинами у сфері будівництва та будівельної діяльності, набуття та здійснення прав на нерухоме майно, захисту цих прав, тощо.

Так, у наукових колах визначається, що: «будівництво слід розуміти в як галузь матеріального виробництва, що охоплює нове будівництво будинків за розробленими проектами, реконструкцію раніше побудованих (зведених) будинків з метою поліпшення умов їх експлуатації, ремонт будинків шляхом їх оновлення з дотриманням основних рішень відносно первісного проекту, направлене на підвищення експлуатаційних показників, тощо» [7].

Виклад основного матеріалу. Проведення дослідження особливостей сучасної житлової забудови, у тому числі здійснення фізичними особами індивідуального будівництва в Україні є надзвичайно актуальним особливо у зв'язку з необхідністю будівництва доступного житла в умовах обмежених земельних ресурсів та зруйнованої інфраструктури поселень, що постраждали внаслідок руйнівних військових дій РФ на території України з початку повномасштабного вторгнення у 2022 році. На фоні зростаючої кількості тимчасово переміщених осіб значно зріс попит на об'єкти індивідуального будівництва та доступного житла різного класу, а також на нові об'єкти індивідуального житлового будівництва у більш безпечних містах, які знаходяться далі від лінії військових дій.

В Україні щільність населення в існуючих житлових кварталах та мікрорайонах з повним комплексом місцевого обслуговування за даними «Містобудування. Довідник проектувальника» становить: «у центральній частині міста 400-500 осіб/га (висока), у периферійній зоні міста 130-330 осіб/га (низька)» [3].

Такі житлові комплекси з невеликими обсягами нового будівництва та компактною структурою можуть мати місткість до 1000 осіб. Вони формуються з малоповерхових житлових будинків індивідуального будівництва з приквартирними чи присадибними ділянками. Так, наприклад, стандартні приквартирні ділянки при здійсненні фізичними особами інди-

відуального будівництва двоповерхових будинків повинні згідно нормативів становити 150-300 м². Однак, здійснення фізичними особами індивідуального будівництва в міському середовищі може бути не тільки малоповерховим, а й середньоповерховим, про що свідчить існуюча світова практика будівництва.

У системі джерел правового регулювання відносин щодо забезпечення прав фізичних осіб на індивідуальне будівництво підлягають виокремленню Конституція України, закони України, підзаконні нормативно-правові акти, акти органів місцевого самоврядування, тощо.

Звертається увага на те, що на рівні Конституції України у статті 47 передбачено: «право кожного на житло». Приписи вказаної статті мають пряму дію та найвищу юридичну силу. Інші нормативно-правові акти деталізують порядок та способи реалізації конституційних прав фізичних осіб, серед яких, як вже зазначено – право на житло.

Водночас, попри те, що відповідно до чинного законодавства України поняття індивідуального будівництва зводиться до тих випадків, коли воно здійснюється за відповідними програмами підтримки індивідуального будівництва «Власний дім», вважається, що його слід тлумачити більш широко та поширювати на випадки, які сприяють можливостям фізичним особам здійснювати індивідуальне будівництво та реалізувати свої житлові права у зв'язку з необхідністю відновлення знищених чи пошкоджених житлових приміщень у наслідок бойових дій та військової агресії РФ проти України.

Саме у цьому контексті, на наш погляд, доцільно досліджувати джерела правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на здійснення індивідуального будівництва.

Так, в Україні запроваджуються програми підтримки та забезпечення фізичних осіб при індивідуальному будівництві, для тих, хто втратив нерухомість через російську збройну агресію та має намір здійснити індивідуальне будівництво шляхом створення нового об'єкта будівництва або реконструкції та відновлення зруйнованого об'єкта індивідуального будівництва.

Аналіз житлово-комунального господарства свідчить, що населені пункти гостро потребують інвестицій для будівництва житлових будинків нового типу, добудови, реконструкції та особливо капітального ремонту застарілого житла з метою доведення його до сучасного та енергоефективного рівня, придбання житла, подальшого розвитку інженерних мереж та особистого підсобного господарства.

Створеними регіональними програмами «Власний дім», визначені загальні завдання щодо формування кредитних ресурсів на реалізацію Програми за рахунок коштів, передбачених постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 № 695 [4]; оформлення та супроводження довгострокових пільгових кредитів на індивідуальне будівництво (добудову, реконструкцію, капітальний ремонт) відповідно до Правил надання довгострокових пільгових кредитів індивідуальним забудовникам.

