

ЗАТВЕРДЖУЮ



ректор Національного університету
«Одеська юридична академія»,

Олег ТОДОЩАК

2025 р.

ВИСНОВОК

Національного університету «Одеська юридична академія» щодо дисертації Руслана Володимировича Сауляка тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика», поданої на здобуття ступеня доктора філософії про наукову новизну, теоретичне та практичне значення результатів дисертації в галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право», затвердженої Вченою радою Національного університету «Одеська юридична академія» «07» травня 2019 р. (протокол № 7)

ВИТЯГ

**з протоколу засідання фахового семінару кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»
від 26 серпня 2025 року**

ПРИСУТНІ: зав. кафедри, д.ю.н., професор Є.О. Харитонов;
д.ю.н., професори: І.В. Давидова, О.І. Сафончик, А.Р. Чанишева;
к.ю.н. професори: В.М. Зубар, О.М. Калітенко;
доценти: І.Г. Бабич, О.М. Берназ-Лукавецька, К.М. Глиняна, С.В. Завальнюк,
Ю.В. Кривенко, М.В. Матійко, Ю.Г. Орзіх, О.С. Омельчук, В.О. Токарева;
доктор філософії: О.О. Оскілко;
аспірант: Р.В. Сауляк;
лаборанти: К.О. Ткаченко, Є.С. Лешкова.

На засідання присутні 4 доктори юридичних наук, 11 кандидатів юридичних наук та 1 доктор філософії – фахівці за профілем поданої на розгляд дисертації.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

Обговорення дисертаційного дослідження Сауляка Руслана Володимировича на тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика», поданого на здобуття ступеня вищої

освіти доктора філософії за спеціальністю 081 «Право» щодо рекомендації до публічного захисту дисертації у спеціалізованій вченій раді.

СЛУХАЛИ:

Доповідь Сауляка Р.В. про результати проведеного ним дисертаційного дослідження.

Доповідач обґрунтував актуальність обраної теми, визначив мету, завдання, методологію дисертаційного дослідження, охарактеризував його об'єкт та предмет, виклав науково-практичну значимість роботи, надав відомості щодо впровадження результатів дослідження.

Обґрунтовуючи вибір дисертаційного дослідження, здобувач зазначає, що існування суспільства неможливе без явищ дотримання та захисту прав і охоронюваних законом інтересів фізичних осіб, у тому числі захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві. Завданням цивілістичної науки завжди є розробка на основі теоретичних досліджень, ефективного та надійного механізму цивільно-правового регулювання цивільних відносин, за допомогою надання пропозицій законодавцю шляхів подальшого вдосконалення юридичних норм, спрямованих на запобігання чи усунення несприятливих наслідків, згаданих вище явищ, порушення прав та інтересів фізичних осіб при індивідуальному будівництві та їх захисту. Одночасно має зазнавати ретельного аналізу практика застосування відповідних норм.

Цивілістична теорія захисту фізичних осіб за останні роки, що минули з часу ухвалення першої частини ЦК України, розвивається стрімкими темпами. Цьому багато в чому сприяє і збільшення кількості майнових спорів на тлі економічних перетворень, що відбуваються в країні, особливо в сучасних реаліях дії воєнного стану на всій території України у зв'язку із повномасштабним вторгненням у лютому 2022 року на територію України військових формувань країни агресора – РФ, а також активне використання представниками різних наукових шкіл порівняльно-правових інструментів. Зазначене свідчить про безперечну наукову актуальність і практичну значущість проведених в аналізованій сфері досліджень. Не є винятком і дане дисертаційне дослідження, тема якого продиктована такими основними міркуваннями.

По-перше, проблематика захисту прав та охоронюваних законом інтересів фізичної особи при здійсненні індивідуального будівництва належить до найбільш вивчених областей сучасної юридичної науки, чому присвячено величезну кількість наукових праць як загальнотеоретичного, так і галузевого рівня, включаючи приватноправову літературу [227]. Водночас висока плідність творчої діяльності породжує потребу в ретельній

систематизації накопичених знань, процес якої суттєво гальмується відсутністю чіткого розмежування між власне цивільно-правовими дослідженнями, з одного боку, та науковими дослідженнями іншої тематичної спрямованості, з іншого боку.

По-друге, помітний вплив на стан цивілістичної думки в досліджуваній області надали публічно-правові галузі юридичної науки такі як цивільне і господарське право, цивільний та господарський процес. Проте, як свідчить практика правозастосування, уявлення, сформовані на публічно-правовому фундаменті, які завжди дозволяють адекватно вирішувати багато питань правового сенсу, йдеться про такі поширені в цивілістичній науці конструкції, як «цивільні правопорушення», «склад цивільного правопорушення», «захист цивільних прав», «цивільно-правова відповідальність» тощо. Так, досі не припиняються дискусії щодо визначення складу цивільного правопорушення та його елементів, недостатньо досліджено питання стосовно визначення поняття та змісту оскарження суб'єктивних прав, тобто захищених законом інтересів, а також поняття та змісту захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві. Тим часом порушення прав та законних інтересів фізичних осіб, а також позови фізичних осіб стосовно оскарження протиправних дій інших фізичних та юридичних осіб, якими порушено їх права при індивідуальному будівництві, виступають фактичними підставами захисту, запускаючи в конкретній практичній ситуації весь механізм здійснення захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві.

Крім того, 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. На актуальність зазначеної теми впливає також і те, що в Україні триває процес оновлення цивільного законодавства, що в свою чергу, передбачає оновлення підходів до захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті.

Зважаючи на це, дослідження проблем в сфері захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті має велике теоретичне та практичне значення.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертаційного дослідження безпосередньо відповідає науково-дослідній програмі кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Цивілістичний вимір інтеграційного розвитку України» на 2016–2020 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія інтеграційного розвитку України: правовий та культурний вимір» на 2016–2020 роки (державний реєстраційний номер 0116U001842), а також

відповідно до плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Проблеми реалізації і захисту цивільних прав та інтересів з погляду антропологічного підходу в цифрову еру» на 2021-2025 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Правове та соціальне життя людини у людино центристському вимірі в цифрову еру» на 2021-2025 роки (державний реєстраційний номер 0122U000266).

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є формування комплексної наукової уяви та характеристика законодавства щодо захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві в місті, вирішення основних теоретичних та практичних проблем, що виникають у зв'язку з порушенням прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві, а також вдосконалення чинного цивільного законодавства в цій сфері.

