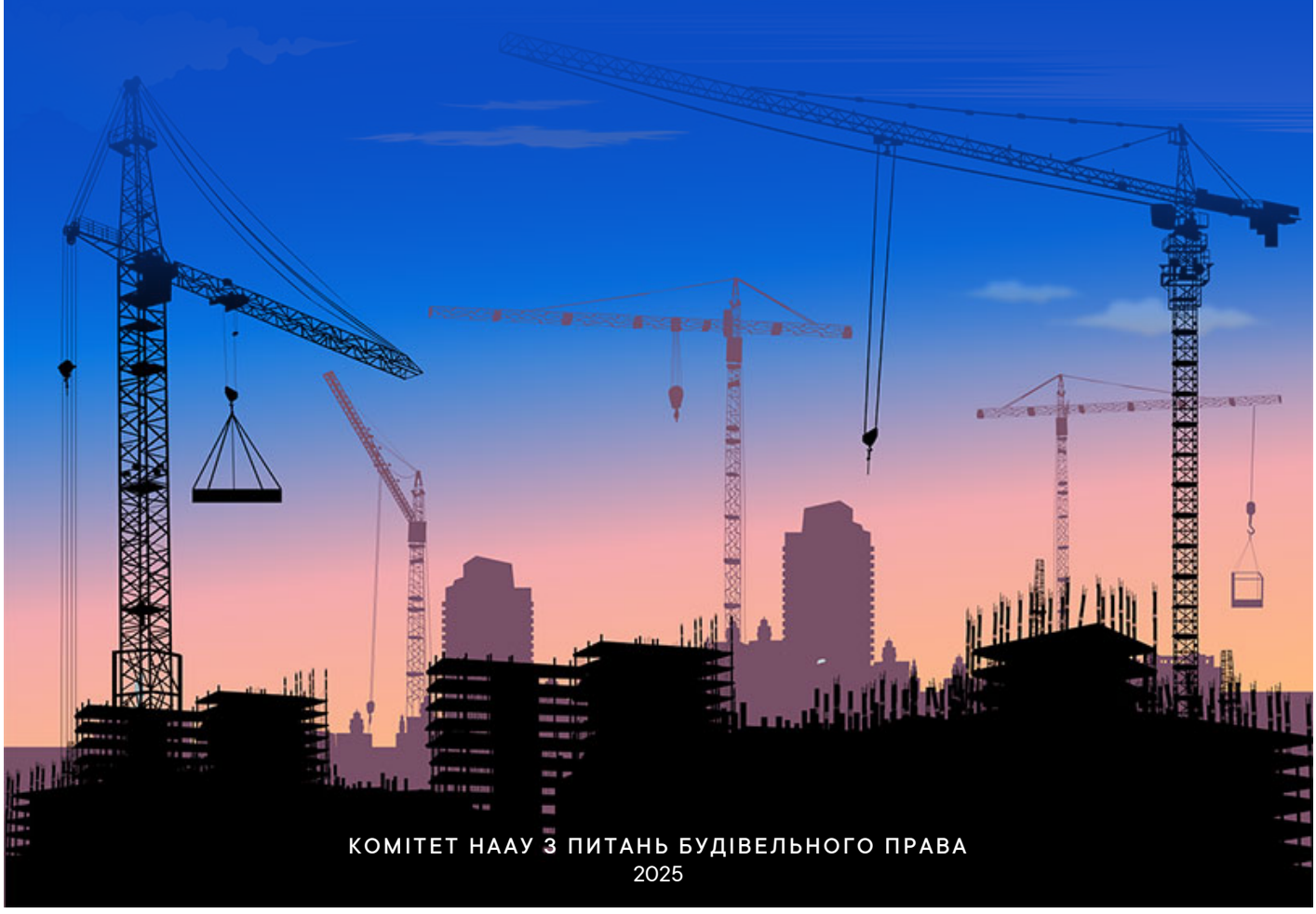
НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

ДАЙДЖЕСТ

СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

у сфері містобудування

ЗА І ПІВРІЧЧЯ 2025 РОКУ



КОМІТЕТ НААУ З ПИТАНЬ БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА
2025

