

ОКРЕМІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА У МІСТІ

SOME ISSUES OF THE LEGAL REGULATION OF INDIVIDUAL CONSTRUCTION IN THE CITY

Сауляк Р.В., аспірант кафедри цивільного права,
Національний університет «Одеська юридична академія»
ORCID ID: 0009-0000-5562-5057

В представленій статті розглядаються основні аспекти правового регулювання правовідносин фізичних осіб при індивідуальному будівництві та будівельної діяльності загалом, окремі питання щодо прав та обов'язків учасників будівельного процесу, а також заходи контролю та відповідальності за порушення будівельних норм.

В статті наголошується, що будь яка будівельна діяльність виступає ключовою сферою економіки, яка має значний вплив на розвиток інфраструктури, житлово-комунального господарства та забезпечення комфортного життя громадян, особливо в умовах воєнного стану. В Україні на сьогоднішній день зазначена галузь підпорядковується певному правовому регулюванню, що включає законодавчі акти, а також міжнародні стандарти.

В статті акцентовано увагу на тому, що окрім ЦК України, ціла низка питань індивідуального будівництва фізичними особами регулюється й іншими нормативно-правовими актами, у тому числі підзаконними актами та актами органів місцевого самоврядування.

Будівельна діяльність фізичної особи при індивідуальному будівництві виступає об'єктом правового регулювання в якості системи цивільних відносин фізичних осіб стосовно: планування; проектування об'єктів індивідуального будівництва; самого індивідуального будівництва (самостійно або за договором підряду); прийому-здачі об'єкта індивідуального будівництва, у тому числі здачі у експлуатацію цього об'єкта; відповідальності учасників вказаних правовідносин.

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

The present article considers the key aspects of legal regulation of legal relations of individuals under individual construction and constructing as a whole, certain issues of rights and obligations of participants in the construction process, as well as control measures and liability for violations of construction standards.

The research stresses that any kind of construction activity is a key sector of the economy that has a significant impact on the development of infrastructure, housing and utilities and ensuring a comfortable life for citizens, especially under martial law. In Ukraine, the relevant area is currently subject to certain legal regulation, including legislation and international standards.

The article focuses on the fact that, in addition to the Civil Code (CC) of Ukraine, a set of issues related to individual construction by individuals are regulated by other legal acts, including bylaws and acts of local self-government bodies.

Construction activity of an individual in the course of individual construction is subject to legal regulation as a system of civil relations of individuals toward: planning; design of individual construction objects; individual construction itself (independently or under a contract); delivery-acceptance of an individual construction object, including its commissioning; liability of participants in the said legal relations.

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. Будь яка будівельна діяльність виступає ключовою сферою економіки, яка має значний вплив на розвиток інфраструктури, житлово-комунального господарства та забезпечення комфортного життя громадян, особливо в умовах воєнного стану [1; 5, С. 123-144]. В Україні на сьогоднішній день зазначена галузь підпорядковується певному правовому регулюванню, що включає законодавчі акти а також міжнародні стандарти.

Принагідно звернути увагу на те, що у науці цивільного права під індивідуальним будівництвом розуміється форма забезпечення фізичних осіб житлом шляхом будівництва будинків на праві приватної власності, що здійснюється за безпосередньою участю фізичних осіб або за їх рахунок. Найчастіше під індивідуальне будівництво виділяються землі у населених пунктах – містах, пріоритет використання яких, полягає у забудові з наступною експлуатацією зведених об'єктів.

Питання стосовно правового регулювання будівництва у місті, у тому числі здійснення будівництва фізичними особами у межах міста, досліджувались такими вченими як: О. А. Беляневичкм, Т. В. Боднарем, с.д. Гринько, І. О. Дзерою, І.В. Давидовою, М. М. Дякович, М.В. Зубарем, 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.

Розвиток правових інструментів у сфері індивідуального будівництва нині є одним із основних напрямків

у будівельній сфері. Використовуючи різні правові способи та форми, такі як, оренда чи право забудови можна досягти позитивних результатів у розвитку та поліпшенні не тільки житлових умов фізичних осіб, а й правильного використання земель виходячи з їхнього цільового призначення.

Поділ земель на категорії та пріоритет їх правильного використання це один із принципів містобудівного законодавства. Вирішення зазначеної проблеми бачиться, головним чином, у посиленні державного земельного контролю над наданням та використанням під будівництво щодо різного видового складу земель.

Виклад основного матеріалу. Останнім часом одним із найпоширеніших видів цивільно-правових відносин є відносини, що виникають у зв'язку з будівництвом багатоквартирних будинків. Це цілком зрозуміло і передусім економічними причинами, наявністю попиту на житло, доступними умовами кредитування.

