

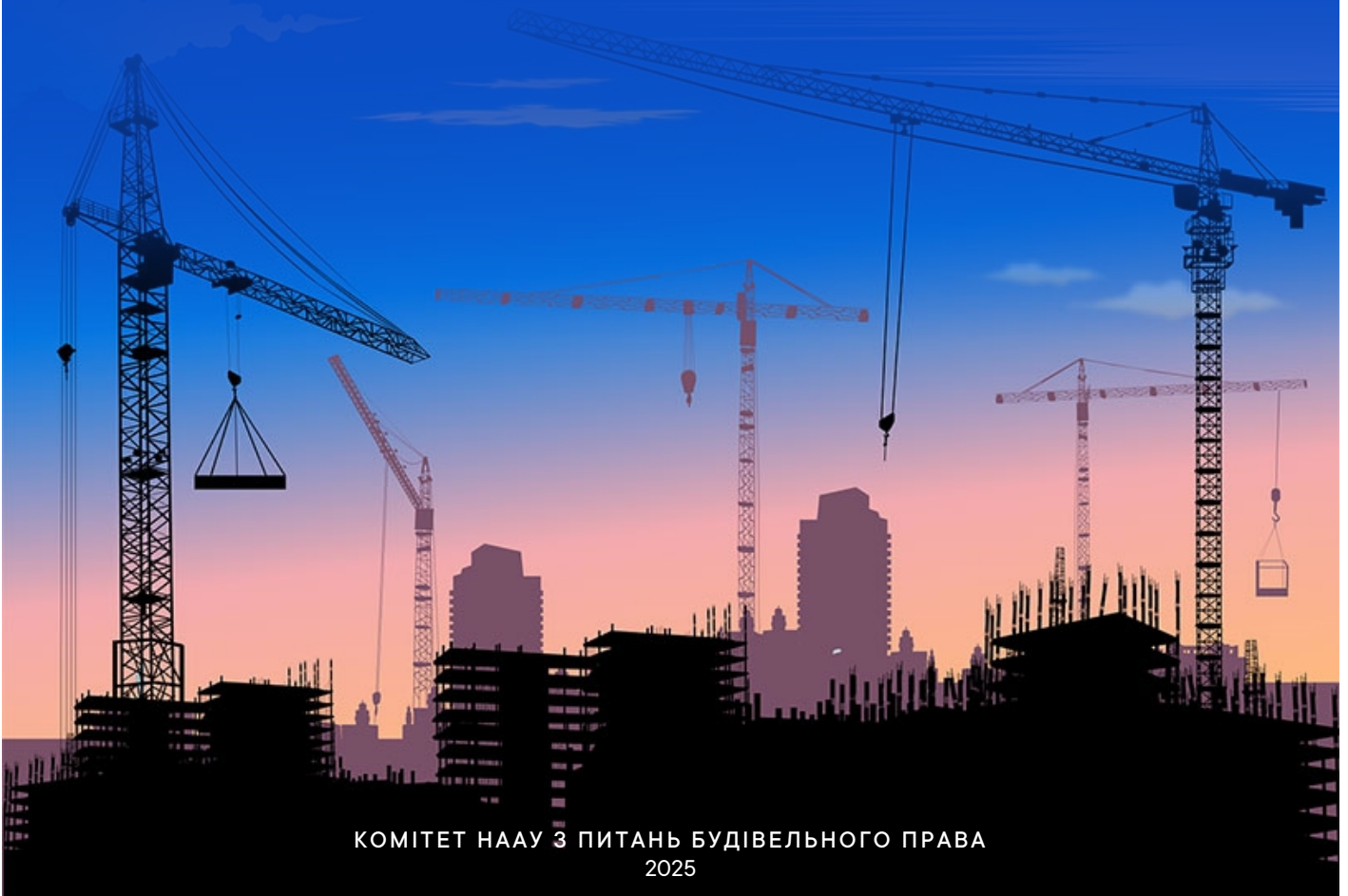


НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ  
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ



# ДАЙДЖЕСТ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ у сфері містобудування

ЗА ПЕРШИЙ КВАРТАЛ 2025 РОКУ



КОМІТЕТ НААУ З ПИТАНЬ БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА  
2025

# ЗМІСТ

2

## ДАЙДЖЕСТ

### СУДОВА ПРАКТИКА У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ: ОГЛЯД РІШЕНЬ ВС

1. ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ.....	<u>3</u>
2. БУДІВЕЛЬНИЙ ПАСПОРТ.....	<u>5</u>
3. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	<u>6</u>
4. ДОЗВІЛ НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ.....	<u>7</u>
5. ПРАВА НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ. ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА.....	<u>8</u>
6. САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО.....	<u>9</u>

Редактор: Лещак Н.І.