ЗМІСТ

ДАЙДЖЕСТ

СУДОВА ПРАКТИКА У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ: ОГЛЯД РІШЕНЬ ВС

1. ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ....3

2. БУДІВЕЛЬНИЙ ПАСПОРТ....5

3. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ....6

4. ДОЗВІЛ НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ....7

5. ПРАВА НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ. ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА....8

6. САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО....9

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

ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ

Орган державного архітектурно-будівельного контролю повинен вчинити дії щодо повідомлення суб'єкта містобудування про проведення позапланової перевірки (постанова КАС ВС від 24 червня 2025 року у справі №400/27/24)

Посадові особи органів державного архітектурно-будівельного контролю здійснюють, зокрема, позапланові перевірки суб'єктів містобудування на предмет дотримання ними під час здійснення будівництва вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності та інших нормативних актів, що регулюють цей вид діяльності, і під час здійснення такого контролю мають право на безперешкодний доступ на місце будівництва об'єкта та до об'єктів, що підлягають обов'язковому обстеженню. Вказаному праву контролюючого органу кореспондує право суб'єкта містобудування бути присутнім під час здійснення перевірки, або забезпечити присутність своїх представників у разі дотримання посадовими особами порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю. У такому разі допуск до проведення перевірки є обов'язком такого суб'єкта містобудування.

У законодавстві не передбачено чіткого порядку попереднього повідомлення суб'єкта містобудування про проведення позапланової перевірки як обов'язкової передумови її проведення, однак для забезпечення присутності уповноваженого представника під час проведення орган держархбудконтролю в рамках підготовки до проведення позапланової перевірки повинен вчинити дії щодо повідомлення суб'єкта містобудування про її проведення.

Ухилення суб'єкта містобудування від одержання повідомлення про розгляд адміністративної справи, не може бути підставою для скасування постанови (постанова КАС ВС від 08 квітня 2025 року у справі №420/2467/19)

Обов'язковою умовою розгляду справи про правопорушення у сфері містобудівної діяльності є повідомлення особи, щодо якої розглядається справа, про час та місце розгляду справи не пізніше ніж за три доби до дня розгляду справи.

Крім того, у разі неотримання протоколу про правопорушення та інших документів, на підставі яких особа притягується до відповідальності, такі документи мають бути надіслані рекомендованим листом із повідомленням. При цьому обов'язок повідомляти особу про місце і час розгляду справи не пізніше ніж за три дні до дати розгляду справи вважається виконаним, якщо особа, яка притягується до відповідальності, знає (поінформована) про час та місце розгляду справи за три дні до дати розгляду справи. Обов'язок доказування цієї обставини несе уповноважена посадова особа. З'ясовуючи поінформованість особи про час та місце розгляду справи, суд також повинен зважати на поведінку особи, яка притягується до відповідальності. Ухилення від одержання повідомлення або інші недобросовісні дії, які свідчать про намагання уникнути участі в засіданні, не можуть бути підставою для скасування постанови.

Недостовірність даних, які є очевидними, не потребують проведення заходів державного архітектурно-будівельного контролю (постанова КАС ВС від 29 січня 2025 року у справі №640/29330/21)

Виявлення органом державного архітектурно-будівельного контролю факту подання недостовірних даних може мати місце як у спосіб проведення заходів державного архітектурно-будівельного контролю і оформлення їх результатів (відповідні акти перевірок та/або розпорядчі чи інші документи, оформлені у межах таких контрольних заходів), так і шляхом виявлення розбіжностей між даними, зазначеними у декларації, які є очевидними. Відсутня необхідність як передумови для звернення до суду, у проведені заходів державного архітектурно-будівельного контролю і оформлення їх результатів, у випадку, якщо недостовірність даних є очевидною, що є підставою для позову про припинення в судовому порядку права на виконання будівельних робіт, набутого на підставі поданого ним повідомлення відповідно до ч. 2 ст. 39-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ

Лист Мінрегіону є документом, який надає погодження на проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю

(постанова КАС ВС від 28 квітня 2025 року у справі №380/19138/22)

Згідно з пунктом 2 постанови КМУ №303 від 13 березня 2022 року «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану» протягом періоду воєнного стану дозволено здійснення позапланових заходів державного нагляду (контролю) в окремих сферах, зокрема щодо запобігання неконтрольованому зростанню цін на товари, які мають істотну соціальну значущість, виключно на підставі рішення центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у відповідній сфері, а для центральних органів виконавчої влади, діяльність яких спрямовується і координується безпосередньо Кабінетом Міністрів України, – на підставі рішення Кабінету Міністрів України:

- за наявності загрози, що має значний негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави;
- з метою виконання міжнародних зобов'язань України.

Лист Міністерства розвитку громад та територій України про погодження здійснення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю прирівнюється до наказу та є рішенням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у відповідній сфері, в розумінні положень постанови №303, в контексті документа, який дає дозвіл на призначення та проведення перевірки в умовах воєнного стану.

БУДІВЕЛЬНИЙ ПАСПОРТ

Будівництво на підставі схеми намірів забудови земельної ділянки без оформлення будівельного паспорта (постанова КАС ВС від 29 квітня 2025 року у справі №420/36843/23)

Із 12.07.2022 дозволяється будівництво на підставі схеми намірів забудови земельної ділянки без оформлення будівельного паспорта, як документа, який визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель, споруд, гаражів, елементів інженерного захисту, благоустрою та озеленення на земельній ділянці.

Видання будівельного паспорта повинно здійснюватися з урахуванням встановлених на місцевому рівні умов та обмежень використання території для містобудівних потреб (постанова КАС ВС від 29 січня 2025 року у справі №600/3670/22-а)

Реалізація права на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог, зокрема, містобудівної документації на місцевому рівні. Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту. План зонування території належить до одного з визначених у законі видів містобудівної документації і визначає умови та обмеження використання території у межах виділених функціональних зон. Відповідно вирішення уповноваженим органом питання щодо видання будівельного паспорта повинно здійснюватися з урахуванням встановлених на місцевому рівні умов та обмежень використання території для містобудівних потреб.

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Наведення у виданих МУО формулювань: "згідно з чинним законодавством", "відповідно до нормативно-правових актів", "в установленому чинним законодавством порядку", "урахувати законні інтереси та вимоги" не є підставою для їх скасування (постанова КАС ВС від 23 липня 2025 року у справі №420/6677/23)

Вимоги до гранично допустимої висоти будівлі; максимально допустимого відсотка забудови земельної ділянки; відстаней від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови; мінімально допустимих відстаней від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд необхідно вважати дотриманими під час видання містобудівних умов та обмежень шляхом зазначення про визначення надалі таких показників відповідно до Генерального плану міста, майбутньої проектної документації "згідно з чинним законодавством", "відповідно до нормативно-правових актів", "в установленому чинним законодавством порядку", "урахувати законні інтереси та вимоги". Це формулювання є доречним, зважаючи на те, що стадія отримання вихідних даних з огляду на приписи ч. 5 ст. 26 Закону №3038-VI передує стадії розроблення та затвердження проектної документації, а тому такі дані містять лише стислу інформацію щодо законодавчих вимог до параметрів та техніко-економічних показників об'єкта будівництва, про дійсні наміри забудовника, є описовими. Адже характеристика об'єкта будівництва визначається не містобудівними умовами та обмеженнями, а наступною проектною документацією.

Зобов'язання видати містобудівні умови та обмеження не є втручанням у дискреційні повноваження (постанова КАС ВС від 13 березня 2025 року у справі №320/20288/23)

Обрання способу захисту та відновлення прав позивача шляхом зобов'язання видати містобудівні умови та обмеження не є втручанням у дискреційні повноваження відповідача, оскільки частина п'ята статті 29 Закону №3038-VI передбачає лише єдину підставу для відмови у виданні містобудівних умов та обмежень – невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні.