З урахуванням зазначеної мети поставлено такі завдання дослідження:

- провести аналіз та огляд літератури за темою дослідження та обрати напрями дослідження;
- визначити особливості розвитку законодавства України щодо захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті;
- надати загальну характеристику прав фізичної особи при індивідуальному будівництві за законодавством України;
- розкрити поняття та правову природу цивільно-правового захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті;
- проаналізувати право фізичної особи на індивідуальне будівництво та особливості його здійснення;
- дослідити цивільно-правові наслідки неналежного здійснення фізичними особами права на індивідуальне будівництво в місті;
- надати цивільно-правову характеристику механізму захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті;
- визначити структуру цивільно-правового механізму захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті;
- проаналізувати застосування окремих цивільно-правових способів захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті;
- сформулювати наукові висновки та пропозиції щодо удосконалення нормативно-правового регулювання захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві в місті.

Об'єктом дослідження є цивільні правовідносини, що виникають у сфері захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті.

Предметом дослідження є теорія і практика захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті.

Методи дослідження, які використовувалися під час здійснення дисертаційного дослідження, обрані відповідно до мети і завдань дослідження, з урахуванням його об'єкта та предмета.

Зокрема, застосовано загальнонаукові та спеціальні методи пізнання, які в сукупності були використанні для з'ясування сутності та особливостей цивільних відносин із захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві.

Під час дослідження використовувались наступні методи, такі як: історико-правовий, порівняльно-правовий, системно-структурний, аналітико-синтетичний, логіко-юридичний та інші.

Зокрема, діалектичний метод полягає в застосуванні принципів ретроспективного (історичного) аналізу, цілісного пізнання та принципу вибірконості. У дисертації проблематика цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві в місті досліджується з позицій та на основі аналізу процесів взаємного переходу між абсолютними і відносними правовідносинами.

Використання методів дослідження, таких як логічний з одночасним використанням історичного, дозволить структуровано та систематизовано здійснити аналіз взаємозалежності змін, а також практичних результатів розвитку правового регулювання цивільних відносин фізичних осіб при індивідуальному будівництві, а також цивільно-правової відповідальності фізичних осіб у вказаних відносинах (підрозділи 1.1, 1.2).

Проводячи відповідний аналіз у рамках дослідження, слід гуртуватись на визначенні послідовно-логічних процесів у галузі нормативно-правового регулювання захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві в місті за законодавством України та зарубіжних країн з відповідною інтерпретацією отриманих, за результатами дослідження, наукових висновків та результатів (підрозділи 2.1, 2.2, 2.3). У зв'язку із зазначеним особливу увагу слід приділити дослідженню саме розвитку (досвіду, подій, фактів тощо), що надасть змогу, на підставі проведеного аналізу та дослідження, дійти до певних висновків щодо хронологічної послідовності розвитку нормативно-правового врегулювання захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті (підрозділ 1.2).

Порівняльно-правовий метод використаний для досягнення мети з'ясування моделі правового регулювання цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві в місті, а також механізми здійснення такого захисту, у різних галузях права (цивільне, договірне, тощо) та правових системах деяких зарубіжних країн (розділи 2, 3).

Системно-структурний метод застосовувався при визначенні підстав виникнення цивільно-правової відповідальності фізичних осіб при індивідуальному будівництві (підрозділ 2.3). Разом з тим, застосовуючи логіко-юридичний метод, дало можливість здійснити аналіз змісту норм чинного законодавства України, які закріплюють порядок та правові наслідки неналежного здійснення фізичними особами права на індивідуальне будівництво у місті (підрозділ 2.3).

Використовуючи метод теоретико-правового моделювання, було сформульовано відповідні пропозиції щодо вдосконалення цивільного законодавства стосовно цивільно-правової відповідальності військовослужбовців у договірних зобов'язаннях. Об'єктивність висновків дисертаційного дослідження досягнута за рахунок застосування комплексного міжгалузевого підходу до вивчення правових явищ. В роботі

Теоретичну основу дослідження складають наукові праці українських і зарубіжних учених із загальнотеоретичної юриспруденції, філософії, цивільного права, інших галузей системи права України.

Нормативну основу дисертації становлять Конституція України, акти цивільного законодавства, інших галузей законодавства України і деяких зарубіжних держав.

Емпіричну основу дослідження становлять Пленуму Верховного Суду, узагальнення судової практики Верховного Суду, судові рішення, внесені до Єдиного державного реєстру судових рішень тощо.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що проведено перше у вітчизняній цивільно-правовій науці системне, комплексне дослідження цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві в місті за законодавством України, на основі якого було обґрунтовано нові наукові положення та розроблено пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання у цій сфері.

Наукова новизна результатів дисертаційного дослідження підтверджується наступними висновками, рекомендаціями і пропозиціями.

Уперше:

1. Визначено права фізичних осіб, які можуть бути порушені при здійсненні індивідуального будівництва: 1) при розробці проєкту індивідуального будівництва; 2) при здійсненні індивідуального будівництва; 3) при введенні об'єкта індивідуального будівництва в експлуатацію; 4) при виконанні договору підряду на здійснення індивідуального будівництва.

2. У зв'язку з цим зроблено висновок, що порушення прав фізичних осіб може відбуватись в: 1) адміністративній сфері (наприклад отримання дозвільних документів на всіх етапах будівництва); 2) договірній сфері (при виконанні договору підряду в сфері індивідуального будівництва).

3. Запропоновано визначення «здійснення фізичною особою індивідуального будівництва у місті», під яким слід розуміти створення фізичною особою об'єкту індивідуального будівництва, що фізично підпадає під ознаки об'єкта нерухомості, створення якого відбувається з дотриманням встановлених правових норм щодо підготовки та здійснення індивідуального будівництва в місті на земельній ділянці відповідного цільового призначення, з дотриманням містобудівних умов, при наявності відповідної проектної документації, дозвільними документами та укладених договорів про надання послуг забудовника із здійснення індивідуального будівництва і місті об'єктів що за класом відповідальності належать до об'єктів з середніми та значними наслідками (СС1).

4. Сформовані ознаки індивідуального будівництва в місті:

- 1) форма забезпечення фізичних осіб житлом;
- 2) виконується при безпосередній участі фізичних осіб та за їх рахунок;
- 3) будівництво відбувається саме в місті;
- 4) будинок повинен мати не більше 3-х поверхів з урахуванням мансарди та придатний для проживання сім'ї;
- 5) можливість до житлового будинку включення додаткових приміщень (господарські та інші прибудови);
- 6) після введення в експлуатацію об'єкт індивідуального будівництва потребує державної реєстрації;
- 7) здійснюється фізичними особами особисто або із залученням інших осіб за договором підряду або забудови;
- 8) передбачає дотримання відповідних дозвільних процедур, передбачених чинним законодавством України;
- 9) притаманна така ознака, як строковість (адже будівництво здійснюється впродовж певного терміну);
- 10) має місце поєднання публічного та приватного інтересів.

