



Верховний  
Суд

# ОГЛЯД СУДОВОЇ ПРАКТИКИ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

Наталія КОВАЛЕНКО,  
суддя Касаційного адміністративного суду  
у складі Верховного Суду,  
доктор юридичних наук, професор

Національна школа суддів України  
ПРОГРАМА  
підготовки суддів окружних адміністративних судів  
(25-29 березня 2024 року)

# ПЛАН

1. Статистична інформація про розгляд Верховним Судом справ у спорах, що виникають у сферах архітектури та містобудування за 2023 рік та січень – лютий 2024 року
2. Дозвіл на виконання будівельних робіт
3. Право на виконання будівельних робіт. Введення в експлуатацію об'єктів
4. Державний архітектурно – будівельний контроль
5. Присвоєння адреси об'єкту будівництва
6. Самочинне будівництво
7. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки
8. Пайова участь у розвитку інфраструктури міста
9. Охорона культурної спадщини під час здійснення містобудівної діяльності
10. Будівельний паспорт
11. Тимчасові споруди

# Статистична інформація про розгляд Верховним Судом справ у спорах, що виникають у сферах архітектури та містобудування

---

(за 2023 рік та січень – лютий 2024 року)

Показники здійснення правосуддя Верховним Судом у справах з приводу містобудування та архітектурної діяльності у 2023 році та січні – лютому 2024 року

Найменування показника	2023 рік	січень – лютий 2024 року
Перебувало на розгляді справ і матеріалів у Верховному Суді(усього), із них:	910	303
Касаційний адміністративний суд	856	290
Касаційний господарський суд	45	11
Касаційний цивільний суд	9	2
Розглянуто справ і матеріалів Верховним Судом (усього), із них:	622	71
Касаційний адміністративний суд	590	65
Касаційний господарський суд	24	4
Касаційний цивільний суд	8	2
у тому числі розглянуто по суті справ Верховним Судом(усього), із них:	420	46
Касаційний адміністративний суд	392	41
Касаційний господарський суд	24	4
Касаційний цивільний суд	4	1
Результати касаційного розгляду справ по суті		
судове рішення залишено без змін (усього), із них:	193	21
Касаційний адміністративний суд	178	17
Касаційний господарський суд	12	3
Касаційний цивільний суд	3	1
судове рішення змінено (усього), із них:	19	3
Касаційний адміністративний суд	19	3
Касаційний господарський суд	0	0
Касаційний цивільний суд	0	0
судове рішення скасовано (усього), із них:	208	22
Касаційний адміністративний суд	195	21
Касаційний господарський суд	12	1
Касаційний цивільний суд	1	0

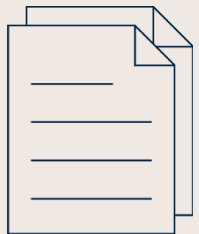
Результати  
касаційного  
перегляду  
судових рішень  
Верховним  
Судом у  
справах з  
приводу  
містобудування  
та  
архітектурної  
діяльності  
у розрізі  
апеляційних  
адміністративних  
округів  
у 2023 році та  
січні – лютому  
2024 року

Найменування показника	2023 рік (абсолютний та відсотковий показник)		січень – лютий 2024 року (абсолютний та відсотковий показник)	
судове рішення залишено без змін (усього), з них:	178		17	
Першого апеляційного округу	3	2%	0	0%
Другого апеляційного округу	15	8%	4	24%
Третього апеляційного округу	24	13%	3	18%
П'ятого апеляційного округу	34	19%	2	12%
Шостого апеляційного округу	53	30%	4	24%
Сьомого апеляційного округу	9	5%	0	0%
Восьмого апеляційного округу	40	22%	4	24%
судове рішення змінено (усього), з них:	19		3	
Другого апеляційного округу	2	11%	1	33%
Третього апеляційного округу	2	11%	0	0%
П'ятого апеляційного округу	2	11%	0	0%
Шостого апеляційного округу	8	42%	1	33%
Сьомого апеляційного округу	1	5%	0	0%
Восьмого апеляційного округу	4	21%	1	33%
судове рішення скасовано (усього), з них:	195		21	
Першого апеляційного округу	2	1%	2	10%
Другого апеляційного округу	17	9%	2	10%
Третього апеляційного округу	15	8%	0	0%
П'ятого апеляційного округу	40	21%	5	24%
Шостого апеляційного округу	76	39%	3	14%
Сьомого апеляційного округу	7	4%	1	5%
Восьмого апеляційного округу	38	19%	8	38%

