

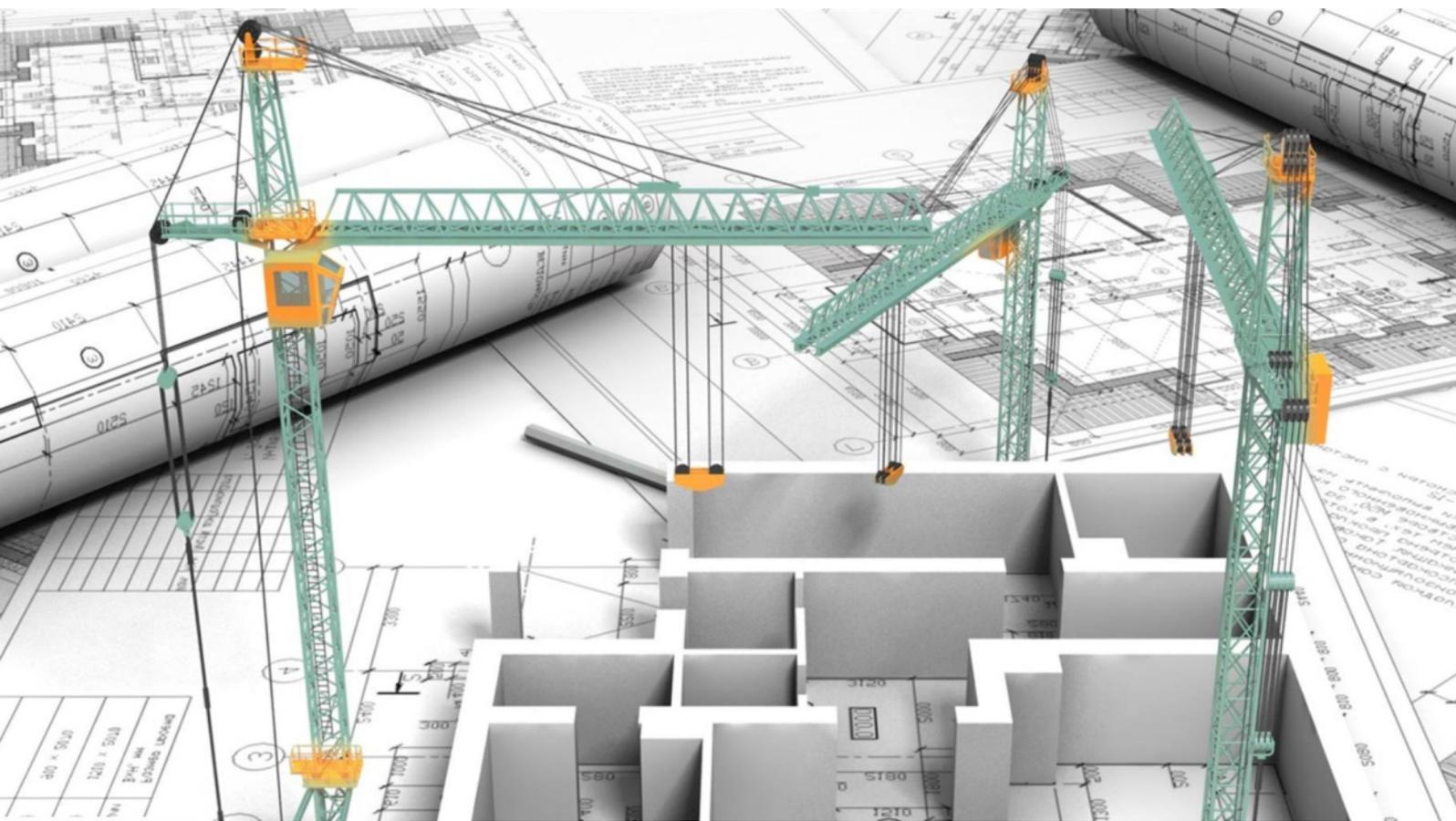


НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ



ДАЙДЖЕСТ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ з питань містобудування

ЗА II ПІВРІЧЧЯ 2025 РОКУ



КОМІТЕТ НААУ З ПИТАНЬ БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА

2026

ЗМІСТ

2

ДАЙДЖЕСТ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ З ПИТАНЬ МІСТОБУДУВАННЯ

1. ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ.....	<u>3</u>
2. ПАСПОРТ ПРИВ'ЯЗКИ НА РОЗМІЩЕННЯ ТИМЧАСОВИХ СПОРУД.....	<u>5</u>
3. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	<u>6</u>
4. ПРАВО НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ.....	<u>8</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

ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ

Орган державного архітектурно-будівельного контролю може здійснювати перевірку лише під час виконання відповідними суб'єктами підготовчих та будівельних робіт.