У відповідності до положень статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначається загальний порядок будівельних робіт, у тому числі й порядок здійснення фізичними особами індивідуального будівництва. Так, посилаючись на положення вказаного законодавчого акту, фізичній особі для здійснення індивідуального будівництва необхідно мати визначені дозвільні документи, зокрема: «повідомлення про початок виконання будівельних робіт, що видається замовником у Держархбудінспекції за місцезнаходженням об'єкта індивідуального будівництва стосовно об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта; декларацію, зареєстровану відповідною інспекцією стосовно об'єктів індивідуального будівництва, що відносяться до I – III категорії складності; дозвіл на виконання будівельних робіт, що видається замовнику Держархбудінспекцією, стосовно об'єктів будівництва, які відносяться до IV і V категорії складності» [6]. При цьому звертається увага на те, що вказані дозвільні документи фізична особа може отримати при наявності документів, які підтверджують право власності або користування земельною ділянкою, призначе-

ної для забудови, чи при наявності договору суперфіції.

Разом з тим, при здійсненні фізичною особою індивідуального будівництва, наприклад на присадибній або дачній земельній ділянці, положеннями пункту 6 Постанови Кабінету міністрів від 07.06.2017 № 406 визначено: «відповідний перелік об'єктів індивідуального будівництва, для будівництва яких фізичній особі отримувати вказані вище дозвільні документи не потрібно» [5]. Так, отримувати фізичній особі дозвільних документів на здійснення індивідуального будівництва не потрібно у разі: «ведення на земельній ділянці тимчасових будівель та споруд без влаштування фундаментів, зокрема навісів, альтанок, наметів, теплиць, гаражів; криниць, вбиралень, вигрібних ям, парканів, басейнів, погребів, терас, ґанків» [5].

Повертаючись, до порядку здійснення фізичними особами індивідуального будівництва розглянемо окремі питання стосовно окремих дозвільних документів на здійснення такого індивідуального будівництва у відповідності до положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Так, при здійсненні індивідуального будівництва, фізична особа повідомляє про початок виконання будівельних робіт. Форма такого повідомлення визначена положеннями пункту 6 «Порядку на виконання будівельних робіт» [2]. Таке повідомлення надсилається до Держархбудінспекції за місцезнаходженням об'єкта індивідуального будівництва до початку будівельних робіт щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта. Положеннями частини першої статті 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначається, що: «на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки може здійснюватися забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок. Разом з тим, будівельний паспорт (який складається з текстових та графічних матеріалів) визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без ура-

хування мансардного поверху) з площею до 300 м², господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки» [6].

Звертається увага на те, що вказаними вище нормативними актами визначається перелік об'єктів будівництва, у тому числі індивідуального будівництва, яке здійснюється фізичними особами, будівництво яких здійснюється після подання фізичною особою зазначеного вище повідомлення про початок здійснення індивідуального будівництва, зокрема: «індивідуальні житлові будинки, садові, дачні будинки не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 300 м²; господарські будівлі та споруди, зокрема гаражі, розташовані на присадибних, дачних і садових земельних ділянках» [6].

Надалі, у відповідності до Порядку будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466, здійснюється реєстрація декларації про початок здійснення та виконання будівельних робіт, що відбувається у дозвільному центрі та реєструється інспекцією за місцезнаходженням об'єкта індивідуального будівництва. Разом з тим, у відповідності до вказаного порядку: «за відповідною заявою фізичної особи до інспекції за місцезнаходженням об'єкта індивідуального будівництва, при наданні: копії документів, підтверджуючих право власності на земельну ділянку; проектної документації; копії документів про визначення осіб, які здійснюватимуть технічний нагляд; копії кваліфікаційних сертифікатів; копії документів, підтверджуючих право власності на будинок або споруду у разі реконструкції, відновлення або ремонту; копії ліцензії на право виконання будівельних робіт, тощо» [2], видається дозвіл на виконання будівельних робіт.