# СУДОВА ПРАКТИКА

---

*(дозвіл на виконання будівельних робіт)*

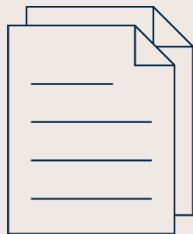


## СПРАВА

- ❖ щодо відсутності вимоги правовстановлюючих 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 частина 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



## СПРАВА

- ❖ щодо умови для зобов'язання видати дозвіл на будівництво
- ❖ щодо належний відповідача як СВП

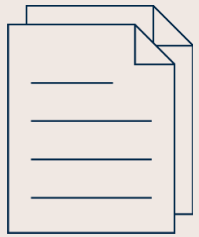
Постанова КАС ВС  
від 24 січня 2023 року  
у справі №160/17667/21

Для задоволення позову шляхом зобов'язання видати дозвіл на будівництво повинно бути доведено та встановлено, що заявником виконано усі передбачені законом умови і дотримано вимоги законодавства. Самого лише того, що відмова у виданні дозволу є протиправною та здійснена поза межами встановленого законом строку – недостатньо.

З 16.09.2021 розпочала роботу Державна інспекція архітектури та містобудування України, яка у порядку публічного правонаступництва набула повноваження щодо видання замовникам дозволу на виконання будівельних робіт.

Тож у справах, у яких провадження розпочато до вказаної дати за участю у статусі позивача ДАБІ України та ставиться вимога щодо видання дозволу на будівництво, належним відповідачем буде саме ДІАМ, яке належить замінювати в порядку правонаступництва.





## СПРАВА

- ❖ 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

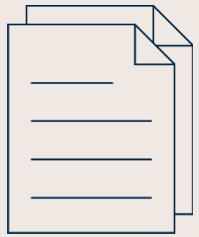
Визначений законом алгоритм дій користувача електронної системи призначений саме для виправлення технічних помилок (описок, друкарських, граматичних, арифметичних помилок) у відомостях електронної системи, який не може змінювати зміст, прийнятого раніше документа дозвільного характеру по суті із статусу - «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».

# СУДОВА ПРАКТИКА

---

*(право на виконання будівельних робіт)  
(ведення в експлуатацію об'єктів)*



## СПРАВА

❖ про припинення права на будівництво лише після перевірки

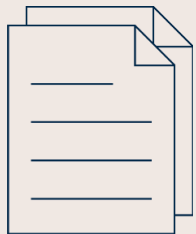
Постанова КАС ВС  
від 27 червня 2023 року  
у справі № 320/9108/21

Органи державного архітектурно-будівельного контролю встановлюють достовірність даних, наведених у повідомленні про початок виконання підготовчих робіт, повідомленні про початок виконання будівельних робіт, декларації про готовність об'єкта до експлуатації, та перевіряють наявність або відсутність факту самочинного будівництва об'єкта **саме під час перевірки**.

Отримання від органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, фізичних осіб інформації та документів з її оцінкою органом контролю є правом контролюючого органу, яке реалізується ДАБК саме для здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, однак за правовими наслідками не є тотожною заходам такого контролю.

Такої інформації може бути достатньо для певних рішень органу контролю лише у випадках очевидних порушень, у тому числі (...), встановлених фактів іншими органами контролю.

За такого правового регулювання підстави для задоволення позову органу ДАБК про припинення права на будівництво та скасування відповідних повідомлень та декларації – відсутні.



## СПРАВА

- ❖ про одноразове невиконання припису є підставою для припинення права на будівництва

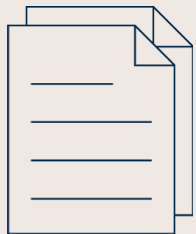
\*нове правове регулювання

Постанова КАС ВС  
від 03 липня 2023 року  
у справі № 580/5749/21

Невиконання суб'єктами містобудівної діяльності вимог приписів посадових осіб органів державного архітектурно-будівельного контролю є достатньою і самостійною умовою для звернення таких органів до суду із позовом про припинення права на виконання підготовчих або будівельних робіт, незалежно від обставин щодо системності (повторності) такого невиконання.