Контакти: 04070, м. Київ, вул. Борисоглібська, 3, 5-и поверх

Комітет НААУ з питань будівельного права

Голова Комітету Поваляєв О. Б.

Електронна пошта [o.povaliaiev@mail.unba.org.ua](mailto:o.povaliaiev@mail.unba.org.ua)

## ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ

### **Перевірка самочинного будівництва полягає у встановленні осіб, які до нього причетні. Зміна розміру прожиткового мінімуму не є зміною штрафної санкції (постанова КАС ВС від 12 грудня 2023 року у справі №380/11292/21)**

Якщо перевіряється самочинне будівництво, яке здійснене без жодних дозвільних документів, то у таких виняткових випадках наказ на проведення перевірки і направлення можуть не містити повного переліку суб'єктів містобудування, через те що такі дані не можуть бути відомі органу ДАБК на стадії підготовки до перевірки. Такі суб'єкти встановлюють якраз під час проведення перевірки самочинного будівництва, у чому й полягає суть проведення перевірки на об'єктах самочинного будівництва: встановити, хто забудовник, чи є у цих забудовників документи, які б підтвердили законність такого будівництва. За таких обставин виправлення у направленні в частині уточнення суб'єктів, які були замовником і підрядником самочинного будівництва, не може бути достатнім порушенням для скасування результатів перевірки. Під час притягнення до відповідальності за такі порушення (виконання будівельних робіт без дозволу) підлягає застосуванню прожитковий мінімум у розмірі, встановленому на момент ухвалення рішення про накладення такого стягнення, а не на момент вчинення чи виявлення правопорушення у сфері містобудівної діяльності. Прожитковий мінімум для працездатних осіб є одиницею виміру штрафу, передбаченого абзацом 2 пункту 3 частини другої статті 2 Закону України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», і встановлюється нормативно-правовим актом (законом про бюджет), який не врегульовує питання притягнення до відповідальності. Зміна прожиткового мінімуму не є зміною санкції за правопорушення у сфері містобудування.

### **Щодо перевірки не за тією адресою та за зверненням, не розглянутим комісією у належний спосіб (постанова КАС ВС від 29 вересня 2023 року у справі №420/21344/21)**

Проведення перевірки за адресою, яка є іншою, аніж та, що вказана у зверненні фізичної особи, є проведенням перевірки на іншому об'єкті за відсутності передбачених законом правових підстав і є незаконним.

Незаконною і такою, що не зумовлює юридичних наслідків, є й перевірка, проведена на підставі звернення, яке раніше вже було залишене без розгляду комісією, утвореною в порядку пункту 7-1 Порядку проведення ДАБК, і після цього розглянутим повторно, до того ж без дотримання порядку повідомлення замовнику про час і місце засідання Комісії (шляхом розміщення оголошення на офіційному вебсайті зазначеного органу та додатково телефонограмою (якщо номер телефону зазначено у зверненні) або з використанням електронної пошти (якщо адресу електронної пошти зазначено у зверненні, доданих до нього документах). Оголошення про засідання комісії, яке не містить відомостей ні про заявника, ні про замовника (їх найменування), а містить лише адресу об'єкта, щодо якого розглядатиметься звернення, унеможливорює для суб'єкта містобудування ідентифікацію того, що вказане звернення стосується саме його, оскільки найменування замовника в оголошенні відсутнє. Вказане свідчить про порушення органом ДАБК порядку прийняття рішення про проведення перевірки замовника. Усі складені за результатами такої перевірки документи є незаконними і підлягають скасуванню.

### **Депутат місцевої ради є належним ініціатором перевірки (постанова КАС ВС від 22 лютого 2024 року у справі №500/9582/21)**

Депутат має право офіційно представляти виборців свого виборчого округу та інтереси територіальної громади з питань, що належать до відання органів місцевого самоврядування відповідного рівня та у разі виявлення порушення прав та законних інтересів громадян вимагати припинення порушень. Депутат відповідної місцевої ради у відповідь на звернення до нього жителів його депутатського округу має право ініціювати перед органами ДАБК перевірку законності будівництва. Депутатське звернення за законом ототожнено зі зверненням жителів (фізичних осіб), обґрунтованість якого повинна оцінюватися на засіданні комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності відповідно до приписів пункту 7-1 Порядку №553.

