



УДК 347.12:349.442

DOI <https://doi.org/10.32782/yuv.v1.2025.4>**І. Давидова,**доктор юридичних наук, професор,  
професор кафедри цивільного права  
Національного університету «Одеська юридична академія»

## ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ ПИТАННЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА У МІСТІ

**Постановка проблеми.** Індивідуальне будівництво у місті є важливим аспектом розвитку міської інфраструктури та забезпечення житлових потреб населення. Воно включає в себе кілька ключових етапів. По-перше, отримання дозволів та погоджень від органів місцевого самоврядування та інших компетентних органів. По-друге, дотримання містобудівних норм та правил, які встановлюють вимоги до розташування, висоти, площі та інших параметрів будівлі. По-третє, захист прав сусідів, які можуть бути порушені внаслідок будівництва. По-четверте, судова практика, яка забезпечує захист прав фізичних осіб у випадку їх порушення.

Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті включає в себе такі ключові питання, як право власності, право будівництва, право на приватне життя, дотримання містобудівних норм, дотримання прав сусідів та ін. Враховуючи комплексний характер можна зробити висновок про актуальність дослідження обраної теми в контексті вивчення цивільно-правових питань.

**Стан дослідження.** Дослідженню питань індивідуального будівництва у місті у вітчизняній науковій літературі не приділяється достатньої уваги, особливо в контексті дії правового режиму воєнного стану. Значною мірою це дослідження публічно-правового характеру. Однак, актуальними є й приватноправові, зокрема, цивільно-правові питання.

Тут можна виділити дослідження таких науковців, як І. В. Білецький [1], Н. В. Кутрик [4], О. В. Самолюк [7] та ін. [2; 3; 5; 6]. Разом з тим, відсутність комплексного дослідження індивідуального будівництва у місті в контексті цивільно-правового регулювання свідчить про необхідність та своєчасність такої роботи на рівні, принаймні, статті.

**Мета статті** полягає в аналізі особливостей цивільно-правові питання індивідуального будівництва у місті.

**Виклад основного матеріалу.** Приступаючи до аналізу приділимо увагу кожному з названих вище ключових питань. Так, право власності передбачає володіння, користування та розпорядження майном на свій розсуд. Право власності на земельну ділянку та будівлю є основою для здійснення індивідуального будівництва. Власник має право будувати на своїй ділянці будівлі та споруди, які відповідають містобудівним нормам та правилам.

Право власності на земельну ділянку та будівлю має важливе значення для захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві. Власник має право захищати своє майно від незаконних посягань та втручань. У випадку порушення права власності, власник має право звернутися до суду для захисту своїх прав. Суд може визнати право власності, зобов'язати порушника припинити незаконні дії та відшкодувати завдані збитки.





про переведення дачних і садових будинків у жилі будинки, внесення до Реєстру будівельної діяльності інформації, зазначеної у повідомленні про початок виконання підготовчих робіт, внесення до Реєстру будівельної діяльності інформації, зазначеної у декларації про готовність до експлуатації індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд та інші послуги.

Отримання дозволів та погоджень має важливе значення для захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві. Власник має право захищати своє право на отримання дозволів та погоджень від незаконних перешкод та втручань. У випадку порушення права на отримання дозволів та погоджень, власник має право звернутися до суду для захисту своїх прав. Суд може визнати право на отримання дозволів та погоджень, зобов'язати порушника припинити незаконні дії та відшкодувати завдані збитки.

Важливим етапом при індивідуальному будівництві є дотримання містобудівних норм.

Індивідуальне будівництво повинно відповідати містобудівним нормам та правилам, які встановлюють вимоги до розташування, висоти, площі та інших параметрів будівлі. Недотримання цих норм може призвести до припинення будівництва та накладення штрафних санкцій.

Здійснення на території місцевої громади державного архітектурно-будівельного контролю, виконання дозвільних та реєстраційних функцій у сфері містобудівної діяльності відповідно до чинного законодавства України покладається на виконавчі органи місцевого самоврядування.