Наведене у абзаці сімнадцятому частини першої статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» формулювання «...систематичне (два і більше разів підряд)...» слід відносити до першої частини речення, у якій іде мова про перешкодження проведенню перевірки посадовим особам органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Підтримано висновки судів попередніх інстанцій про задоволення такого позову.

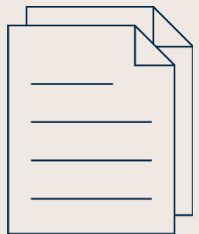


## СПРАВА

- ❖ про неповноту даних у повідомленні, що зумовлює його повернення на доопрацювання

Постанова КАС ВС  
від 21 червня 2023 року  
у справі № 160/2196/20

Після отримання повідомлення про початок виконання будівельних робіт, орган ДАБК перевіряє повноту даних, наведених у такому повідомленні, та у разі, якщо буде встановлено недостатність інформації, що унеможлиблює здійснення реєстрації останнього, відповідне повідомлення повертається замовнику на доопрацювання з обов'язковою передачею інформації про повернення повідомлення про початок виконання будівельних робіт замовнику на доопрацювання до органу Державної архітектурно-будівельної інспекції для її внесення до Єдиного реєстру документів. Повернення такого повідомлення замовнику органом ДАБК є правомірним



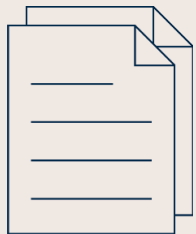
## СПРАВА

- ❖ про припинення права на будівництва 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 проєкту або будівельного паспорту; 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.



## СПРАВА

### ❖ про повідомлення в електронній формі, які включаються до Реєстру автоматично

\*нове правове регулювання

Постанова КАС ВС  
від 24 жовтня 2023 року  
у справі №420/11131/22

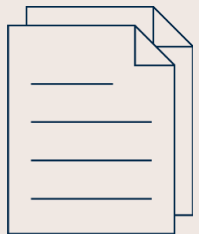
Подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт у паперовій формі зумовлює обов'язок органу державного архітектурно-будівельного контролю щодо внесення інформації, зазначеної у такому повідомленні до Реєстру будівельної діяльності з присвоєнням реєстраційного номеру в цьому реєстрі та оприлюднення її на порталі електронної системи.

У разі ж подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт в електронній формі через електронний кабінет або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з електронною системою, відомості, які містяться у такому повідомленні, включаються до Реєстру будівельної діяльності автоматично з присвоєнням реєстраційного номера в цьому реєстрі та оприлюднюються на порталі електронної системи.

Електронні документи низького, середнього та високого рівнів ризику підлягають реєстрації у Реєстрі будівельної діяльності електронної системи.

Процедура автоматичного блокування можливості подання/внесення електронного документа або відомостей до Реєстру будівельної діяльності електронної системи передбачена лише стосовно електронних документів, що відносяться до критичного рівня ризику.

Тому чинним законодавством у сфері містобудівної діяльності не передбачено повноважень посадової особи органу державного архітектурно-будівельного контролю направляти повідомлення про початок виконання будівельних робіт на доопрацювання, тобто не здійснювати реєстрацію поданого повідомлення про початок виконання будівельних робіт, поданого в електронному вигляді та яке не належить до критичного рівня ризику.



## СПРАВА

- ❖ про припинення права на виконання будівельних робіт у разі систематичного перешкоджання проведенню перевірки

\*нове правове регулювання

Постанова КАС ВС  
від 28 серпня 2023 року  
у справі №400/11304/21

Законом встановлено повноваження посадових осіб органу державного архітектурно-будівельного контролю звертатися до суду із 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





## СПРАВА

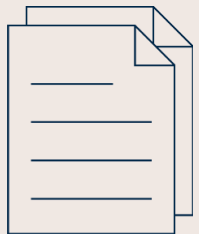
### ❖ про випадки, коли документи на будівництво не вимагаються

Постанова КАС ВС  
від 13 січня 2023 року  
у справі № 640/3439/20

Роботи з відновлення та капітального ремонту засобів і обладнання зовнішнього освітлення та зовнішньої реклами, а також інших елементів благоустрою відповідно до діючих норм і стандартів, у тому числі:

- ✓ реконструкція або технічне переоснащення електричних мереж напругою не вище 10 кВ (лінії електричних мереж, трансформаторні підстанції, об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури);
- ✓ установлення додаткових ліхтарів та світильників, улаштування вуличного освітлення по всій довжині вулиці (дороги), що підлягає капітальному ремонту, заміна трансформаторів та іншого силового обладнання при зміні потужності споживання вуличного освітлення на ділянках капітального ремонту вулиць (доріг), усі види робіт з ремонту зовнішніх мереж електроосвітлення, водопостачання (у тому числі протипожежного), каналізації тощо, а також ремонт мереж водопостачання;
- ✓ роботи з улаштування нового дорожнього одягу з твердим покриттям на під'їздах до вулиць (доріг), які мають удосконалені покриття, протяжністю не більше 100 м;
- ✓ розширення проїзної частини не більш як на одну смугу руху і доведення ширини кожної смуги до нормативної відповідно до категорії вулиці (дороги);
- ✓ асфальтування проїзної частини,

не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію. Проведення таких робіт за відсутності вищевказаного документа не є порушенням вимог пункту 1 частини першої статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», не можуть бути підставою для складання приписів органом ДАБК, та не утворюють складу правопорушення, відповідальність за вчинення якого передбачена пунктом 2 частини другої статті 2 Закону України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності»



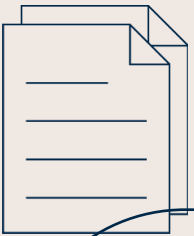
## СПРАВА

- ❖ невірно вказаний у повідомленні чи декларації розробник проекту не означає недостовірність даних та самочинність будівництва

Постанова КАС ВС  
від 20 грудня 2023 року  
у справі №640/12885/21

Інформація, отримана від особи, яка заперечує свою участь розробці проектної документації та у здійсненні авторського нагляду, може бути самостійною і достатньою підставою вважати об'єкт самочинним будівництвом, без проведення відповідної перевірки, зокрема якщо він (об'єкт) збудований або будується без належно затвердженого проекту, лише у випадку, якщо недостовірність зазначених у повідомленні чи декларації даних є очевидною.

У разі, якщо, наприклад, замовником будівництва у зареєстрованій декларації невірно вказано особу, яка проводила проектні роботи, то це не є обставиною, що свідчить про самочинне будівництво, а отже не може слугувати підставою для скасування права на початок виконання підготовчих або будівельних робіт, набутого на підставі відповідного повідомлення, та декларації про готовність об'єкта до експлуатації.



## СПРАВА

- ❖ припинення права на будівництво та скасування повідомлень і декларацій, поданих до 01.06.2020, можливе тільки у судовому порядку

\*нове правове регулювання

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 реєстрація 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 припинились, 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.

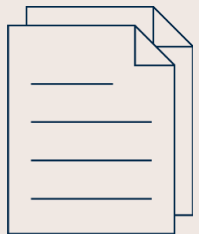
До вказаної статті були внесені зміни, які набрали чинності з 01 червня 2020 року й передбачали, що скасування реєстрації декларації або про припинення права на виконання підготовчих або будівельних робіт, набутого на підставі поданого повідомлення, здійснюється у судовому порядку за позовом відповідного 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».

# СУДОВА ПРАКТИКА

---

*(державний архітектурно – будівельний контроль)*



## СПРАВА

- ❖ 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

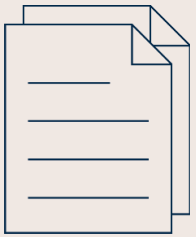
Якщо перевіряється самочинне будівництво, яке здійснене без жодних дозвільних документів, то у таких виняткових випадках наказ на проведення перевірки і направлення можуть не містити повного переліку суб'єктів містобудування, через те, що такі дані не можуть бути відомі органу ДАБК на стадії підготовки до перевірки. Такі суб'єкти встановлюють якраз під час проведення перевірки самочинного будівництва, в 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 скасуванням результатів перевірки.

Під час притягнення до відповідальності за такі порушення (виконання будівельних робіт без дозволу) підлягає застосуванню прожитковий мінімум в 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», й 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.



## СПРАВА

- ❖ щодо перевірки не за тією адресою та за зверненням, не розглянутим комісією у належний спосіб

\*нове правове регулювання

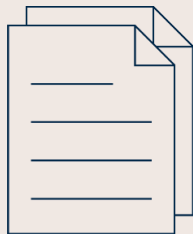
Постанова КАС ВС  
від 29 вересня 2023 року  
у справі №420/21344/21

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 незаконною.