- **Ознайомлений з направленням на перевірку означає повідомлений про її проведення**
- **Процедурні порушення не повинні легалізувати сутнісні порушення, якщо вони доведені**

**(постанова КАС ВС від 13 грудня 2023 року у справі №380/7985/22)**

Надання під підпис копії направлення на перевірку суб'єкту містобудування свідчить про те, що він повідомлений про її проведення та обізнаний з датами, коли буди здійснено (розпочато, проведено та закінчено) такий контрольний захід. Нез'явлення суб'єкта містобудування в останній день перевірки для підпису та вручення йому складених за її результатами документів не є порушенням його процедурних прав і гарантій. Суб'єкту містобудування, який повідомлений про проведення перевірки, забезпечено право отримувати акт перевірки та з ним ознайомлюватися, оскільки у копії направлення, яке йому вручено, було зазначено дату закінчення перевірки. Протягом часу, зазначеного в направленні, він міг скористатися усіма належними правами, зокрема щодо надання документів, необхідних для здійснення заходів державного архітектурно-будівельного контролю чи будь-яких інших пояснень, передбачених чинним законодавством. Тут же висловлена позиція про те, що процедурні порушення суб'єкта владних повноважень, рішення (дії, бездіяльність) якого оцінюються судом, не можуть легалізувати сутнісні порушення суб'єкта приватного права, якщо буде доведена їх наявність.

## БУДІВЕЛЬНИЙ ПАСПОРТ

**Цільове призначення земельної ділянки має переважне значення над містобудівною документацією місцевого рівня для видання будівельного паспорта (постанова КАС ВС від 04 липня 2023 року у справі №280/12008/21)**

Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства, а власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення. Тому цільове призначення земельної ділянки має переважне значення над містобудівною документацією місцевого рівня. Відмова у виданні будівельного паспорта з підстав невідповідності намірів забудови містобудівній документації, якщо ці наміри відповідають цільовому призначенню землі, є незаконною.

**Новий замовник набуває права на проектну документацію – будівельний паспорт і може оскаржити рішення про його скасування в суді (постанова КАС ВС від 15 лютого 2023 року у справі №460/4831/21)**

При переході права на будівництво об'єкта іншому замовнику, реєстрації повідомлення про зміну даних у повідомленні про початок виконання будівельних робіт переходить і право на проектну документацію – будівельний паспорт незалежно від того, хто був його замовником. Рішення органу місцевого самоврядування, яким скасовано будівельний паспорт забудови земельної ділянки (проектну документацію), на підставі якого зареєстровано повідомлення про початок виконання будівельних робіт та повідомлення про зміну даних внаслідок заміни замовника будівництва, порушує права особи, до якої перейшло право на будівельний паспорт, і може бути оскаржене нею до суду.

### **Для видання МУО головне цільове призначення землі (постанова КАС ВС від 16 травня 2023 року у справі №640/4844/22)**

Ключове значення для перевірки відповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні має саме цільове призначення земельної ділянки, а не функціональне призначення територій, наведене у генеральному плані, яким визначається планувальна довгострокова стратегія розвитку міста. Відмова у видачі МУО з підстав невідповідності намірів забудови функціональному призначенню територій, якщо такі наміри відповідають цільовому призначенню землі, є незаконною.

### **ОСББ належний позивач і захисник у суді прав інтересів співвласників у багатоквартирному будинку (постанова КАС ВС від 21 лютого 2024 року у справі №460/9602/20)**

Захист прав та інтересів співвласників багатоквартирного будинку (будинків), пов'язаних з реалізацією права спільної власності на будинок, прибудинкову територію, може здійснюватися ОСББ, зокрема шляхом звернення до суду для представництва інтересів співвласників. Це стосується й оскарження МУО. Такий спір є публічно-правовим і підлягає розгляду адміністративними судами.

### **Місцева рада може оскаржити МУО, видані її виконкомом (постанова КАС ВС від 23 лютого 2024 року у справі №300/2289/23)**

Місцева рада має право на звернення до суду щодо оскарження містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, які видані виконавчим комітетом цієї ж ради, з метою захисту прав та інтересів відповідної територіальної громади чи належного виконання своїх функцій. Такий спір підлягає розгляду адміністративними судами.