Об'єктом аналізованих цивільно-правових відносин, зазвичай, є багатоквартирні будинки. На сьогоднішній день без належної уваги законодавця залишається питання правового регулювання правовідносин, що виникають у зв'язку з індивідуальним будівництвом. Дані відносини за своєю правовою природою є цивільно-правовими, оскільки правові питання їх будівництва регулюються нормами ЦК України, зокрема нормами про договір будівельного та побутового підряду. Загальні положення про договір підряду мають більшою мірою універсаль-

ний характер, оскільки застосовні до різноманітних правовідносин. На сьогоднішній день це є практично єдиним джерелом правового регулювання індивідуального будівництва. Однак у зв'язку з попитом, що збільшився, на індивідуальне будівництво і необхідністю закріплення гарантій правового захисту інтересів фізичних осіб при індивідуальному будівництві, гостро постає питання про поліпшення якості правового регулювання правовідносин у сфері будівництва.

Думка про те, що законодавець приділив недостатню увагу правовідносинам у сфері будівництва індивідуального житла, засновано насамперед на тому, що ЦК України містить у своєму складі лише окремі положення, присвячені договору побутового підряду.

Відносин за договором побутового підряду, достатньо не врегульовані, при цьому застосовується законодавство про захист прав споживачів та інші правові акти, прийняті відповідно до них.

Таким чином, у цих правовідносинах, за відсутності спеціальної норми, що регулює спірні правовідносини щодо індивідуального будівництва фізичними особами, відбувається застосування положень Законів України «Про захист прав споживачів», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», та інші. На сьогоднішній день, недостатньо врегульованим залишається питання задачі-приймання об'єкту індивідуального будівництва. Важливість цього питання є незаперечною з тієї причини, що на практиці часто мають місце порушення з боку забудовника (підрядника) щодо якості індивідуального будівництва.

З урахуванням того, що фізична особа – замовник, є слабкою стороною цивільних правовідносин при індивідуальному будівництві, потрібно більш детальне правове регулювання відносин по задачі-приймання об'єкта індивідуального будівництва. Слід звернути увагу на відповідальність сторін договору у разі порушення термінів задачі-приймання.

У той же час ЦК України: «регулює договори часткової (пайової) участі фізичних осіб в індивідуальному будівництві багатоквартирних будинків та інших об'єктів нерухомості, шляхом детального регулювання процесу приймання об'єкта індивідуального будівництва» [6].

Детальність регулювання полягає в тому, що законодавцем чітко передбачено порядок сповіщення замовника (інвестора) про готовність об'єкта індивідуального будівництва до приймання. Крім того, перевагою зазначеного є визначення вимог до договору часткової участі фізичних осіб в індивідуальному будівництві. У нормативно-правових актах визначено кілька суттєвих умов договору часткової участі у будівництві, без яких договір не можна визнати укладеним. Така визначеність – це передусім гарантія дотримання інтересів споживачів.

Щодо ціни договору встановлено спеціальні вимоги шляхом законодавчого визначення цього поняття. Отже, ціна у договорі, розуміється, як: «розмір коштів, що підлягають сплаті учасником пайової участі для будівництва (створення) об'єкта» [7]. Ціна може бути визначена у договорі як сума коштів на відшкодування витрат на індивідуальне будівництво та коштів на оплату послуг забудовника. З цього визначення видно, що ціна договору повинна у будь-якому випадку відповідати тим фактичним витратам, які були зроблені забудовником під час будівництва (створення) об'єкта індивідуального будівництва. Забудовник має право розраховувати на винагороду, рівень якої також повинен бути не вище ціни на подібний вид роботи, що виконувалась.

Таким чином, учасник часткового (пайового) будівництва має гарантію того, що сума, яку він виплатить, у разі потреби має бути підтверджена та обґрунтована забудовником.

З огляду на положення статті 873 ЦК України: «вартість виконання робіт у договорі побутового підряду визначається погодженням сторін і не може бути вищою за встановлену або регульовану відповідними державними органами» [2]. В даному випадку, незважаючи на принцип рівності сторін, підрядник, без сумніву, диктуватиме свою волю щодо умови про ціну, а замовнику за наявності бажання отримати готовий об'єкт доведеться погодитися на запропоновану ціну. І надалі у разі виникнення спору між підрядником і замовником з приводу ціни, верх отримає підрядник, тому що з посиланням на статтю 873 ЦК України суд вкаже на наявність угоди між сторонами про таку вартість робіт, а не інше.

Не можна скидати з рахунків той факт, що правовідносини, що складаються у сфері будівництва багатоквартирних будинків та інших об'єктів нерухомості (під якими законодавець розуміє в тому числі і нежитлові приміщення та спільне майно в багатоквартирному будинку чи іншому об'єкті нерухомості) є складнішими, ніж відносини у сфері індивідуального будівництва. Проте, якщо будівельна компанія зводить будинок на дві сім'ї, то вже можна говорити про створення часткової власності. Будинок, призначений для проживання двох або більше сімей, може розглядатись як багатоквартирний.

Не можна заперечувати і те що, що правове регулювання індивідуального будівництва також має особливості. Аналіз низки нормативних правових актів дозволяє зробити такий висновок.