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 веб-сайті 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, унеможлиблює 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.



## СПРАВА

### ❖ припис не може містити загальних вимог

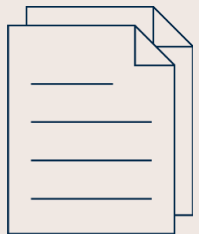
Постанова КАС ВС  
від 18 травня 2023 року  
у справі №160/23907/21

Зважаючи на обов'язковість його виконання, припис не може містити декларативних (загальних) вимог щодо усунення виявлених перевіркою порушень. Натомість, він повинен містити перелік конкретних заходів, які необхідно здійснити суб'єкту господарювання для усунення виявлених порушень.

Спонування суб'єкта містобудування самостійно визначити на підставі невизначених норм, які саме заходи слід вжити для усунення виявлених порушень, може призвести до нового можливого порушення позивачем чинного законодавства, а тому свідчить про протиправність такого припису.

Заходи в приписі керівнику суб'єкта господарювання повинні бути спрямовані на забезпечення ним належних умов своєї діяльності відповідно до вимог нормативно-правових актів і документів, сформульовані конкретно з посиланням на відповідну норму права, порушення якої допущено за висновками контролюючого органу, і в стислій формі.

Спосіб усунення порушень, визначений у приписі, повинен узгоджуватись з нормами законодавства, а терміни його виконання мають визначатись у кожному конкретному випадку виходячи з реальних можливостей суб'єкта господарювання, умов його діяльності, кількості, виду і характеру виявлених за наслідками перевірки порушень, надавати достатній строк, упродовж якого можливе його реальне виконання.



## СПРАВА

- ❖ якщо є звернення – повинна бути перевірка

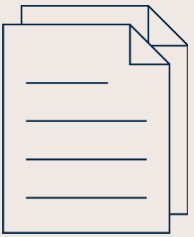
Постанова КАС ВС  
від 26 квітня 2023 року  
у справі №420/22130/21

Листи контролюючого органу, адресовані особі, яка здійснює будівництво, з проханням прибути до вказаного органу для надання документів, необхідних для проведення перевірки, а також до правоохоронних органів з проханням сприяти органу ДАБК у проведенні перевірки, не є доказом вчинення цим органом всіх покладених на нього обов'язків у сфері контролю за містобудівною діяльністю.

Підставою для проведення позапланової перевірки на об'єкті будівництва є, зокрема, звернення фізичної особи. Для проведення позапланової перевірки суб'єкта містобудування орган державного архітектурно-будівельного контролю видає наказ про проведення такої позапланової перевірки, направлення на проведення такої перевірки уповноваженій особі, а за результатами її проведення приймає акт перевірки.

Відсутність належних дій з боку контролюючого органу з метою перевірки викладених у зверненнях фізичної особи фактів вказує на протиправну бездіяльність органу державного архітектурно-будівельного контролю, яка полягає у не проведенні позапланової перевірки об'єкту містобудування, та є підставою для зобов'язання такого органу провести позапланову перевірку об'єкта містобудування.





## СПРАВА

- ❖ звернення заступника міського голови є зверненням юридичної особи, яке має бути попередньо опрацьоване комісією, а її висновки враховані органом ДАБК під час прийняття рішення щодо проведення перевірки

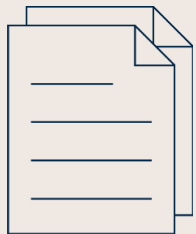
Постанова КАС ВС  
від 26 квітня 2023 року  
у справі №380/1418/22

Звернення заступника міського голови, який не діє як фізична особа і виклав таке звернення на бланку з реквізитами установи (виконавчого комітету міської ради) та назвою посади, може бути розцінене виключно як звернення юридичної особи.

Для розгляду таких звернень, органом державного архітектурно-будівельного контролю утворюється колегіальний орган комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності. Після розгляду звернення за участю заявника та замовника або їх представників, комісія приймає рішення, яке має містити рекомендацію органу державного архітектурно-будівельного контролю щодо обґрунтованості або необґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення.

Такі рекомендації мають враховуватись органом державного архітектурно-будівельного контролю при вирішенні питання щодо прийняття наказу про проведення позапланової перевірки.

Якщо це звернення не було предметом розгляду на відповідній комісії та всупереч порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю щодо нього не отримувався висновок з рекомендацією проведення позапланового заходу, то це є порушенням порядку прийняття рішення про проведення перевірки.