### **Виконком не може скасовувати власне рішення про видання МУО (постанови КАС ВС від 19 липня 2023 року у справі №120/4962/22, від 27 жовтня 2023 року у справі №560/10830/21)**

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює вичерпний перелік підстав для скасування містобудівних умов, серед яких відсутнє рішення виконавчого комітету за власної ініціативи у зв'язку з недотриманням вимог вказаного Закону або угоди про пайову участь. Таке рішення порушує принцип належного урядування, якщо на підставі рішення про видання МУО та самих цих Умов вже виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів.

## ДОЗВІЛ НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

### **Щодо відсутності вимоги правостановлювальних документів на землю для видання дозволу (постанова КАС ВС від 11 січня 2024 року у справі №440/6245/21)**

Визнано правомірним видання службі автомобільних доріг дозволу на реконструкцію автомобільної дороги державного значення за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, оскільки за нормами частини четвертої статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» подання такого документа не вимагається у разі реконструкції автомобільних доріг або будівництва об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури на замовлення органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

### **Про технічну помилку, яка не може змінювати суть рішення щодо видання дозволу (постанова КАС ВС від 04 жовтня 2023 року у справі №160/764/22)**

Визначений законом алгоритм дій користувача електронної системи призначений саме для виправлення технічних помилок (описок, друкарських, граматичних, арифметичних помилок) у відомостях електронної системи, який не може змінювати зміст, прийнятого раніше документа дозвільного характеру по суті зі статусу «надати дозвіл на виконання будівельних робіт» на протилежне – «відмовити у видачі дозволу на виконання будівельних робіт». Ситуація, коли суб'єкт владних повноважень надав дозвіл на виконання будівельних робіт за заявою та офіційно повідомив про це відповідного суб'єкта, а згодом визнав, що такий дозвіл наданий внаслідок допущення «технічної помилки» та прийняв рішення, яким змінив прийняте рішення на протилежне, без належного обґрунтування підстав для цього, а також не у спосіб, визначений законодавством для анулювання дозволу на виконання будівельних робіт з використанням Реєстру будівельної діяльності, є грубим порушенням принципу «належного урядування».



## ПРАВО НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ. ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА

8

### **Про припинення права на виконання будівельних робіт у разі систематичного перешкоджання проведенню перевірки (постанова КАС ВС від 28 серпня 2023 року у справі №400/11304/21)**

У Законі встановлено повноваження посадових осіб органу державного архітектурно-будівельного контролю звертатися до суду з позовом про припинення права на виконання підготовчих або будівельних робіт у разі систематичного перешкоджання проведенню перевірки. Двомісячний строк, визначений абзацом 18 частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», є строком, після якого підготовчі / будівельні роботи відновлюються, а не іншим, ніж передбачено процесуальним законом, строком на звернення до суду. При визначенні строку звернення до суду слід керуватися положеннями частини другої статті 122 КАС України, яка передбачає тримісячний строк на звернення до суду.

### **Про припинення права на будівництво лише за наявності ознак самочинного будівництва (постанова КАС ВС від 29 березня 2023 року у справі №640/1990/22)**

Виключною підставою для звернення з позовом до суду про скасування реєстрації повідомлення про початок виконання будівельних робіт та декларації про введення об'єкта до експлуатації є встановлений факт здійснення самочинного будівництва. Ознаками самочинного будівництва, зокрема, є: 1) будівництво здійснюється на земельній ділянці, що невідведена для цієї мети; 2) будівництво здійснюється за відсутності документа, який дає право виконувати будівельні роботи; 3) будівництво здійснюється за відсутності затвердженого проекту або будівельного паспорта; 4) скасовано містобудівні умови та обмеження. Наявність порушень, які не свідчать про самочинне будівництво, не є підставою для скасування реєстрації декларацій, однак може бути підставою для притягнення до відповідальності іншого характеру.