5. Зроблено висновок, що цивільно-правовий захист фізичних осіб при індивідуальному будівництві може здійснюватися як у випадку, коли фізична особа здійснює будівництво відповідно до закону, так і у випадку, коли має місце здійснення самочинного будівництва. Проте в даному випадку все одно можна говорити про цивільно-правовий захист фізичних осіб при здійсненні індивідуального будівництва, оскільки незначні порушення процедури та порядку будівництва дають можливість узаконити самочинне будівництво, якщо для цього була виділена попередньо земельна ділянка з відповідним цільовим призначенням.

6. Зроблено висновок, що такі порушення при здійсненні індивідуального будівництва в місті, як порушення етажності та призначення

будівлі, виключають можливість набуття права власності на такий об'єкт нерухомості (наприклад, коли замість звичайного приватного будинку будують 4-х поверховий багатоквартирний будинок, при цьому проектна документація та дозволи передбачають здійснення будівництва саме приватного будинку до 3-х поверхів з урахуванням мансарди).

7. Запропоновано абзац другий частини другої статті 16 ЦК України викласти в такій редакції: «суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом, а в разі його відсутності суд може відповідно до викладеної в позові вимоги застосувати такий спосіб захисту, який не суперечить закону, змісту та правовій природі порушеного права або інтересу, а також характеру порушення». При цьому прийняття зазначених змін до ЦК України має супроводжуватися приведенням у відповідність з цією нормою відповідних статей ЦПК України з метою зазначення в нормах матеріального права та процесуального права однакових способів захисту цивільних прав та інтересів, щоб не допускати в судовій практиці їх різного тлумачення.

8. Визначено особливості суб'єктного складу при здійсненні індивідуального будівництва в місті: 1) це дієздатна фізична особа; 2) здійснює будівництво особистого користування; 3) має правові підстави для такого будівництва (наприклад, є власником або здійснює інша особа за договором доручення).

Удосконалено:

- теза про те, що для реалізації правової норми, що включає як структурний елемент санкцію, необхідний владний примус у вигляді правозастосовчого акта. При цьому конкретизується, що інші ж заходи цивільно-правового захисту, включаючи санкції та заходи, хоча потребують правозастосування, але реалізація яких не тягне несприятливі наслідки для порушника, закріплюються у диспозиції захисної норми;

- теза про наявність елементів механізму цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві в частині конкретизації таких випадків;

- систему об'єктів цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві в частині розширення таких елементів;

- визначення поняття захисту права фізичної особи при індивідуальному будівництві в частині розширення повноважень фізичної особи;

Дістало подальшого розвитку:

- теза про те, що цивільно-правова відповідальність реалізується виключно в рамках вертикальних правовідносин, що виникають між

державою та порушником та доповнюють у відповідних випадках цивільно-правовий захист;

- теза про те, що не всі передбачені законом способи цивільно-правового захисту можуть бути використані на практиці як ефективні та доступні у випадку порушення прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві в частині конкретизації таких випадків. Так, з урахуванням специфіки об'єкту захисту до них не можуть бути віднесені: визнання права та примусове виконання обов'язку в натурі (примусове надання дозволу на індивідуальне будівництво, або примусове узаконення самочинного будівництва, або примусове визнання права власності на новозбудований об'єкт на земельній ділянці яка перебуває у власності або користуванні фізичної особи без відповідного позову до суду);

- теза про те, що реалізація цивільно-правового механізму захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві може бути здійснена за рахунок подальшого уточнення правового режиму об'єктів права, таких як: земельна ділянка на якій здійснено або здійснюється індивідуальне будівництво; індивідуального будівництва; новоствореного об'єкту індивідуального будівництва.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що висновки і пропозиції, сформульовані в дисертації, можуть бути використані в:

науково-дослідній діяльності – для подальшої розробки теоретичних і практичних проблем захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті. Певні результати дослідження здобудуть можливість стати підґрунтям для подальшого вдосконалення концепції захисту прав фізичної особи в сучасних умовах, в тому числі при індивідуальному будівництві. При цьому, сформульовані в дослідженні висновки розширюють теоретичні уявлення про нормативно-правове регулювання захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті, визначення поняття захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті за законодавством України, в тому числі визначення прав фізичних осіб, які можуть бути порушені при індивідуальному будівництві у місті, а також визначення особливостей цивільно-правового захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті в сучасних умовах (акт впровадження Національного університету «Одеська юридична академія» від «18» червня 2025 року);

правотворчій діяльності – для вдосконалення чинного цивільного законодавства у сфері захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті. При цьому результати проведеного дослідження можуть бути використані при розробці законів і підзаконних актів у даній

сфері, можуть бути враховані і використані практичні положення щодо вдосконалення відносин у сфері захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті;

правозастосовній діяльності – для вдосконалення практики застосування актів чинного цивільного законодавства України в сфері захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті (акти впровадження: Управління державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради від «01» травня 2025 року; Приморського районного суду м. Одеси від «02» травня 2025 року);

навчальному процесі - при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Захист цивільних прав», «Сучасні проблеми цивільного права», «Проблеми цивільного права: теорія і практика», а також при підготовці підручників, навчальних посібників, навчально-методичних посібників, практикумів, тематики кваліфікаційних робіт із зазначених дисциплін (акт впровадження Національного університету «Одеська юридична академія» від «18» червня 2025 року).

Апробація результатів дослідження. Дисертацію підготовлено та обговорено на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія». Основні положення дисертації доповідалися на наукових та науково-практичних заходах: міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні завдання та напрями розвитку юридичної науки у ХХІ столітті» (м. Львів, 15–16 жовтня 2021 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Верховенство права у процесі державотворення та захисту прав людини в Україні» (м. Одеса, 11–12 лютого 2022 р.); IX Міжнародній науково-практичній конференції «Теоретичні та практичні проблеми реалізації норм права» (м. Кременчук, 22–23 грудня 2023 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання розвитку юридичної науки в період воєнного стану» (17 травня 2024 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Advances in law: the view of domestic and foreign scholars» (October 3–4, 2024. Riga, the Republic of Latvia); Всеукраїнській науковій конференції «Одеські грудневі цивілістичні читання: приватне право як концепт в умовах війни: людський вимір» (м. Одеса, 12 грудня 2024 р.).

Публікації. Основні теоретичні і практичні висновки, положення та пропозиції дисертаційного дослідження викладені в 4 статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях, перелік яких затверджений МОН України, та 6 тезах доповідей на наукових та науково-практичних конференціях та круглому столі.

По закінченню доповіді Сауляка Р.В. присутніми поставлені такі запитання:

Давидова І.В. В дисертаційному дослідженні Ви зазначаєте, що правове регулювання індивідуального будівництва має особливості. Які на Вашу думку особливості в даному випадку можна визначити?