Так у статтях 4, 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачені особливості державної реєстрації речових прав на земельну ділянку, надану з метою індивідуального будівництва. Також положеннями вказаного законодавчого акту, передбачено: «особливості державної реєстрації деяких об'єктів нерухомого майна, зокрема державної реєстрації об'єктів індивідуального будівництва, створюваних або створених на земельній ділянці, призначеній для будівництва або створеній на земельній ділянці, розташованій на території територіальної громади або міста» [4].

Особливості є й у порядку виділення земельної ділянки під індивідуальне будівництво.

Специфіка правового регулювання індивідуального будівництва у тому, що цивільно-правовий аспект цієї проблеми визначено як Цивільним кодексом України, так й нормами інших правових актів.

Для здійснення індивідуального будівництва, забудовник повинен мати документи, що встановлюють право на земельну ділянку, призначену для будівництва будинку; дозвіл на будівництво та проведення будівельно-монтажних робіт; архітектурно-будівельний проект та довідку про кошторисну вартість будинку.

Для придбання або для індивідуального будівництва фізична особа може використовувати власні кошти. Необхідність залучення коштів для індивідуального будівництва дозволяє говорити про тісний взаємозв'язок правовідносин у сфері будівництва та кредитних правовідносин, при цьому кредитні правовідносини регулюються ЦК України. У зв'язку з цим, законодавством можуть встановлюватись вимоги для договору позики, що використовується для фінансування індивідуального будівництва. У ньому, як правило, мають бути зазначені: «мета отримання позики; термін повернення та розмір позики; порядок використання позичальником коштів первісного внеску; порядок видачі позики; порядок погашення позики; величина процентної ставки за користування позикою; умови зміни процентної ставки; умови страхування ризиків; забезпечення зобов'язання позичальника; спосіб та форми перевірки забезпеченості та цільового використання позики; відповідальність за нецільове використання та несвоєчасне повернення позики та інші умови за згодою позикодавця та позичальника» [3, С. 139-147].

Специфіка позики у цих правовідносинах очевидна. Позикодавець має право здійснювати контроль за використанням коштів позичальником.

У будівельних правовідносинах можливе поетапне фінансування. Етапи фінансування узгоджуються із забудовником. Обліку підлягає кошторисна документація. Закінчення окремого етапу будівництва будинку засвідчується актом приймання закінченого етапу будівництва, який підписується позичальником та уповноваженим представником позикодавця.

Однією з проблем правового регулювання індивідуального будівництва, що знаходиться на стику земельного, цивільного та містобудівного законодавства є надання фізичним особам земельних ділянок для індивідуального будівництва із земель, що перебувають у державній та комунальній власності.

Враховуючи актуальність проблеми розвитку масового малоповерхового індивідуального будівництва, у правовому регулюванні даних правовідносин велике значення мають програми розвитку житлового будівництва, які визначають роль органів місцевого самоврядування в даній сфері діяльності. Прикладом може бути Програми

інвестування житлового будівництва, підтримки індивідуального будівництва за загальною назвою «Власний дім», розроблені міськими та обласними радами, а також територіальними громадами областей України.

Висновки. Таким чином, очевидно, що окрім Цивільного кодексу України, ціла низка питань індивідуального будівництва фізичними особами регулюється й іншими нормативно-правовими актами, у тому числі підзаконними актами та актами органів місцевого самоврядування. Проте різноманітність правових актів, що існує, не можна розглядати як позитивну тенденцію розвитку законодавчої бази у сфері індивідуального будівництва. Зауважимо, що будівельна діяльність фізичної особи при індивідуальному будівництві виступає об'єктом правового регулювання в якості системи цивільних відносин фізичних осіб стосовно: планування; проектування об'єктів індивідуального будівництва; самого індивідуального будівництва (самостійно або за договором підяду); прийому-здачі об'єкта індивідуального будівництва, у тому числі здачі у експлуатацію цього об'єкта; відповідальності учасників вказаних правовідносин.

ЛІТЕРАТУРА

1. Бахур Н.В. Вплив будівельної сфери України на регіональний розвиток у воєнний час. Ефективна економіка. 2022. № 5. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=10306>
2. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2-т. / за заг. ред. О. В. Дзери. Т. 1. К.: Юрінком Інтер, 2019. 752 с.
3. Ночовкіна О. В. Окремі питання прав та обов'язків сторін договору позики. Проблеми законності : зб. наук. пр. Х. : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2015. Вип. 129. С. 139-147.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст.553). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
5. Реут А, Когатько Ю. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. Демографія та соціальна економіка. 2022. № 49(3). С. 123–144.
6. Цивільне право України: підручник. 2-е вид., перероб. і доп. У 2 частинах. / За ред. проф. Р.Б. Шишки (кер. авт. кол.), Ч. 1. Загальна. К.: Ліра-К, 2018. 736 с.
7. Цивільне право (загальна частина) : навч.-метод. посібник / Кіріак О.В., Пацурківський Ю.П., Гудима-Підвербецька М.М., Бурка А.В., Галкевич С.В. - Чернівці: Чернівецький нац. ун-т ім. Ю. Федьковича, 2021. 244с.