### **Припинення права на будівництво та скасування повідомлень і декларацій, поданих до 01.06.2020, можливе тільки у судовому порядку (постанова КАС ВС від 07 березня 2023 року у справі №420/9217/21)**

Державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється упродовж усього періоду забудови земельної ділянки її власником або користувачем та навіть після реєстрації права власності на об'єкт містобудування, зокрема у випадку виявлення ознак самочинного будівництва, тобто вони носять характер триваючих. У разі змін у законодавстві до таких правовідносин, якщо вони не припинилися, застосовується нормативно-правове регулювання, чинне станом на момент вчинення суб'єктом владних повноважень відповідних дій, прийняття ним певних рішень у цих відносинах. Стаття 39-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» до 01 червня 2020 року передбачала повноваження відповідних органів державного архітектурно-будівельного контролю щодо скасування реєстрації декларації і права на початок виконання підготовчих або будівельних робіт, набутого на підставі поданого повідомлення у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. До вказаної статті були внесені зміни, які набрали чинності з 01 червня 2020 року й передбачали, що скасування реєстрації декларації або про припинення права на виконання підготовчих або будівельних робіт, набутого на підставі поданого повідомлення, здійснюється у судовому порядку за позовом відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду (з 16 вересня 2021 року також ДІАМ України, а не ДАБІ України). Тож після 01 червня 2020 року скасування реєстрації декларації або про припинення права на виконання підготовчих або будівельних робіт, набутого на підставі поданого повідомлення, які зареєстровані до 01 червня 2020 року, – відповідних змін до закону, здійснюється у судовому порядку. На ці відносини поширює чинність нова редакція статті 39-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».



## САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО

**Не здійснював самочинного будівництва – не можеш нести відповідальність (постанова КАС ВС від 30 березня 2023 року у справі №580/303/22)**

Сам лише факт перебування земельної ділянки у користуванні особи за відсутності інших доказів не доводить того, що самочинне будівництво на цій ділянці здійснено саме її користувачем. За відсутності доказів про здійснення самочинного будівництва саме користувачем землі останній не набуває статусу суб'єкта містобудування і не може нести відповідальність за таке будівництво. Приписи та постанова про накладення штрафу в такому випадку є протиправними.

**При самочинному будівництві перевіряється об'єкт, а не суб'єкт, якого належить встановити під час проведення перевірки (постанова КАС ВС від 25 липня 2023 року у справі №160/6457/22)**

За відсутності дозвільного документа будівництво об'єкта вважається таким, що здійснено самочинно, що є самостійною підставою для проведення перевірки. У такому разі перевірці підлягає відповідний об'єкт самочинного будівництва з метою підтвердження факту самочинності будівництва та виявлення особи, яка таке будівництво здійснила. Відповідальність за здійснення самочинного будівництва несе саме та особа, яка його здійснила, навіть якщо вона не подавала до уповноваженого органу державного архітектурно-будівельного контролю відповідної заяви на реалізацію наміру такого будівництва і у встановленому законом порядку не набула статусу замовника. Позапланова перевірка, ініційована органом державного архітектурно-будівельного контролю з підстав виявлення фактів самочинного будівництва проводиться відносно об'єкта такого будівництва, а не щодо конкретного суб'єкта містобудування, встановлення (виявлення) якого й належить здійснити під час проведення такого заходу контролю. Призначення позапланової перевірки за фактом самочинного будівництва за відсутності в направленні на таку перевірку певного суб'єкта містобудування не вказує на порушення органом ДАБК процедури призначення та проведення цього контрольного заходу. За наслідками такої перевірки у разі підтвердження факту самочинного будівництва та встановлення особи, яка його здійснила, стосовно останньої можуть бути складені відповідні приписи, протоколи, а також можуть бути прийняті постанови про притягнення до встановленої законом відповідальності.