Відповідь Сауляка Р.В.: Дякую за запитання. Дійсно, правове регулювання індивідуального будівництва особливості. Так, наприклад, відповідно до 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.

Особливості правове регулювання індивідуального будівництва полягають також й у порядку виділення земельної ділянки під індивідуальне будівництво, адже цивільно-правовий аспект цієї проблеми визначено як ЦК України, так й нормами інших нормативно-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 проєкт та довідку про кошторисну вартість будинку тощо.

Для придбання або для індивідуального будівництва фізична особа може використовувати як власні кошти, так і залучені кошти внаслідок кредитування. 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.

Сафончик О.І. В межах реалізації права фізичних осіб на житло, які приклади підтримки індивідуального будівництва у місті Ви можете навести?

Відповідь Сауляка Р.В.: Дякую за запитання. Дійсно, на рівні Конституції України передбачено право кожного на житло, інші ж 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.

Крім того, 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. Створеними регіональними програмами «Власний дім» визначені загальні завдання щодо формування кредитних ресурсів на реалізацію Програми за рахунок коштів, передбачених постановою Кабінету Міністрів України; оформлення та супроводження довгострокових пільгових кредитів на індивідуальне будівництво (добудову, реконструкцію, капітальний ремонт) відповідно до Правил надання довгострокових пільгових кредитів індивідуальним забудовникам.

Токарева В.О. Який Ви можете визначити загальний порядок проведення будівельних робіт, у тому числі й порядок здійснення фізичними особами індивідуального будівництва?

Відповідь Сауляка Р.В.: Дякую за запитання. В даному випадку слід зазначити, що відповідно до

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 тощо. При цьому вказані дозвільні документи фізична особа може отримати при наявності документів, які підтверджують право власності або користування земельною ділянкою, призначеної для забудівлі, тощо.

Матійко М.В.: В дисертаційному дослідженні Ви розглядаєте проблеми самочинного будівництва фізичними особами при здійсненні індивідуального будівництва у місті. У зв'язку з цим постає питання, які правові наслідки можуть бути застосовані у разі самочинного будівництва?

Відповідь Сауляка Р.В.: Дякую за запитання. Слід зазначити, що самочинне будівництво, за своєю правовою суттю, є правопорушенням, адже особа, яка здійснила самовільне будівництво, ігнорує вимоги закону та інших правових актів або при землевідведення (будує на ділянці, не призначеній для цих цілей), або при підготовці до будівництва (не отримує необхідні дозволи), або в процесі будівництва (не дотримується будівельних і містобудівних норм та правил).

Чинне законодавство України передбачає низку заходів цивільно-правової відповідальності за здійснення самочинного будівництва: 1) з погляду приватного права, порушення відповідних приписів закону та адміністративних актів тягне за собою санкцію, обумовлену неможливістю визнання права власності на самочинне будівництво; 2) як санкція за самовільне зведення будівлі ЦК України встановлює правило, згідно з яким вчинення будь-яких правочинів з цим об'єктом нерухомості прямо заборонено; 3) загальним правовим наслідком зведення самочинного будівництва є знесення новоствореного самочинного об'єкта будівництва забудовником; 4) на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

Харитонов Є.О. Які на Вашу думку основні проблеми житлової забудови в сучасних умовах?

Відповідь Сауляка Р.В.: Дякую за запитання. Протягом 2022-2025 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 водозабезпечення - 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.

Після відповідей на запитання виступив **науковий керівник** – доцентка кафедри цивільного права, к.ю.н., доцентка *Берназ-Лукавецька Олена Михайлівна*.

Науковий керівник зазначила, що актуальність обраної здобувачем теми дисертаційного дослідження не викликає сумнівів. У зв'язку з цим

актуальність заявленої тематики дисертаційного дослідження Сауляка Р.В. зумовлена тим, 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.

При цьому особливий науковий інтерес 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.

Слід зазначити, що проблемам в сфері індивідуального будівництва в науці приділялася увага, проте дослідження проводилися в різних аспектах: 1) розглядалися питання цивільно-правового захисту взагалі; 2) розглядалися питання захисту прав фізичної особи не лише в цивільному, а й інших галузях права; 3) розглядалися питання індивідуального будівництва взагалі; 4) окремо визначалися питання здійснення самочинного будівництва фізичними особами; 5) багато фундаментальних робіт було написано за законодавством, що втратило чинність тощо. Проте комплексного дослідження питань, які вдалося дослідити Сауляку Р.В., не проводилося, чим і обумовлена актуальність даної теми.

Крім того, виклики сьогодення (рекодифікація цивільного законодавства, воєнний стан) додатково підвищують актуальність теми дисертаційного дослідження.

Науковий керівник зазначила, що в цілому Сауляку Р.В. вдалося повністю виконати поставлені завдання дослідженні завдяки використанню сукупності загальнонаукових та спеціальних методів наукового пізнання, зокрема: діалектичного методу, системно-структурного методу, методу системного аналізу, статистичного методу, порівняльно-правового методу тощо. Всі зазначені методи використовувалися у взаємозв'язку та

взаємозалежності, що дало змогу дисертанту отримати достовірні й об'єктивні результати дослідження.

Дисертаційне дослідження має наукову новизну, яка полягає в тому, що проведено перше у вітчизняній цивільно-правовій науці системне, комплексне дослідження захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті, на основі якого було обґрунтовано нові наукові положення та розроблено пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання у цій сфері. Наукова новизна результатів дисертаційного дослідження підтверджується висновками, рекомендаціями і пропозиціями, які містяться у дисертаційній роботі.

Дисертація характеризується високим ступенем обґрунтованості та новизни наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих автором.

Використана автором структурна побудова дисертації видається достатньо обґрунтованою і логічною. Дисертаційна робота відзначається системним підходом до аналізу предмету дослідження. Структурно дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Структура роботи повністю відповідає завданням дослідження, дозволяє послідовно розглянути всі проблеми та вирішити завдання, поставлені Сауляком Р.В. при написанні роботи.

Дисертація пройшла належну апробацію шляхом публікації її основних положень у фахових виданнях та повідомленням про результати дисертаційного дослідження на наукових конференціях, а також неодноразово обговорювалась на засіданнях кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія».

Сауляк Р.В. повністю виконав індивідуальний план наукової роботи та індивідуальний навчальний план. У процесі роботи з підготовки дисертації та виконання індивідуального плану наукової роботи Сауляк Р.В. проявив себе як наполегливий, здібний та вдумливий дослідник. На належному рівні та своєчасно виконував індивідуальний навчальний план, має високі оцінки.

Науковим керівником зазначено, що дисертація Сауляка Р.В. на тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика», подана на здобуття ступеня доктора філософії, виконана на належному науковому рівні, за обсягом і змістом, застосованими методиками досліджень і комплексним вирішенням поставлених завдань, обґрунтованістю висновків та науковою і практичною значимістю відповідає сучасним вимогам до написання дисертації на здобуття ступеня вищої освіти доктора філософії і може бути подана до захисту на спеціалізованій вченій раді зі спеціальності 081-Право.