Типовим прикладом контролюючого органу є Управління державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради, яке відповідно до покладених на нього завдань: «надає, отримує документи, що дають

право на виконання підготовчих та будівельних робіт, відмовляє у видачі таких документів, анулює їх, скасовує їх реєстрацію; приймає в експлуатацію закінчені будівництвом об'єкти (видає сертифікати, реєструє декларації про готовність об'єкта до експлуатації та повертає такі декларації на доопрацювання для усунення виявлених недоліків); здійснює державний архітектурно-будівельний контроль за дотриманням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил, положень містобудівної документації всіх рівнів, вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, проектної документації щодо об'єктів, розташованих у межах м. Одеси; здійснює контроль за виконанням законних вимог (приписів) посадових осіб органів державного архітектурно-будівельного контролю; з підстав та в порядку, передбачених законодавством, подає позови до суду про знесення самочинно збудованих об'єктів з компенсацією витрат та виступає замовником робіт зі знесення таких самочинно збудованих об'єктів; від імені та в інтересах Одеської міської ради, на виконання рішень суду, ухвалених на користь Одеської міської ради, виступає замовником робіт щодо знесення самочинно збудованих об'єктів на земельних ділянках комунальної власності територіальної громади міста Одеси»[17].

Ще одним виконавчим органом з містобудівної діяльності є Департамент архітектури та містобудування (Одеської міської ради) завданнями якого є: «реалізація на території міста державної і місцевої політики у сфері планування та забудови територій, а також у сфері архітектурної діяльності, дизайну міського середовища та благоустрою; забезпечення дотримання законодавства України, державних стандартів, норм і правил у сфері містобудування, благоустрою та охорони об'єктів культурної спадщини» [18].



Також зазначено, що департамент: «забезпечує попередній розгляд містобудівної та проектної документації архітектурно-містобудівною радою; здійснює моніторинг стану розроблення містобудівної документації міста; надає суб'єктам містобудівної діяльності у встановленому порядку містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок; здійснює видачу будівельного паспорта забудови земельної ділянки; надає відповідно до законодавства України інформацію щодо можливості розробки проектів землеустрою, їх відповідності положенням містобудівної документації під час розроблення та затвердження документації із землеустрою; приймає участь у здійсненні контролю за використанням і забудовою земельних ділянок; вирішує відповідно до законодавства України спори з питань містобудування» [18].

Крім того, варто враховувати права сусідів, які можуть бути порушені внаслідок будівництва. Це включає в себе дотримання норм відступу від межі земельної ділянки, забезпечення доступу до природного освітлення та інсуляції, а також уникнення надмірного шуму та вібрацій.

Сусіди мають право на комфортне та безпечне проживання, а також на захист своїх прав від незаконних втручань та посягань. Захист прав сусідів забезпечує гармонійне співіснування та сприяє створенню комфортних умов проживання.

Проаналізуємо судову практику з даного приводу. Так, аналізуючи рішення Київського районного суду «К. звернулася до суду з позовом до М. знести самочинно збудовану будівлю на земельній ділянці. Позивач посилається на те, що відповідач здійснив самочинне будівництво, що призводить до постійного затінення 350 кв. м. земельної ділянки позивача та не дає змоги там вирощувати повноцінний урожай ягід і овочів, тобто значно порушило природні якості землі, а також знизило рівень еколо-

гічної, шумової і пожежної захищеності садиби. Вказані затінення і погіршення призвели до зниження вартості майна позивача та завдали К. значної моральної і матеріальної шкоди. Затінення від самочинного будинку, який на відстані 1 м від межі земельної ділянки позивача і має висоту 8,5 м. є природний процес і не потребує доказування.

Також, рішенням Департаменту державної архітектурно-будівельної інспекції встановлено, що будівельний паспорт забудови земельної ділянки на спірний об'єкт прийнято з порушенням норм п. 6.1.41 ДБН «Планування і забудова території».

Однак, судом вирішено, що позивачем не надано належних та допустимих доказів на підтвердження того, що власником земельної ділянки, яка є суміжною з земельною ділянкою М., є саме К., оскільки за вказаною адресою зареєстровано житловий будинок на праві спільної часткової власності: на 2/3 за позивачем та на 1/3 за іншою особою. З поданої позовної заяви та наданих стороною позивача документів не вбачається можливим встановити, чия саме частка будинку розташована поблизу з земельною ділянкою відповідача.

Враховуючи, що позивачем не доведено, які саме права К. порушує відповідач, здійснюючи спірне будівництво, суд прийшов до висновку, що вимоги позивача не підлягають задоволенню» [19].

Отже, у випадку порушення прав фізичної особи при індивідуальному будівництві, вона має право звернутися до суду для захисту своїх прав. Судова практика показує, що суди часто стають на захист прав фізичних осіб, якщо їхні права були порушені внаслідок неправомірних дій органів місцевого самоврядування або інших осіб.