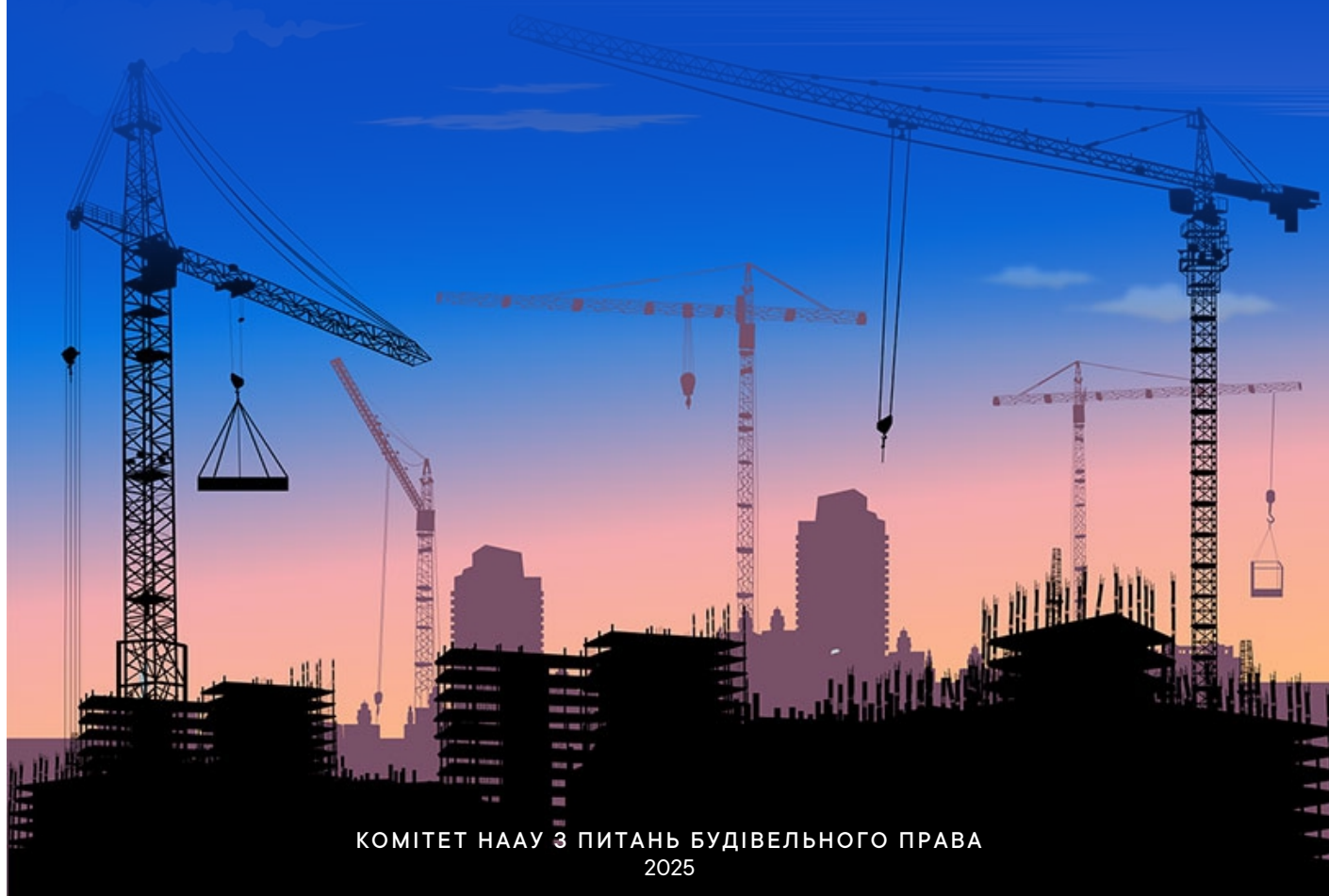
**Будівництво самочинне, якщо для проектування не отримувалися МУО (постанова КАС ВС від 15 лютого 2023 року у справі №640/16016/21)**

Належно розробленим, погодженим і затвердженим проектом можливо вважати лише той, що відповідає вихідним даним на проектування (до яких законом віднесено й містобудівні умови та обмеження), отримання яких передбачається законом для виконання певного виду будівельних робіт, та їх враховує. За відсутності такого проекту є підстави вважати, що об'єкт є самочинним будівництвом. Якщо на проектування об'єкта будівництва містобудівні умови та обмеження уповноваженим органом не надавалися і замовником або проектувальником не отримувалися, то наведені у повідомленні дані про наявність на цей об'єкт затвердженого (належно затвердженого, затвердженого в установленому порядку) проекту є недостовірними і свідчать про самочинність будівництва.

Ми дуже цінуємо ваш час, тому хочемо поінформувати про телеграм канал НААУ, на якому лише актуальні новини та заплановані заходи –

<https://t.me/InfoUNBA>

Також у вас є можливість першими дізнаватися про всі акредитовані навчальні заходи, цікаві статті колег та огляд правових позицій ВС за допомогою телеграм каналу Вищої школи адвокатури НААУ – <https://t.me/hsaorgua>



КОМІТЕТ НААУ З ПИТАНЬ БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА  
2025