(Постанова КАС ВС від 03 листопада 2025 року у справі №380/4897/22)

Для усунення можливості зловживання правом на перевірки, сукупність заходів, які здійснюються органами державного архітектурно-будівельного контролю за додержанням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил можуть здійснюватися лише під час виконання відповідними суб'єктами підготовчих та будівельних робіт.

Тобто за загальним правилом такі перевірки можливі щодо тих об'єктів, які знаходяться в процесі будівництва. Виключенням із цього загального правила є виявлення факту самочинного будівництва у зв'язку з чим, такі перевірки можуть стосуватися й збудованого об'єкту.

Прокурор не може представляти інтереси держави як самостійний суб'єкт, а діє виключно в інтересах органу державного архітектурно-будівельного контролю і повинен довести неналежне виконання цим органом своїх обов'язків

(Постанова КАС ВС від 25 грудня 2025 року у справі №160/19135/25)

Орган державного архітектурно-будівельного контролю уповноважений на подання позову про припинення будівельних робіт, і такому позову передують процедура проведення заходу контролю (нагляду), винесення відповідного припису у випадку допущення порушень.

Водночас Суд звертає увагу, що підставою для звернення прокурора з позовом до ДІАМ була відсутність уповноваженого органу. Однак у цій справі суд дійшов висновку, що позивачем у такій категорії справ є або орган державного архітектурно-будівельного нагляду (скасування МУО), або орган державного архітектурно-будівельного контролю (припинення виконання будівельних робіт). Тому прокурор у цій справі не може представляти інтереси держави як самостійний суб'єкт, а діє виключно в інтересах органу державного архітектурно-будівельного контролю і повинен довести неналежне виконання цим органом своїх обов'язків.

В зонах охорони пам'яток, історичних ареалах населених місць забороняється проведення будівельних робіт без попереднього отримання дозволу в органах охорони культурної спадщини

(Постанова КАС ВС від 21 липня 2025 року у справі №320/21836/23)

З метою захисту традиційного характеру середовища населених місць України та на виконання [статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 26.07.2001 №878](#) затверджено Список історичних населених міст України (міста і селища міського типу). В зонах охорони пам'яток, історичних ареалах населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, встановлено особливий режим регулювання забудови.

Містобудівна документація на місцевому рівні, основним видом якої є Генеральний план населеного пункту, є обов'язковою для врахування всіма суб'єктами правовідносин у сфері містобудівної діяльності, а тому, якщо у складі такої документації наявний історико-архітектурний опорний план з визначенням меж історичного ареалу населеного пункту, то виконання всіх земляних, будівельних та інших робіт на об'єктах, що розміщені на території історичного ареалу населеного пункту, має здійснюватися із дотриманням встановлених [Законом України «Про охорону культурної спадщини»](#) обмежень, зокрема після отримання дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

Відповідність проекту будівництва експлуатаційній безпеці має встановити експертна організація під час проведення її експертизи

(Постанова КАС ВС від 03 листопада 2025 року у справі №380/5405/24)

Відповідність проекту будівництва законодавству, містобудівним умовам та обмеженням забудови земельної ділянки перевіряється саме на етапі експертизи проекту і його затвердження замовником.

При цьому, згідно з пунктом 6 Порядку №560, метою проведення експертизи проектів будівництва (далі - експертиза) є визначення якості проектних рішень шляхом виявлення відхилень від вимог до міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, у тому числі до доступності осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, санітарного і епідеміологічного благополуччя населення, охорони праці, екології, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, енергозбереження і енергоефективності, кошторисної частини проекту будівництва. Експертиза є завершальним етапом розроблення проектів будівництва.

ПАСПОРТ ПРИВ'ЯЗКИ НА РОЗМІЩЕННЯ ТИМЧАСОВИХ СПОРУД

Розміщення тимчасових споруд відноситься до будівельних робіт, а повноваження щодо видачі паспортів прив'язки відносяться до делегованих повноважень в галузі будівництва

(Постанова КАС ВС від 24 жовтня 2025 року у справі № 380/17007/23)

Поняття, вимоги та порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності визначає стаття 28 Розділу IV «Регулювання забудови територій» Закону №3038-VI.

Постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 №406 затверджено Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію (Постанова №406).

Пунктом 7 цього Переліку передбачено: «Розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності відповідно до статті 28 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"».

Таким чином, розміщення тимчасових споруд відноситься до будівельних робіт.

Відповідно до підпункту 1 пункту «б» статті 31 №280/97-ВР до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать делеговані повноваження з надання (отримання, реєстрація) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів у випадках та відповідно до вимог, встановлених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Таким чином, за своєю природою та правовим регулюванням повноваження виконавчих органів сільських, селищних, міських рад з видачі паспортів прив'язки відносяться до делегованих повноважень в галузі будівництва.

Виконавчий комітет сільської, селищної, міської ради не наділений повноваженнями як щодо надання та оформлення паспорта прив'язки тимчасової споруди, так і повноваженнями щодо надання дозволу на її розміщення.

Демонтаж тимчасової споруди, встановленої без дотримання вимог паспорта прив'язки, здійснюється відповідно до процедури

(Постанова КАС ВС від 26 серпня 2025 року у справі №160/239/19)

Проведенню демонтажу тимчасової споруди передують відповідна процедура, яка включає проведення обстеження території розміщення тимчасової споруди та складання акта обстеження із зазначенням виявлених порушень, винесення припису з вимогою демонтажу самостійно встановленої тимчасової споруди у письмовій формі, в якому встановлюється семиденний термін для усунення виявлених порушень. При цьому, підставами для винесення припису про здійснення демонтажу тимчасової споруди є її самовільне розміщення, тобто розміщення за відсутності проектно-дозвільної документації, а саме: її відсутності, анулювання дії або закінчення строку дії паспорта прив'язки. Відповідний припис має бути вручений власнику тимчасової споруди у встановленому порядку.

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

6

Наведення у виданих МУО формулювань: "згідно з чинним законодавством", "відповідно до нормативно-правових актів", "в установленому чинним законодавством порядку", "ураховати 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 відсотку 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 видачі містобудівних умов та обмежень шляхом зазначення про подальше визначення таких показників відповідно до Генерального плану міста, майбутньої проектної документації "згідно з чинним законодавством", "відповідно до нормативно-правових актів", "в установленому чинним законодавством порядку", "ураховати законні інтереси та вимоги". Це формулювання є доречним, зважаючи на те, що стадія отримання вихідних даних в силу приписів ч. 5 ст. 26 Закону №3038-VI передуює 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 подальшою проектною документацією.

Виключну компетенцію щодо галузевих повноважень наділений уповноважений орган архітектури та містобудування, а не будь який інший виконавчий орган, в тому числі виконавчий комітет

(Постанова КАС ВС від 24 липня 2025 року у справі №380/12464/22)

Відповідно до частини 1 [статті 51 Закону №280/97-ВР](#) виконавчий комітет може розглядати і вирішувати питання, віднесені цим Законом до відання виконавчих органів ради є безпідставним і висновки судів попередніх інстанцій не спростовує з наступних підстав.

Так, визначені підпунктом 9 підпункту "а" частини 1 статті 31 Закону №280/97-ВР повноваження передбачають надання виконавчими органами містобудівних умов та обмежень відповідно до закону.

В даному випадку Законом, відповідно до якого, видаються містобудівні умови та обмеження, є [Закон №3038-VI](#), відповідно до приписів якого видача містобудівних умов та обмежень віднесена до повноважень конкретно визначеного виконавчого органу.

За такого правового регулювання рішення міської ради про покладення повноважень щодо видачі містобудівних умов та обмежень на інший виконавчий орган, в т.ч. на його виконавчий комітет, суперечитиме приписам [Закон №3038-VI](#), відповідно до якого такі повноваження повинні реалізовуватись.

З цих же мотивів безпідставним є покликання відповідача в обґрунтування касаційної скарги на передбачене частиною 3 [статті 52 Закону №280/97-ВР](#) право міської ради розмежувати повноваження між її виконавчими органами.

До того ж, відповідно до частини 3 [статті 51 Закону №280/97-ВР](#) утворення у складі виконавчого комітету ради органу з питань містобудування та архітектури, на відміну від інших виконавчих органів, є обов'язковою вимогою закону, що також вказує на спеціальний статус такого органу та його виключну компетенцію щодо визначених спеціальним законом галузевих повноважень.