Розглянемо інший приклад судової практики. Так, Павленко К. звернулася до районного суду з позовом до Одеської міської ради та виконавчого



комітету Одеської міської ради про визнання за нею права власності на будинки.

У судовому засіданні позивачка пояснила, що з 1983 р. мешкає в цьому будинку, сплачує за квартиру та за комунальні послуги, але не може оформити право власності на нього, оскільки він був списаний з балансу житлового фонду місцевої ради Іллічівського району м. Одеси. На квартирному обліку вона не стоїть, іншого житла немає.

Представник відповідача заперечував, посилаючись, що позивачка без дозволу та узгодження з відповідними органами побудувала будинок, тим самим порушила норми містобудівного законодавства.

Судом в ході розгляду справи встановлено, що згідно вироку суду від 18.10.1983 р. по справі відносно незаконно побудованого будинку, будинок був конфіскований у позивачки. Згідно рішення виконавчого комітету від 23.11.83 р. будинок, де мешкає Павленко К., був прийнятий на баланс Іллічівської районної ради та зобов'язано ЖЕО Іллічівського району укласти договір найму з позивачкою і видати їй ордер на склад сім'ї в дві особи.

Таким чином, будинок внаслідок конфіскації перейшов у власність держави, тим самим втратив статус самочинного майна.

Згідно з розпорядженням Іллічівської районної адміністрації за № 1181 від 26.12.1997 р., спірний будинок був списаний з балансу жилого фонду місцевих рад Іллічівського району та знаходиться у фактичному користуванні сім'ї позивачки.

Проаналізувавши норми статей 50, 58 Житлового кодексу УРСР суд вважає логічним та обґрунтованим зробити висновок про те, що спірний будинок, який був конфіскований у Павленко К. та на який укладено договір найму, відповідав встановленим санітарним та технічним нормам, інакше він би був знесений, а не при-

йнятий на баланс відповідної ради. Отже, відмова у вчиненні дій щодо легалізації будинку відповідачами на підставі невідповідності встановленим технічним нормам є безпідставною.

Здійснивши будівництво позивачка права інших осіб не порушила. Відповідно до заяв суміжних землекористувачів від 09.12.2005 р. вони не мають претензій щодо вводу в експлуатацію спірного будинку. Тому судом позов було задоволено [20].

**Висновки.** Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті є складним та багатогранним процесом, який потребує детального розгляду як теоретичних, так і практичних аспектів. Для ефективного захисту прав фізичної особи необхідно дотримуватися чинного законодавства, містобудівних норм та правил, а також враховувати права сусідів. У випадку порушення прав, фізична особа має право звернутися до суду для їхнього захисту.

Судова практика показує, що суди часто стають на захист прав фізичних осіб, якщо їхні права були порушені внаслідок неправомірних дій органів місцевого самоврядування або інших осіб. Це забезпечує справедливість та законність при розгляді справ, пов'язаних з індивідуальним будівництвом.

Таким чином, захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті є важливим аспектом розвитку міської інфраструктури та забезпечення житлових потреб населення.

*В статті проведено аналіз особливостей цивільно-правові питання індивідуального будівництва у місті.*

*Зазначено, що індивідуальне будівництво в місті відіграє значну роль у розвитку міської інфраструктури та задоволенні житлових потреб населення. Воно охоплює кілька важливих етапів. Це, зокрема, отримання необхідних дозволів і погоджень від орга-*





нів місцевого самоврядування та інших компетентних установ; дотримання містобудівних норм і правил, які визначають вимоги до розташування, висоти, площі та інших параметрів будівлі. Також важливим аспектом є захист прав сусідів, які можуть бути порушені через будівництво. Значну роль відіграє судова практика, що забезпечує захист прав фізичних осіб у разі їх порушення.

Встановлено, що захист прав фізичних осіб у процесі індивідуального будівництва в місті охоплює такі основні питання, як право власності, право на будівництво, право на приватне життя, дотримання містобудівних норм та повага до прав сусідів.

Зроблено висновок про те, що забезпечення прав фізичних осіб під час індивідуального будівництва в місті є складним і багатограничним процесом, який вимагає детального аналізу як теоретичних, так і практичних аспектів. Ефективний захист прав громадян передбачає дотримання чинного законодавства, містобудівних норм і правил, а також урахування інтересів сусідів. У разі порушення прав особа має право звернутися до суду для їх відновлення.