Протягом 2022-2023 років сформувалась нова проблематика сучасної житлової забудова в Україні, а саме: «обмеженість ресурсів, зруйнована інфраструктура, ускладнення та подорожчання будівництва; критична нестача соціального житла для людей які втратили житло (в Україні наразі працюють державні та міжнародні програми з відновлення зруйнованого

житла); систематичне руйнування житлового фонду та необхідність його швидкого відновлення, в залежності від близькості розташування міста від лінії зіткнення; безперебійне енерго-, тепло- та водо-забезпечення - в масштабах міста під час руйнування інфраструктурних об'єктів, важко швидко відновити постачання електрики, тепла та води, системи забезпечення потребують модернізації; регулювання ринку оренди житла; оновлення державної житлової стратегії, враховуючи нові виклики та проблеми в Україні» [8; 1, С. 16-22].

Висновки. Таким чином, найбільший вплив на здійснення індивідуального будівництва має саме здійснення військових терористичних атак на території України, тому закінчення воєнного стану дозволить перейти до відновлення будівництва житла, у тому числі здійснення фізичними особами індивідуального будівництва в Україні.

Проведений аналіз здійснення фізичними особами індивідуального будівництва в Україні підтверджує, що впродовж війни (воєнного стану) в країні спостерігається тенденція стагнації його потужності за основними показниками. Також слід враховувати, що від військових дій відбулася значна руйнація та пошкодження житла, коли відновленню підлягають не окремі поверхи/будинки, а цілі міста, що також вплине на зростання обсягів житлового будівництва, у тому числі індивідуального будівництва в Україні у повоєнний час.

Збільшення доходу споживача, забезпечення житлом ВПО, зростання інвестицій у будівництво об'єктів житла, зниження процентних ставок за іпотечними кредитами та депозитних ставок в іноземній валюті, зростання обсягу споживчих кредитів на купівлю, будівництво та реконструкцію об'єктів нерухомості, є основними напрямками державної підтримки під час воєнного стану. Подальший розвиток житлового будівництва потребує системного підходу в рамках Плану відновлення України за міжнародної фінансової та технічної допомоги. У перспективі є всі ознаки розвитку саме індивідуального будівництва малоповерхових комплексних

багатоквартирних забудов для вирішення важливої проблеми забезпечення широким верствам населення, постраждалого від наслідків війни, індивідуальним житлом.

Список використаної літератури:

1. Глущенко А.О. Правове регулювання здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. Нове українське право. 2023. Вип. 4. С. 16-22
2. 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>
3. Містобудування. Довідник проєктувальника / за ред. Панченко Т. Ф. Укрархбудінформ. Київ, 2001. 192 с.
4. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки. Постанова Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 № 695. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>
5. Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію. Постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 406. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/406-2017-%D0%BF#Text>
6. 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>
7. Угненко Є. Б., Тимченко О. М., Белікова Н. В. Основи організації будівництва та будівельного виробництва: Конспект лекцій. – Харків: УкрДУЗТ, 2019. Ч. 1. 81 с.
8. Чернова І.В., Ємельянов О.М., Гончаренко А.В. Перспективи відновлення житлового будівництва у воєнний та повоєнний час. Економіка та Суспільство. 2022. Випуск № 44. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-44-15>.

Sauliak R. V. Some issues of implementing individual construction by individuals in the city under the legislation of Ukraine

The present article deals with the topical issues of implementing individual construction by individuals in the city under the legislation of Ukraine.

It focuses on the fact that implementing the relevant construction by individuals is an important indicator which renders the current state and problems of the domestic economy as a whole. The particularities of modern housing development, including individual construction by individuals in Ukraine, is extremely relevant, especially due to the need to build affordable housing under limited land resources and destroyed infrastructure of settlements affected by the destructive military actions of the Russian Federation on the territory of Ukraine since the beginning of the full-scale invasion in 2022.

It is determined that Ukraine is introducing programs to support and provide individuals under individual construction and those who have lost real estate due to Russian armed aggression and intend to carry out individual construction by creating a new construction object or reconstruction and restoration of a destroyed individual construction object.

The author considers the list of construction objects, including individual construction carried out by individuals, the building of which is carried out after the individual submits the above notification of the commencement of individual construction.

Attention is drawn to the fact that the hostilities caused significant destruction and damage to housing, when cities are subject to restoration rather than individual floors/buildings, that will also affect the growth of housing construction, including individual construction in Ukraine in the postwar period.

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*