В ОБГОВОРЕННІ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ ВЗЯЛИ УЧАСТЬ:

Докторка юридичних наук, професорка Давидова І.В. відзначила, що представлене дисертаційне дослідження надано в новій редакції, з урахуванням попередніх зауважень. План дисертації є логічним, послідовним та повністю розкриває сутність проблематики, яка досліджувалася. Вказала, що робота відрізняється якістю та глибиною дослідження. Висновки дослідження свідчать, що здобувачу вдалося виконати поставлені завдання та досягти мети дослідження, робота повною мірою відповідає рівню дисертації на здобуття ступеня доктора філософії. Основні положення дисертації відображені у достатній кількості публікацій. У зв'язку з цим, Давидова І.В. зробила висновок, що дисертація Сауляка Р.В. на тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика», подана на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право», може бути рекомендована до разового публічного захисту у спеціалізованій вченій раді.

Докторка юридичних наук, професорка Сафончик О.І. зазначила, що обрана тема є актуальною та обумовленою потребами сьогодення. Представлена робота є самостійною, завершеною, творчою працею, в якій автором вирішені важливі для науки цивільного права завдання. Виходячи зі змісту дослідження, автором проведено дійсно ґрунтовне дослідження теоретичних та практичних питань захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві. Висновки за результатами дослідження представляють вагомий внесок у розвиток науки цивільного права, сприяють виробленню пропозицій з удосконалення практики правозастосування. Робота відповідає встановленим вимогам, має практичне значення та може бути рекомендована до захисту.

Кандидатка юридичних наук, доцентка Токарева В.О. підкреслила актуальність теми, значущість проблематики для теорії та практики, вдалу архітектоніку роботи, правильне розкриття питань, вказаних у роботі, повне досягнення мети та завдань дослідження; звернула окрему увагу на цікаві пропозиції дисертанта щодо удосконалення цивільного законодавства України стосовно предмету дослідження. Вважає, що робота Сауляка Р.В. на тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика», подана на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право», може бути рекомендована до публічного захисту у спеціалізованій вченій раді.

Кандидат юридичних наук, доцент О.С. Омельчук зазначив, що дисертаційне дослідження є першим у вітчизняній науці цивільного права

спеціальним комплексним дослідженням захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті. Подана робота має високий науковий рівень дослідження, актуальність, повноту висновків. Вказав на окремі дискусійні питання, які носять рекомендаційний характер. Дисертація Сауляка Р.В. на тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика», яка подана на здобуття ступеня доктора філософії, відповідає вимогам і може бути рекомендована до разового публічного захисту у спеціалізованій вченій раді.

Кандидат юридичних наук, доцент Матійко М.В. наголосив, що для тих, хто досліджує, вивчає та цікавиться проблематикою захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті, особливо в умовах сьогодення, буде корисним ознайомитися як із самим дослідженням, так і з висновками, до яких прийшов автор. Дисертаційне дослідження виконане якісно, на високому науковому рівні, отримані результати є об'єктивними. Позитивним моментом роботи є вміння автора обґрунтовувати власну думку, проводити наукову дискусію із вченими, послідовно, логічно та системно викладати матеріал. Структурно вдалою видається побудова змісту дисертації. Переконливими є загальні висновки до дисертаційного дослідження, якими показана ступінь вирішеності проблеми, що визначена у вступі до роботи. Автор дослідження має достатню кількість наукових статей у фахових виданнях та опублікованих тез виступів на конференціях та круглих столах. Дисертаційна робота виконана самостійно, має комплексний і завершений характер. Загалом, результати дисертаційного дослідження мають, безумовно, як теоретичне, так і практичне значення. Тому, дисертаційна робота Сауляка Р.В. заслуговує на рекомендацію до захисту.

Підсумовуючи виступи, *д.ю.н., професор, зав. кафедри цивільного права Харитонов Є.О.* зазначив, що дисертаційне дослідження Сауляка Р.В. на тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика» відповідає спеціальності 081 «Право» та вимогам Постанови КМУ від 12.01.2022 р. № 44 «Про затвердження Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії».

УХВАЛИЛИ:

Затвердити такий висновок щодо дисертації Сауляка Руслана Володимировича на тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика»:

ВИСНОВОК

про наукову новизну, теоретичне та практичне значення дисертації
Сауляка Руслана Володимировича на тему: «Захист прав фізичної
особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика»,
поданої на здобуття ступеня доктора філософії з галузі знань 08 «Право»
за спеціальністю 081 «Право»

Робота виконана на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія».

Тема дисертації схвалена та затверджена рішенням Вченої ради Національного університету «Одеська юридична академія» (протокол № 7 від 7 травня 2019 року).

Науковий керівник – кандидатка юридичних наук, доцентка, доцентка кафедри цивільного права Берназ-Лукавецька Олена Михайлівна.

Обґрунтування вибору дисертаційного дослідження. В умовах проведення в Україні соціальних та економічних перетворень важливого значення набуває проблема подальшого розвитку і вдосконалення правового регулювання захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті. Зазначене обумовлено тим, що становлення Української держави в умовах ринкових реформ сьогодні залежить від розв'язання багатьох правових проблем, у тому числі у сфері захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті. При цьому в умовах сьогодення у будівельному секторі України спостерігається відносна стабілізація, однак залишається низка проблем. Обмежені ресурси житлового кредитування, недосконала інфраструктура ринку нерухомості, високі ризики та витрати – все це гальмує його розвиток. Крім того, доступність житла для населення ускладнюється постійним зростанням цін, що пов'язано з монополізацією ринку та непрозорими процедурами надання земельних ділянок, а також значними адміністративними бар'єрами у сфері будівництва. Більш того, внаслідок військової агресії з боку РФ зазнають руйнувань житлові будинки пересічних громадян, які вимушені також долучатися до індивідуального будівництва та вирішення нагальних житлових питань поряд з державою.

Попри те, що чимало питань в сфері захисту цивільних прав взагалі, та захисту прав фізичних осіб зокрема, були предметом низки наукових розвідок, у науці відсутнє комплексне дослідження саме захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті.

Незважаючи на значну кількість наукових праць, для науки цивільного права залишаються актуальними питання створення цілісного підходу до

питань захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті за законодавством України, встановлення цивільно-правових наслідків неналежного здійснення фізичними особами права на індивідуальне будівництво у місті, особливостей цивільно-правового механізму захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті, а також вдосконалення чинного законодавства у цій сфері тощо.