Аналіз судової практики свідчить про те, що суди часто стають на бік фізичних осіб, чий права були порушені через неправомірні дії органів місцевого самоврядування або інших суб'єктів. Це сприяє забезпеченню законності та справедливості у вирішенні питань, пов'язаних з індивідуальним будівництвом.

**Ключові слова:** будівництво, містобудування, індивідуальне будівництво, цивільні правовідносини, захист прав фізичних осіб, житлове право, самочинне будівництво, забудова, планування будівництва, архітектурно-будівельний контроль, проектна документація, воєнний стан,

фінансова безпека, національна стабільність.

### **Davydova I. Civil and legal issues of individual construction in the city**

*The article analyzes the features of civil law issues of individual construction in the city.*

*It is noted that individual construction in the city plays a significant role in the development of urban infrastructure and meeting the housing needs of the population. It includes several important stages. This, in particular, obtaining the necessary permits and approvals from local governments and other competent institutions; compliance with urban planning norms and rules that determine the requirements for the location, height, area and other parameters of the building. Another important aspect is the protection of the rights of neighbors, which may be violated by construction. A significant role is played by judicial practice, which ensures the protection of the rights of individuals in the event of their violation.*

*It is established that the protection of the rights of individuals in the process of individual construction in the city covers such basic issues as property rights, the right to construction, the right to privacy, compliance with urban planning norms and respect for the rights of neighbors.*

*It is concluded that ensuring the rights of individuals during individual construction in the city is a complex and multifaceted process that requires a detailed analysis of both theoretical and practical aspects. Effective protection of citizens' rights involves compliance with current legislation, urban planning norms and rules, as well as taking into account the interests of neighbors. In the event of a violation of rights, a person has the right to apply to court for their restoration.*

*Analysis of judicial practice shows that courts often side with individuals whose rights have been violated due*



to unlawful actions of local government bodies or other entities. This contributes to ensuring legality and fairness in resolving issues related to individual construction.

**Key words:** construction, urban planning, individual construction, civil legal relations, protection of the rights of individuals, housing law, unauthorized construction, development, construction planning, architectural and construction control, project documentation, martial law, financial security, national stability.

**Література:**

1. Білецький І. В. Державне регулювання розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні: дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.03. Одеса, 2023. 456 с.

2. Будівельні норми та відстані між ділянками, будинками і спорудами. Блог на сайті нерухомості. URL: <https://www.n360.com.ua/2023/06/13/dbm-vidstani/>

3. Де, як та що можна будувати на своїй ділянці, та не мати клопотів із законом. Юридична газета. URL: <https://surl.gd/jpgruoi>

4. Кутрик Н. В. Нормативно-правове забезпечення однородного будівництва в містах. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. 2015. Вип. 38. С. 247-256.

5. Містобудування та територіальне планування: науково-технічний збірник статей. 2011. URL: <https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/02/2011401.pdf>

6. Розвиток будівництва та житлово-комунального господарства в сучасних умовах: матеріали VI Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції (02.11.2023 р.). К., 2023. 272 с.

7. Самолюк О.В. Стан розвитку житлового будівництва в умовах війни. Вісник післядипломної освіти. 2023. Вип. 25(54). С. 191-207.

8. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

9. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>

10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності: Закон України від 17.01.2017 № 1817-VIII.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1817-19#Text>

11. Перелік нормативно-правових актів, дотримання яких перевіряється під час здійснення заходів державного архітектурно-будівельного контролю. сайт управління Державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради. URL: <https://surl.cc/yvvtmbk>

12. Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 466. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF#Text>

13. Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.07.2007 р. № 903. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/903-2007-%D0%BF#Text>

14. Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0651-11#Text>

15. 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 р. № 406. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/406-2017-%D0%BF#Text>

16. Сайт ЦНАП Одеської міської ради. URL: <https://cnap.odessa.ua/services/citizens/building/>

17. Положення про Управління державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради, затверджене рішенням Одеської міської ради від 04.12.2024 № 2575-VIII. URL: <https://omr.gov.ua/ru/city/offices/dabk/statute/>

18. Положення про Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради, затверджене рішенням Одеської міської ради № 138-VIII від 17.03.2021 р. URL: <https://omr.gov.ua/ru/acts/council/183521/>

19. Рішення Київського районного суду м. Одеси від 03.06.2021 року по справі № 947/23583/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97649025>

20. Рішення Малиновського районного суду м. Одеси. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96094819>