



КОМІТЕТ НААУ З ПИТАНЬ
БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА

ДАЙДЖЕСТ

**правових позицій Верховного Суду
з питань будівельного права**

за 2022 рік – перше півріччя 2023 року



Підготувала: член Комітету, адвокат Батюсь Т. В.

Судова практика у спрах, що виникають у сфері містобудування та архітектурної діяльності

Постанова КАС ВС від 11 січня 2022 року у справі №826/6833/17 щодо перевірки проекту будівництва.....	<u>3</u>
Постанова КАС ВС від 31 жовтня 2022 року у справі №0840/3618/18 щодо скасування декларації про готовність об'єкта до експлуатації.....	<u>3</u>
Постанова КАС ВС від 07 вересня 2022 року у справі №620/6024/20 щодо скасування дозволу на будівництво.....	<u>4</u>
Постанова КАС ВС від 24 жовтня 2022 року у справі №640/22599/19 щодо необхідності отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки для проектування реконструкції.....	<u>4</u>
Постанова КАС ВС від 07 вересня 2022 року у справі №380/1292/20 щодо права суб'єкта містобудівної діяльності на участь у прийнятті рішення про скасування дії містобудівних умов.....	<u>5</u>
Постанова КАС ВС від 18 квітня 2022 року у справі №240/4780/18 щодо скасування дії паспорта прив'язки тимчасової споруди в порядку державного архітектурно-будівельного нагляду.....	<u>5</u>
Постанова КАС ВС від 10 серпня 2022 року у справі №400/587/20 щодо відповідальності за виконання будівельних робіт з порушенням вимог будівельних норм.....	<u>6</u>
Постанова КАС ВС від 10 серпня 2022 року у справі №260/259/20 щодо вимоги слідчого відповідного органу досудового розслідування Національної поліції України як підстави для проведення позапланової перевірки.....	<u>6</u>
Постанова КАС ВС від 25 травня 2022 року у справі №819/1349/17 щодо права на виконання будівельних робіт на підставі будівельного паспорта.....	<u>7</u>
Постанова КАС ВС від 13 липня 2022 року у справі №821/377/18 щодо можливості будівництва багатоквартирного житлового будинку на землях житлової та громадської забудови.....	<u>7</u>
Постанова КАС ВС від 05 вересня 2022 року у справі №161/15661/16-а щодо притягнення до відповідальності проектувальника будівництва.....	<u>8</u>
Постанова Верховного Суду від 31 січня 2023 року у справі №640/8728/21 щодо будівельних робіт у межах історичного ареалу міста Києва.....	<u>8</u>
Постанова Верховного Суду від 16 серпня 2022 року у справі №640/35685/21 щодо застосування заходів забезпечення позову шляхом зупинення дії рішення.....	<u>9</u>
Постанова Верховного Суду від 08 березня 2023 року у справі №806/1560/17 щодо декларування меж майбутньої забудови.....	<u>9</u>
Постанова Верховного Суду від 16 березня 2023 року у справі №440/781/19 щодо обов'язку замовника будівництва отримати дозвіл на виконання будівельних робіт у разі реконструкції підземного переходу.....	<u>10</u>

Постанова КАС ВС від 11 січня 2022 року у справі №826/6833/17 щодо перевірки проекту будівництва

Відповідність проекту будівництва законодавству, містобудівним умовам та обмеженням забудови земельної ділянки перевіряється саме на етапі експертизи проекту і його затвердження замовником. У разі ж якщо проектна та/або експертна організація здійснила передання замовнику проектної документації для виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва, розробленої з порушенням вимог законодавства, містобудівної документації, вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, будівельних норм, державних стандартів і правил, вищезгадані суб'єкти містобудування несуть відповідальність, передбачену частиною першою статті 2 Закону України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності».

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/102536762>

Постанова КАС ВС від 31 жовтня 2022 року у справі №0840/3618/18 щодо скасування декларації про готовність об'єкта до експлуатації

Виявлені недостовірні дані, зазначені в деклараціях про початок виконання будівельних робіт або про введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, повинні відповідати одній з умов, які дають підстави вважати об'єкт самочинним будівництвом. Наявність даних, які не свідчать про самочинне будівництво, не є підставою для скасування реєстрації декларації, однак може бути підставою для притягнення до відповідальності іншого характеру.

Непогодження з Державною авіаційною службою України будівництва на приаеродромній території не може бути підставою для скасування декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/107064322>

Постанова КАС ВС від 07 вересня 2022 року у справі №620/6024/20 скасування дозволу на будівництво

Особливості таких об'єктів, як автомобільні газозаправні пункти, та специфіка послуг, які надаються за їх допомогою (призначені для заправки газобалонних автомобілів), потребують застосування положень земельного законодавства, відмінного від того, що регулює сферу використання земель житлової та громадської забудови.