Зазначене свідчить про необхідність системного підходу у дослідженні захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті з урахуванням останніх змін у законодавстві та судовій системі, зумовлених, зокрема, прагненням України інтегруватися до єдиного європейського простору. Крім того, рекодифікація (оновлення) цивільного законодавства України та введення в Україні з 24.02.2022 року воєнного стану також обумовлює вплив на питання, що досліджуються в дисертації.

Разом з тим, чинні нормативно-правові акти, що покликані регулювати суспільні відносини в сфері захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті, відрізняються певною неузгодженістю, що знижує ефективність їх застосування. Судова практика захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті нерідко носить суперечливий, несистематизований характер, вимагає ретельного аналізу та науково-практичного аналізу, а фундаментальні наукові дослідження проблематики захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті ще не проведені.

Отже, зважаючи на викладене, актуальність обраної теми дослідження зумовлюється необхідністю вжиття наукових заходів з метою розвитку теорії цивільного права стосовно захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті, а також удосконалення чинного українського законодавства та правозастосовної практики у цій сфері.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертаційного дослідження безпосередньо відповідає науково-дослідній програмі кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Цивілістичний вимір інтеграційного розвитку України» на 2016–2020 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія інтеграційного розвитку України: правовий та культурний вимір» на 2016–2020 роки (державний реєстраційний номер 0116U001842), а також відповідно до плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Проблеми реалізації і захисту цивільних прав та інтересів з погляду антропологічного підходу в цифрову еру» на 2021-2025 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія»

«Правове та соціальне життя людини у людино центристському вимірі в цифрову еру» на 2021-2025 роки (державний реєстраційний номер 0122U000266).

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є формування комплексної наукової уяви та характеристика законодавства щодо захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві в місті, вирішення основних теоретичних та практичних проблем, що виникають у зв'язку з порушенням прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві, а також вдосконалення чинного цивільного законодавства в цій сфері.

З урахуванням зазначеної мети поставлено такі завдання дослідження:

- провести аналіз та огляд літератури за темою дослідження та обрати напрями дослідження;
- визначити особливості розвитку законодавства України щодо захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті;
- надати загальну характеристику прав фізичної особи при індивідуальному будівництві за законодавством України;
- розкрити поняття та правову природу цивільно-правового захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті;
- проаналізувати право фізичної особи на індивідуальне будівництво та особливості його здійснення;
- дослідити цивільно-правові наслідки неналежного здійснення фізичними особами права на індивідуальне будівництво в місті;
- надати цивільно-правову характеристику механізму захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті;
- визначити структуру цивільно-правового механізму захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті;
- проаналізувати застосування окремих цивільно-правових способів захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті;
- сформулювати наукові висновки та пропозиції щодо удосконалення нормативно-правового регулювання захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві в місті.

Об'єктом дослідження є цивільні правовідносини, що виникають у сфері захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті.

Предметом дослідження є теорія і практика захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті.

Методи дослідження, які використовувалися під час здійснення дисертаційного дослідження, обрані відповідно до мети і завдань дослідження, з урахуванням його об'єкта та предмета.

Зокрема, застосовано загальнонаукові та спеціальні методи пізнання, які в сукупності були використанні для з'ясування сутності та особливостей

цивільних відносин із захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві.

Під час дослідження використовувались наступні методи, такі як: історико-правовий, порівняльно-правовий, системно-структурний, аналітико-синтетичний, логіко-юридичний та інші.

Зокрема, діалектичний метод полягає в застосуванні принципів ретроспективного (історичного) аналізу, цілісного пізнання та принципу вибірконості. У дисертації проблематика цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві в місті досліджується з позицій та на основі аналізу процесів взаємного переходу між абсолютними і відносними правовідносинами.

Використання методів дослідження, таких як логічний з одночасним використанням історичного, дозволить структуровано та систематизовано здійснити аналіз взаємозалежності змін, а також практичних результатів розвитку правового регулювання цивільних відносин фізичних осіб при індивідуальному будівництві, а також цивільно-правової відповідальності фізичних осіб у вказаних відносинах (підрозділи 1.1, 1.2).

Проводячи відповідний аналіз у рамках дослідження, слід гуртуватись на визначенні послідовно-логічних процесів у галузі нормативно-правового регулювання захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві в місті за законодавством України та зарубіжних країн з відповідною інтерпретацією отриманих, за результатами дослідження, наукових висновків та результатів (підрозділи 2.1, 2.2, 2.3). У зв'язку із зазначеним особливу увагу слід приділити дослідженню саме розвитку (досвіду, подій, фактів тощо), що надасть змогу, на підставі проведеного аналізу та дослідження, дійти до певних висновків щодо хронологічної послідовності розвитку нормативно-правового врегулювання захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті (підрозділ 1.2).

Порівняльно-правовий метод використаний для досягнення мети з'ясування моделі правового регулювання цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві в місті, а також механізми здійснення такого захисту, у різних галузях права (цивільне, договірне, тощо) та правових системах деяких зарубіжних країн (розділи 2, 3).

Системно-структурний метод застосовувався при визначенні підстав виникнення цивільно-правової відповідальності фізичних осіб при індивідуальному будівництві (підрозділ 2.3). Разом з тим, застосовуючи логіко-юридичний метод, дало можливість здійснити аналіз змісту норм чинного законодавства України, які закріплюють порядок та правові

наслідки неналежного здійснення фізичними особами права на індивідуальне будівництво у місті (підрозділ 2.3).

Використовуючи метод теоретико-правового моделювання, було сформульовано відповідні пропозиції щодо вдосконалення цивільного законодавства стосовно цивільно-правової відповідальності військовослужбовців у договірних зобов'язаннях. Об'єктивність висновків дисертаційного дослідження досягнута за рахунок застосування комплексного міжгалузевого підходу до вивчення правових явищ. В роботі

Теоретичну основу дослідження складають наукові праці українських і зарубіжних учених із загальнотеоретичної юриспруденції, філософії, цивільного права, інших галузей системи права України.

Нормативну основу дисертації становлять Конституція України, акти цивільного законодавства, інших галузей законодавства України і деяких зарубіжних держав.

Емпіричну основу дослідження становлять Пленуму Верховного Суду, узагальнення судової практики Верховного Суду, судові рішення, внесені до Єдиного державного реєстру судових рішень тощо.

Наукова новизна одержаних результатів дисертаційного дослідження полягає в тому, що проведено перше у вітчизняній цивільно-правовій науці системне, комплексне дослідження цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві в місті за законодавством України, на основі якого було обґрунтовано нові наукові положення та розроблено пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання у цій сфері.

Наукова новизна результатів дисертаційного дослідження підтверджується наступними висновками, рекомендаціями і пропозиціями.