Оскільки факт такої невідповідності судом не встановлений, то підстави для відмови у наданні позивачу містобудівних умов та обмежень забудови вказаної земельної ділянки відсутні.

Водночас реалізацією відповідачем своїх дискреційних повноважень при наданні містобудівних умов та обмежень буде вважатися визначення уповноваженим органом архітектури та містобудування змісту таких умов та обмежень.

Право на скарження МУО має особа, якій не адресовані такі МУО (постанова КАС ВС від 01 травня 2025 року у справі №380/5886/22)

Зважаючи на те, що спірні містобудівні умови та обмеження позивачу безпосередньо не адресовані, однак такий акт може мати вплив на його інтереси як члена територіальної громади та мешканця міста і, відповідно, породжує у нього право на їх захист у суді. А аргументи, наведені позивачем на обґрунтування підстав поданого ним позову, та встановлені судами обставини є свідченням того, що у цьому випадку звернення до суду обумовлене необхідністю захисту його інтересів у сфері містобудівної діяльності.

Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні перевіряється автоматично програмними засобами електронної системи при формуванні заявки на видання МУО (постанова КАС ВС від 11 березня 2025 року у справі №460/22384/23)

02 листопада 2021 року набрав чинності Порядок №681, який визначає процедуру та вимоги щодо ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Під час формування заяви в електронній формі система автоматично аналізує дані, порівнюючи їх із наявними в системі відомостями, а у разі розбіжностей формується повідомлення про помилки чи неповноту даних.

Отже, невідповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні перевіряється автоматично програмними засобами електронної системи під час формування замовником або проектувальником заяви про надання містобудівних умов та обмежень. У разі виявлення невідповідності цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні формування заяви про надання містобудівних умов та обмежень і направлення блокується без участі реєстратора.

Відтак відсутні правові підстави для відмови у виданні МУО на підставі пункту 1 частини четвертої статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

ДОЗВІЛ НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

У справах про оскарження дозволу на виконання будівельних робіт, правомірність рішень, дій (бездіяльності) суб'єкта владних повноважень щодо конкретної особи та у конкретних публічних правовідносинах (постанова КАС ВС від 27 березня 2025 року у справі №440/9869/21)

У розумінні пункту 4 частини першої статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» розробник проектної документації на договірних засадах не ототожнюється із замовником, який в установленому порядку звертається до органу державного архітектурно-будівельного контролю за дозволом на виконання будівельних робіт.

Завдання адміністративного судочинства полягають у захисті особи, яка вважає, що під час здійснення управлінської діяльності порушені її права та інтереси. Відповідно, суд перевіряє правомірність рішень, дій (бездіяльності) суб'єкта владних повноважень щодо конкретної особи та у конкретних публічних правовідносинах.

Відтак встановлення зв'язку саме у сфері конкретних правовідносин, які є предметом спору, а не у сфері інших приватних відносин, які виникають після реалізації суб'єктами владних повноважень своїх функцій, має вирішальне значення для вирішення спірного правого питання.

Законодавець не вимагає від контролюючого органу проведення заходів державного архітектурно-будівельного контролю для подання позову про анулювання дозволу на виконання будівельних робіт (постанова КАС ВС від 30 липня 2025 року у справі №420/10013/23)

Зміст викладених положень КАС України у сукупності з наведеними положеннями Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» дає колегії суддів підстави стверджувати, що у КАС України не встановлено жодних особливостей щодо звернення до суду з позовом органу державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду про припинення права на виконання підготовчих або будівельних робіт, набутого на підставі поданого повідомлення, а також розгляду цієї категорії спорів, зокрема не визначено того, що поданню такого позову повинно передувати обов'язкове проведення заходів державного архітектурно-будівельного контролю виключно передбачених у Порядку №533.

Законодавець не вимагає від контролюючого органу проведення заходів державного архітектурно-будівельного контролю і оформлення їх результатів як обов'язкової передумови для звернення до суду з таким позовом, як не визначає й того, що доказами самочинного будівництва у такій справі можуть бути лише відповідні акти перевірок та/або розпорядчі чи інші документи, оформлені у межах таких контрольних заходів.