Розміщення автозаправних станцій (АЗС) та автомобільних газозаправних пунктів може здійснюватися лише на земельних ділянках із цільовим призначенням "землі автомобільного транспорту". Невідповідність цільового призначення земельної ділянки намірам забудови свідчить про невідповідність поданих з метою отримання дозволу на виконання будівельних робіт документів вимогам законодавства і є самостійною підставою для відмови у виданні такого дозволу в розумінні частини четвертої статті 37 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та пункту 30 Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року №466, а отже, зумовлює його скасування й у судовому порядку за позовом зацікавленої особи, чиї права порушуються таким дозволом.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/106115330>

Постанови КАС ВС від 24 жовтня 2022 року у справі №640/22599/19 щодо необхідності отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки для проектування реконструкції

Законодавець визначив єдиною умовою, за якої для проектування реконструкції житлових приміщень містобудівні умови та обмеження не надаються, відсутність зміни їх зовнішньої конфігурації.

Реконструкція квартири з облаштуванням окремого входу та вирізанням у фасаді багатоквартирного будинку додаткових дверних отворів, облаштуванням окремої вхідної групи, тобто зі зміною її зовнішньої конфігурації, є видом реконструкції, який передбачає отримання замовником вихідних даних у вигляді містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/106915064>

Постанова КАС ВС від 07 вересня 2022 року у справі №380/1292/20 щодо права суб'єкта містобудівної діяльності на участь у прийнятті рішення про скасування дії містобудівних умов

Скасування містобудівних умов як крайній захід, який може бути застосовано за результатами нагляду, на підставі чого в органу державного архітектурно-будівельного контролю виникає повноваження анулювати дозвіл на виконання будівельних робіт, зумовлює настання для особи наслідків у вигляді припинення можливості реалізації прав у сфері містобудівної діяльності як суб'єкта такої діяльності.

Вирішення такого важливого для суб'єкта містобудування питання має відбуватися з дотриманням права останнього на участь у прийнятті такого рішення, з повідомленням про результати проведеної в порядку нагляду перевірки, про суть виявлених порушень з наданням можливості їх усунення в розумний і достатній строк.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/106116412>

Постанова КАС ВС від 18 квітня 2022 року у справі №240/4780/18 щодо скасування дії паспорта прив'язки тимчасової споруди в порядку державного архітектурно-будівельного нагляду

Перевірка дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил під час видання паспорта прив'язки тимчасової споруди є правомірною та належить до повноважень головних інспекторів будівельного нагляду в межах здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду, оскільки органи, уповноважені на видання такого дозвільного документа, у розумінні частини першої статті 41-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» і підпункту 1 пункту 3 Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 серпня 2015 року №698, є об'єктом нагляду, а виданий цим органом паспорт прив'язки тимчасової споруди – предметом нагляду.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/103994182>

Постанова КАС ВС від 10 серпня 2022 року у справі №400/587/20 щодо відповідальності за виконання будівельних робіт з порушенням вимог будівельних норм

Відповідальність, передбачену частиною третьою статті 2 Закону України "Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності", несуть саме суб'єкти містобудування, які виконують будівельні роботи, зокрема підрядники.

Припинення станом на час проведення перевірки органом державного архітектурно-будівельного контролю виконання будівельних робіт на об'єкті у зв'язку з відсутністю їх фінансування замовником не може звільняти від відповідальності суб'єкта містобудування (генерального підрядника, підрядника, субпідрядника), який виконав будівельні роботи з порушенням вимог будівельних норм, державних стандартів і правил або затверджених проектних рішень, а також не скасовує обов'язку виконати відповідний припис про усунення цих порушень.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/105667723>

Постанова КАС ВС від 10 серпня 2022 року у справі №260/259/20 щодо вимоги слідчого відповідного органу досудового розслідування Національної поліції України як підстави для проведення позапланової перевірки

Вимога у формі листа, складеного слідчим відповідного органу досудового розслідування Національної поліції України, зумовлює наявність передбачених законом підстав для проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю.

Законодавець не встановлює критеріїв щодо змісту такого документа й не вимагає від контролюючих органів проведення позапланового заходу у строк, що встановлений правоохоронними органами. Нездійснення заходів щодо проведення архітектурно-будівельного контролю у строк, встановлений правоохоронними органами у своїй вимозі, не змінює та не скасовує статусу цього документа як обов'язкової підстави для ініціювання перевірки.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/105667724>

Постанова КАС ВС від 25 травня 2022 року у справі №819/1349/17 щодо права на виконання будівельних робіт на підставі будівельного паспорта

Будівництво одного об'єкта (однієї будівлі), який є заблокованим житловим будинком, за умови неперебільшення площі такого будинку більше ніж на 300 кв. м дозволяє виконувати будівельні роботи на підставі будівельного паспорта.