Уперше:

5. Визначено права фізичних осіб, які можуть бути порушені при здійсненні індивідуального будівництва: 1) при розробці проекту індивідуального будівництва; 2) при здійсненні індивідуального будівництва; 3) при введенні об'єкта індивідуального будівництва в експлуатацію; 4) при виконанні договору підряду на здійснення індивідуального будівництва.

6. У зв'язку з цим зроблено висновок, що порушення прав фізичних осіб може відбуватись в: 1) адміністративній сфері (наприклад отримання дозвільних документів на всіх етапах будівництва); 2) договірній сфері (при виконанні договору підряду в сфері індивідуального будівництва).

7. Запропоновано визначення «здійснення фізичною особою індивідуального будівництва у місті», під яким слід розуміти створення фізичною особою об'єкту індивідуального будівництва, що фізично підпадає під ознаки об'єкта нерухомості, створення якого відбувається з дотриманням

встановлених правових норм щодо підготовки та здійснення індивідуального будівництва в місті на земельній ділянці відповідного цільового призначення, з дотриманням містобудівних умов, при наявності відповідної проєктної документації, дозвільними документами та укладених договорів про надання послуг забудовника із здійснення індивідуального будівництва і місті об'єктів що за класом відповідальності належать до об'єктів з середніми та значними наслідками (СС1).

8. Сформовані ознаки індивідуального будівництва в місті:

- 11) форма забезпечення фізичних осіб житлом;
- 12) виконується при безпосередній участі фізичних осіб та за їх рахунок;
- 13) будівництво відбувається саме в місті;
- 14) будинок повинен мати не більше 3-х поверхів з урахуванням мансарди та придатний для проживання сім'ї;
- 15) можливість до житлового будинку включення додаткових приміщень (господарські та інші прибудови);
- 16) після введення в експлуатацію об'єкт індивідуального будівництва потребує державної реєстрації;
- 17) здійснюється фізичними особами особисто або із залученням інших осіб за договором підряду або забудови;
- 18) передбачає дотримання відповідних дозвільних процедур, передбачених чинним законодавством України;
- 19) притаманна така ознака, як строковість (адже будівництво здійснюється впродовж певного терміну);
- 20) має місце поєднання публічного та приватного інтересів.

5. Зроблено висновок, що цивільно-правовий захист фізичних осіб при індивідуальному будівництві може здійснюватися як у випадку, коли фізична особа здійснює будівництво відповідно до закону, так і у випадку, коли має місце здійснення самочинного будівництва. Проте в даному випадку все одно можна говорити про цивільно-правовий захисті фізичних осіб при здійсненні індивідуального будівництва, оскільки незначні порушення процедури та порядку будівництва дають можливість узаконити самочинне будівництво, якщо для цього була виділена попередньо земельна ділянка з відповідним цільовим призначенням.

6. Зроблено висновок, що такі порушення при здійсненні індивідуального будівництва в місті, як порушення етажності та призначення будівлі, виключають можливість набуття права власності на такий об'єкт нерухомості (наприклад, коли замість звичайного приватного будинку будують 4-х поверховий багатоквартирний будинок, при цьому проєктна

доступні у випадку порушення прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві в частині конкретизації таких випадків. Так, з урахуванням специфіки об'єкту захисту до них не можуть бути віднесені: визнання права та примусове виконання обов'язку в натурі (примусове надання дозволу на індивідуальне будівництво, або примусове узаконення самочинного будівництва, або примусове визнання права власності на новозбудований об'єкт на земельній ділянці яка перебуває у власності або користуванні фізичної особи без відповідного позову до суду);

- теза про те, що реалізація цивільно-правового механізму захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві може бути здійснена за рахунок подальшого уточнення правового режиму об'єктів права, таких як: земельна ділянка на якій здійснено або здійснюється індивідуальне будівництво; індивідуального будівництва; новоствореного об'єкту індивідуального будівництва.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що висновки і пропозиції, сформульовані в дисертації, можуть бути використані в:

науково-дослідній діяльності – для подальшої розробки теоретичних і практичних проблем захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті. Певні результати дослідження здобудуть можливість стати підґрунтям для подальшого вдосконалення концепції захисту прав фізичної особи в сучасних умовах, в тому числі при індивідуальному будівництві. При цьому, сформульовані в дослідженні висновки розширюють теоретичні уявлення про нормативно-правове регулювання захисту прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті, визначення поняття захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті за законодавством України, в тому числі визначення прав фізичних осіб, які можуть бути порушені при індивідуальному будівництві у місті, а також визначення особливостей цивільно-правового захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті в сучасних умовах (акт впровадження Національного університету «Одеська юридична академія» від «18» червня 2025 року);

правотворчій діяльності – для вдосконалення чинного цивільного законодавства у сфері захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті. При цьому результати проведеного дослідження можуть бути використані при розробці законів і підзаконних актів у даній сфері, можуть бути враховані і використані практичні положення щодо вдосконалення відносин у сфері захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті;

правозастосовній діяльності – для вдосконалення практики застосування актів чинного цивільного законодавства України в сфері захисту прав фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті (акти впровадження: Управління державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради від «01» травня 2025 року; Приморського районного суду м. Одеси від «02» травня 2025 року);

навчальному процесі - при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Захист цивільних прав», «Сучасні проблеми цивільного права», «Проблеми цивільного права: теорія і практика», а також при підготовці підручників, навчальних посібників, навчально-методичних посібників, практикумів, тематики кваліфікаційних робіт із зазначених дисциплін (акт впровадження Національного університету «Одеська юридична академія» від «18» червня 2025 року).

Апробація результатів дослідження. Дисертацію підготовлено та обговорено на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія». Основні положення дисертації доповідалися на наукових та науково-практичних заходах: міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні завдання та напрями розвитку юридичної науки у ХХІ столітті» (м. Львів, 15–16 жовтня 2021 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Верховенство права у процесі державотворення та захисту прав людини в Україні» (м. Одеса, 11–12 лютого 2022 р.); IX Міжнародній науково-практичній конференції «Теоретичні та практичні проблеми реалізації норм права» (м. Кременчук, 22–23 грудня 2023 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання розвитку юридичної науки в період воєнного стану» (17 травня 2024 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Advances in law: the view of domestic and foreign scholars» (October 3–4, 2024. Riga, the Republic of Latvia); Всеукраїнській науковій конференції «Одеські грудневі цивілістичні читання: приватне право як концепт в умовах війни: людський вимір» (м. Одеса, 12 грудня 2024 р.).

Публікації. Основні теоретичні і практичні висновки, положення та пропозиції дисертаційного дослідження викладені в 4 статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях, перелік яких затверджений МОН України, та 6 тезах доповідей на наукових та науково-практичних конференціях та круглому столі.