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

При оскарженні МУО, суд не може вживати заходи забезпечення позову шляхом заборони замовнику виконувати будівельні роботи

(Постанова КАС ВС від 21 жовтня 2025 року у справі №120/12578/24)

Отримання містобудівних умов та обмежень не дає права замовнику проводити будівельні роботи, натомість згідно з отриманими замовником вихідними даними розробляється та затверджується проектна документація, подається повідомлення про початок будівельних робіт, після чого розпочинається будівництво об'єкта. Суд першої інстанції, задовольняючи заяву про вжиття заходів забезпечення позову шляхом заборони здійснювати будівельні роботи та реєструвати декларації про готовність об'єктів до експлуатації, не врахував того, що встановлення заборони вчиняти дії, що впливають з рішення, яке не є предметом оскарження не допускається.

Зміни до МУО вносяться за заявою замовника органом, що надав МУО, а у разі видачі МУО, які не відповідають поданій заяві про їх видачу, та/або законодавству у сфері містобудування - за рішенням суду

(Постанова КАС ВС від 01 грудня 2025 року у справі №320/16030/23)

[Закон №3038-VI](#) визначає умови внесення змін до містобудівних умов та обмежень, однак правові підстави для внесення змін до МУО не конкретизує. Проте з аналізу його положень слідує, що правовою підставою внесення змін до МУО може бути, зокрема, зміна намірів забудови, однак якщо ці зміни не суперечать вимогам містобудівної документації на місцевому рівні. Як вбачається з висновків, зроблених судом, оцінка відповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації належить відповідним уповноваженим органами містобудування та архітектури.

Відтак, норму частини 8 [статті 29 Закону №3038-VI](#) слід розуміти так, що зміни до МУО вносяться за заявою замовника органом, що надав МУО, а у разі видачі МУО, які не відповідають поданій заяві про їх видачу, та/або законодавству у сфері містобудування - за рішенням суду.

Водночас, намір забудови визначається винятково замовником і такий намір у МУО може бути змінено виключно за його заявою. Уповноважений орган містобудування та архітектури не уповноважений самостійно визначати намір забудови. У разі видачі МУО, які не відповідають містобудівному законодавству, замовник вправі звернутись до суду з метою визнання їх такими, що не відповідають вимогам законодавства, та внесення відповідних змін. Так само у разі видачі МУО, які не відповідають намірам забудови, замовник може звернутись до суду.

Відмова у наданні МУО має містити конкретне обґрунтування невідповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні

(Постанова КАС ВС від 17 грудня 2025 року у справі №340/6211/24)

Відмова відповідача у наданні містобудівних умов та обмежень є невмотивованою, оскільки, окрім формального посилання на частину четверту [статті 29 Закону №3038-VI](#), вона не містить конкретного обґрунтування невідповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні. Відповідачем не наведено жодних доказів чи аргументів, які б свідчили, що намір позивача щодо забудови земельної ділянки може порушити планування-просторову організацію забудови, встановлений режим чи параметри забудови території, або що заплановане розміщення об'єкта є недоцільним у межах відповідної функціональної зони.

ПРАВО НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

8

Наказ про анулювання дозволу на виконання будівельних робіт не є документом, яким фіксуються результати проведених заходів державного архітектурно-будівельного контролю

(Постанова КАС ВС від 30 жовтня 2025 року у справі №320/5009/19)

За результатами проведення перевірки орган державного архітектурно-будівельного контролю вповноважений складати акти, протоколи, приписи та постанови. Саме вказані документи фіксують результати проведення перевірки, зокрема виявленні порушення містобудівного законодавства, відображають вимоги контролюючого органу щодо необхідності усунення таких порушень та застосовані за допущені порушення санкції.

При цьому наказ про анулювання дозволу на виконання будівельних робіт не є документом, яким фіксуються результати проведених заходів державного архітектурно-будівельного контролю, а є окремим розпорядчим актом контролюючого органу, прийнятим для реалізації повноважень, встановлених частиною шостою [статті 37 Закону №3038-VI](#). Тому під час судового контролю за правомірністю вищезазначеного наказу перевірці підлягає наявність підстав для прийняття цього індивідуального акта.

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)

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.

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>