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

Для виникнення права на здійснення будівельних робіт достатньо подання замовником будівництва повідомлення про початок виконання будівельних робіт (постанова КАС ВС від 26 травня 2025 року у справі №320/4042/22)

Для виникнення права на здійснення будівельних робіт щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), достатньо подання замовником будівництва повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю, і вказане повідомлення не потребує затвердження розпорядчим документом.

МКІП має повноваження видавати приписи про припинення будь-яких робіт (постанова КАС ВС від 27 березня 2025 року у справі №380/25216/21)

Міністерство культури та інформаційної політики України (МКІП) має повноваження видавати приписи про припинення будь-яких робіт, що проводяться з порушенням законодавства про охорону культурної спадщини, відповідно до пункту 18 частини другої статті 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини». Це стосується припинення робіт на таких об'єктах, їхніх територіях, охоронних і буферних зонах, археологічних територіях та історичних ареалах населених пунктів.

Право на звернення до суду органу державного архітектурно-будівельного контролю із позовом про припинення права на виконання таких робіт можливе тільки у випадку виявлення факту самочинного будівництва (постанови КАС ВС від 13 серпня 2025 у справі №380/29645/23, від 30 липня 2025 у справі №420/10013/23)

Передумовою, яка надає органу державного архітектурно-будівельного контролю право на звернення до суду із позовом про припинення права на виконання таких робіт, набутого на підставі поданого повідомлення, є виявлення відповідним органом факту 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. При цьому 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.

САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО

Зверненню суб'єкта владних повноважень з адміністративним позовом про зобов'язання знести самочинне будівництва передує наявність обставин (постанова КАС ВС від 10 вересня 2025 року у справі №420/6848/19)

Положення частини першої статті 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлюють перелік юридичних фактів, які обумовлюють виникнення в органу державного архітектурно-будівельного контролю повноваження на пред'явлення позову про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсації витрат, пов'язаних із таким знесенням.

Зокрема, пред'явленню органом державного архітектурно-будівельного контролю позову передують такі дії:

1) виявлення факту самочинного будівництва об'єкта;

2) визначення такого об'єкта таким, що його перебудова з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб є неможливою;

3) внесення припису про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності;

4) встановлення факту невиконання припису протягом встановленого строку.

У разі виявлення визначених у законі ознак, які дають підстави вважати об'єкт самочинним будівництвом, орган державного архітектурно-будівельного контролю зобов'язаний вчинити дії (постанова КАС ВС від 13 травня 2025 року у справі №420/21467/23)

Після реєстрації права власності на об'єкт будівництва, у разі виявлення визначених у законі ознак, які дають підстави вважати об'єкт самочинним будівництвом, орган державного архітектурно-будівельного контролю зобов'язаний вчинити дії, спрямовані на усунення відповідних порушень у сфері містобудівної діяльності та наслідків самочинного будівництва аж до звернення з позовом про знесення самочинно збудованого об'єкта (об'єктів) у порядку, встановленому у законі.

Вчинення саме таких дій у разі виявлення ознак самочинного будівництва об'єкта, будівельні роботи на якому вже завершено і стосовно якого зареєстровано декларацію про його готовність до експлуатації, зареєстровано право власності на нього, і буде належним виконанням органом державного архітектурно-будівельного контролю своїх повноважень, ефективним способом судового захисту.