Список публікацій здобувача за темою дисертації та відомості про апробацію матеріалів дисертації:

1. Сауляк Р.В. Поняття цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві за законодавством України. *Право і суспільство*. 2023. № 6. С. 598-603.

2. Сауляк Р.В. Окремі питання правового регулювання індивідуального будівництва у місті. *Юридичний науковий електронний журнал*. Видавничий дім «Гельветика». 2023. № 11. С. 790-792.

3. Сауляк Р.В. Деякі питання здійснення індивідуального будівництва фізичними особами у місті за законодавством України. *Право та державне управління*. 2024. № 2. С. 440-444.

4. Сауляк Р.В. Деякі питання узаконення самочинного будівництва, здійсненого фізичними особами у місті. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2024. № 3 (85). С. 159-164.

5. Сауляк Р.В. Окремі питання порядку захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві. *Актуальні завдання та напрями розвитку юридичної науки у XXI столітті: матеріали міжнародної науково-практичної конференції*, м. Львів, 15–16 жовтня 2021 р. Львів: Західноукраїнська організація «Центр правничих ініціатив», 2021. С. 58-61.

6. Сауляк Р.В. Актуальні питання визначення способів цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві у місті. *Верховенство права у процесі державотворення та захисту прав людини в Україні: матеріали міжнародної науково-практичної конференції* (м. Одеса, Україна, 11–12 лютого 2022 р.). Одеса: ГО «Причорноморська фундація права», 2022. С. 41-44.

7. Сауляк Р.В. Окремі аспекти здійснення індивідуального будівництва фізичними особами в Україні. *Теоретичні та практичні проблеми реалізації норм права: матеріали IX Міжнародної науково-практичної конференції*, м. Кременчук, 22–23 грудня 2023 р. Львів – Торунь: Liha-Pres, 2023. С. 569-572.

8. Сауляк Р.В. Деякі питання здійснення фізичними особами індивідуального будівництва у місті за законодавством України. *Актуальні питання розвитку юридичної науки в період воєнного стану: Міжнародна науково-практична конференція*. Науково-дослідний інститут публічного права, 17 травня 2024 р. Львів – Торунь: Liha-Pres, 2024. С. 326-329.

9. Сауляк Р.В. Актуальні питання цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві в умовах воєнного стану. *Advances in law: the view of domestic and foreign scholars* (October 3–4, 2024. Riga, the Republic of Latvia): International scientific conference. Riga, Latvia: Baltija Publishing, 2024. С. 270-274.

10. Сауляк Р.В. Окремі питання правового регулювання відносин в сфері індивідуального будівництва. *Одеські грудневі цивілістичні читання: приватне право як концепт в умовах війни: людський вимір: матеріали*

Всеукраїнської наукової конференції (Одеса, 12 грудня 2024 р.). Одеса, Фенікс, 2024. С. 122-125.

Особистий внесок дисертанта. Дисертаційне дослідження є самостійною завершеною науковою роботою, що закладає основи теоретичного осмислення цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві в сучасному цивільному праві України, що розширює і поглиблює розуміння особливостей правовідносин фізичних осіб при здійсненні індивідуального будівництва, включає у вітчизняну правову науку нові підходи до визначення поняття та сутності цивільно-правового захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві. Сформульовані в роботі положення та теоретичні розробки ґрунтуються на особистому досвіді автора та аналізі наукової вітчизняної та зарубіжної літератури, а також судової практики з питань захисту фізичних осіб при індивідуальному будівництві.

Оцінка мови та стилю дисертації. Дисертація написана сучасною науковою мовою, стиль викладання відповідає прийнятному у науковій літературі й забезпечує легкість та доступність сприйняття наукових положень, висновків і рекомендацій дисертаційного дослідження

Відповідність дисертації вимогам Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.01.2022 р. № 44.

Дисертація відповідає вимогам Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.01.2022 р. № 44 (зі змінами).

Загальний висновок. Враховуючи викладене вважаємо, що за актуальністю, ступенем новизни, обґрунтованістю, науковою та практичною цінністю здобутих результатів дисертація Сауляка Руслана Володимировича на тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика», відповідає спеціальності 081 «Право», вимогам Порядку підготовки здобувачів вищої освіти ступеня доктора філософії та доктора наук у закладах вищої освіти (наукових установах), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 2016 р. № 261 (зі

змiнами), Вимогам до оформлення дисертацiї, затвердженими наказом Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 р. № 40 (зі змiнами) та Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.01.2022 р. № 44 (зі змiнами) та рекомендується до захисту на здобуття ступеня доктора філософії з галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право».

У результаті відкритого голосування учасники засідання фахового семінару в кількості 16 осіб подали голоси «за». Ніхто із учасників фахового семінару не проголосував «проти» рекомендації дисертаційної роботи Сауляка Р.В. до захисту в разовій спеціалізованій вченій раді.

УХВАЛИЛИ:

1. Затвердити висновок про наукову новизну, теоретичне та практичне значення щодо результатів дисертаційного дослідження Сауляка Руслана Володимировича на тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика», представленої на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право».

2. Констатувати, що за актуальністю, ступенем новизни, обґрунтованістю, науковою та практичною цінністю здобутих результатів дисертація Сауляка Руслана Володимировича на тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика» відповідає спеціальності 081 «Право» та вимогам Порядку підготовки здобувачів вищої освіти ступеня доктора філософії та доктора наук у вищих навчальних закладах (наукових установах), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 2016 року № 261 (зі змiнами), Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.01.2022 р. № 44 (зі змiнами).

3. Рекомендувати дисертацію Сауляка Руслана Володимировича на тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика» до захисту на здобуття ступеня доктора філософії у разовій спеціалізованій вченій раді за спеціальністю 081 «Право».

4. Запропонувати Вченій раді Національного університету «Одеська юридична академія» персональний склад разової спеціалізованої вченої ради з правом прийняття до розгляду та проведення публічного захисту дисертації

Сауляка Руслана Володимировича на тему: «Захист прав фізичної особи при індивідуальному будівництві у місті: теорія та практика», зокрема:

Голова ради – Давидова Ірина Віталівна, д.ю.н., професорка, професорка кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія»;

Рецензенти:

Сафончик Оксана Іванівна - д.ю.н., професорка, професорка кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія»;

Матійко Микола Володимирович - к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія»;

Офіційні опоненти:

Самойленко Георгій Валерійович - д.ю.н., професор, професор кафедри цивільного права Запорізького національного університету;

Маковій Віктор Петрович, к.ю.н., професор, завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін Одеського державного університету внутрішніх справ.

Додаток: на 8 стор. (Відомості про членів спеціалізованої вченої ради для захисту дисертацій)

Головуючий на засіданні:
д.ю.н., професор,
зав. кафедри цивільного права



Євгеній ХАРИТОНОВ