У разі якщо загальна площа об'єкта є більшою ніж 300 кв. м і такий об'єкт належить до об'єктів I – III категорій складності, то виконання будівельних робіт стосовно такого об'єкта не може здійснюватися згідно з будівельним паспортом та повідомленням про початок виконання будівельних робіт.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/104467080>

Постанова КАС ВС від 13 липня 2022 року у справі №821/377/18 щодо можливості будівництва багатоквартирного житлового будинку на землях житлової та громадської забудови

Обраний власником/користувачем вид використання земельної ділянки не має виходити за межі певної категорії та має бути обраний з урахуванням містобудівної документації. Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року №548, землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше), належать до землі житлової забудови й до категорії земель житлової і громадської забудови. Отже, використання земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку, а не для розміщення адміністративно-господарських будівель не виходить за межі категорії «землі житлової та громадської забудови».

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/105247866>

Постанова КАС ВС від 05 вересня 2022 року у справі №161/15661/16-а щодо притягнення до відповідальності проектувальника будівництва

Об'єктом перевірки органу державного архітектурно-будівельного контролю є будівельний об'єкт, на якому проводиться перевірка (будівля, споруда тощо), проте предметом контролю з боку держави є дотримання вимог законодавства суб'єктом господарювання, виявлення винних осіб та притягнення їх до відповідальності (частина перша статті 41, стаття 41-1 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"). Отже, в аспекті відповідальності суб'єкта за недотримання вимог закону слід розглядати правовідносини між контролюючим органом і відповідним суб'єктом містобудування (замовником, проектувальником, підрядником та експертною організацією). Таким чином, акт, складений стосовно замовника будівництва, не може бути підставою для складання протоколу, припису та постанови про накладення штрафу на підрядника.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/106071303>

Постанова Верховного Суду від 31 січня 2023 року у справі №640/8728/21 щодо будівельних робіт у межах історичного ареалу міста Києва

Межі історичного ареалу міста Києва, які визначені в Генеральному плані міста Києва та у складі якого виконано історико-містобудівний план, повинні враховуватися суб'єктами господарювання під час здійснення містобудівної діяльності, отже, проведення будівельних робіт може відбуватися за наявності дозволу від центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини, у тому числі й у випадку незатвердження науково-проектної документації з визначенням меж історичного ареалу відповідно до статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини».

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/108724469>

Постанова Верховного Суду від 16 серпня 2022 року у справі №640/35685/21 щодо застосування заходів забезпечення позову шляхом зупинення дії рішення

Зупинення дії спірного рішення про затвердження проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту є належним і достатнім заходом забезпечення позову в цьому спорі, оскільки воно унеможлиблює вчинення будь-яких дій, спрямованих на внесення відомостей (змін) до Держземкадастру до вирішення спору по суті та набрання законної сили рішенням у справі.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/105759088>

Постанова Верховного Суду від 08 березня 2023 року у справі №806/1560/17 щодо декларування меж майбутньої забудови

Містобудівний розрахунок не є стадією проектування. Проте зазначення в містобудівному розрахунку основних параметрів об'єкта будівництва, які заздалегідь не відповідають нормативним актам у галузі містобудування, є достатньою підставою для скасування таких містобудівних умов та обмежень.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/109433034>

**Постанова Верховного Суду
від 16 березня 2023 року у справі №440/781/19
щодо обов'язку замовника будівництва отримати
дозвіл на виконання будівельних робіт
у разі реконструкції підземного переходу**

Підземний перехід є об'єктом благоустрою, а не його елементом. Тому для реконструкції вказаного об'єкта замовник виконання будівельних робіт зобов'язаний отримати дозвіл на їх виконання.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/109601235>





КОМІТЕТ НААУ З ПИТАНЬ
БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА

Для підготовки дайджесту були використані такі матеріали:

ОГЛЯД

судової практики Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду
(актуальна практика)

Рішення, внесені до ЄДРСР, за січень 2023 року

ОГЛЯД

судової практики Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду у
справах, у яких вирішувалося питання щодо застосування заходів забезпечення
позову

Рішення, внесені до ЄДРСР, за період із 01.01.2018 до 31.01.2023

ОГЛЯД

судової практики Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду у
спорах, що виникають у сфері містобудування та архітектурної діяльності