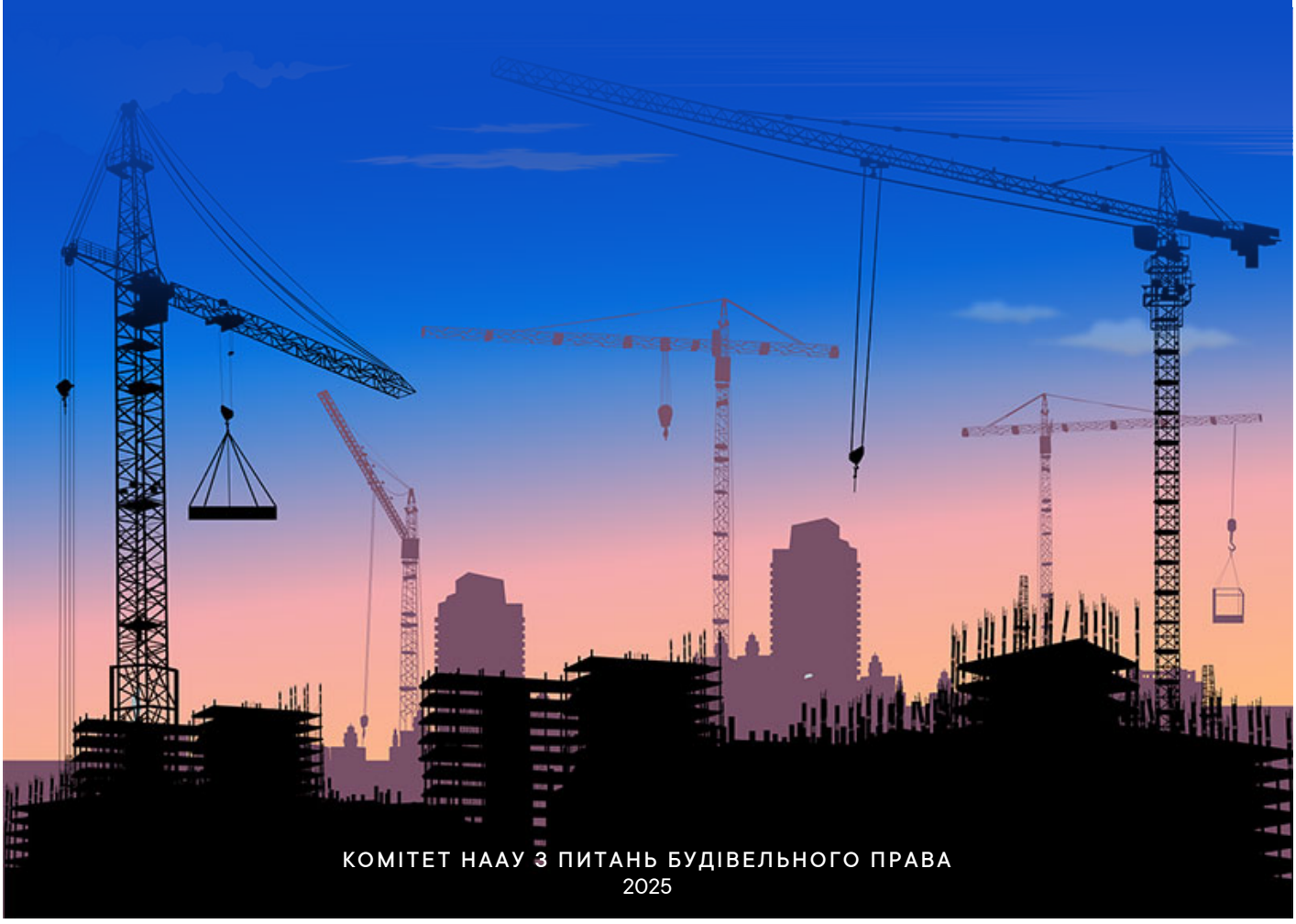
Суд за позовом про знесення самочинного будівництва може ухвалити рішення про можливість його перебудови (постанова КАС ВС від 10 вересня 2025 року у справі №420/6848/19)

За змістом частини сьомої статті 376 Цивільного кодексу України зобов'язання особи, яка здійснила будівництво, провести відповідну перебудову можливе лише у разі: 1) істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб; 2) істотного порушення будівельних норм і правил.

У цих випадках з позовом про зобов'язання особи до проведення перебудови може звернутися відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування. Таке рішення суд може ухвалити і за позовом про знесення самочинного будівництва, якщо за наслідками розгляду справи дійде висновку, що можливість перебудови й усунення наслідків самочинного будівництва не втрачено і відповідач згоден виконати перебудову. У разі невиконання особою судового рішення про здійснення перебудови суд може постановити рішення про знесення самочинного 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