## СПРАВА

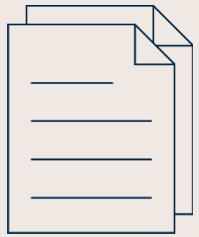
❖ депутат місцевої ради є належним ініціатором перевірки

\*нове правове регулювання

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.



## СПРАВА

- ❖ ознайомлений з направленням на перевірку означає повідомлений про її проведення

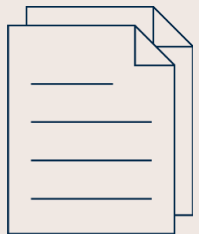
Постанова КАС ВС  
від 17 травня 2023 року  
у справі № 380/10352/21

Законом не передбачено попереднього повідомлення суб'єкта містобудування про проведення позапланової перевірки, але для забезпечення можливості реалізації права на участь у такому заході орган ДАБК повинен вчинити дії щодо повідомлення вказаного суб'єкта. Бути присутнім під час перевірки є правом, а не обов'язком суб'єкта містобудування.

За обставин, коли суб'єкт містобудування у перший день перевірки ознайомлений під підпис з направленням, в якому безпосередньо вказано строк перевірки, він вважається повідомленим і таким, що був присутнім під час перевірки.

Направлення оформлених за результатами перевірки документів рекомендованим листом з повідомленням є правомірним, якщо суб'єкт містобудування у останній день проведення такого заходу контролю для підпису і отримання цих документів не з'явився, хоча був обізнаний про дати перевірки і про те, що за законом такі документи оформлюються саме в останній день.

Перевірку визнано законною, а в позові відмовлено. З цим погодився і Верховний Суд.



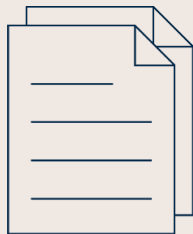
## СПРАВА

- ❖ про перевірку за відсутності суб'єкта містобудування або його належно уповноваженого представника

Постанова КАС ВС  
від 16 січня 2023 року  
у справі № 380/5994/21

Особа, яка на підставі довіреності уповноважена представляти інтереси суб'єкта містобудування, однак не наділена повноваженнями бути присутнім при проведенні перевірок, давати по ним пояснення, підписувати акти перевірок, надавати витребувані працівником контролюючого органу документи, тощо, не може вважатись належним представником суб'єкта містобудування під час проведення заходу державного архітектурно – будівельного контролю.

Проведення перевірки органом ДАБК за відсутності суб'єкта містобудування або його належного представника та за їх неповідомлення про таку перевірку є протиправним. Це порушення є суттєвим та призводить до відсутності правових наслідків такої перевірки, тобто до протиправності оформлених за її результатами документів (приписів, постанов). Акт, складений за відсутності суб'єкта містобудування, не може бути підставою для складання протоколу, припису та постанови про накладення штрафу.



## СПРАВА

- ❖ 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 та гарантій.

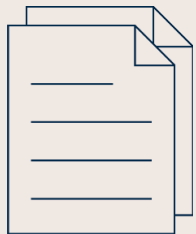
Суб'єкту містобудування, який повідомлений про проведення перевірки, забезпечено право отримувати акт перевірки та з ним ознайомлюватись, оскільки у копії направлення, яке йому вручено, була зазначена дата закінчення перевірки. Протягом часу, зазначеного в направленні, він міг скористатися усіма належними 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.

# СУДОВА ПРАКТИКА

---

*(присвоєння адреси об'єкту будівництва)*



## СПРАВА

- ❖ орган, який має приймати рішення про присвоєння адреси

\*нове правове регулювання

Постанова КАС ВС  
від 01 серпня 2023 року  
у справі № 380/17220/21

Органом, уповноваженим на прийняття рішення про присвоєння адреси об'єкту будівництва в межах населеного пункту, є виконавчий комітет ради, а якщо він такого рішення не прийняв, то це рішення приймає відповідна місцева державна адміністрація.

Державна адміністрація повинна розглянути звернення з такого питання та прийняти рішення про присвоєння адреси або про відмову. Рішення державної адміністрації про відмову у присвоєнні адреси об'єкту будівництва може бути обґрунтоване виключно тими підставами, які вказані у частині дев'ятнадцятій статті 26-3 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», які наведені за вичерпним переліком. В іншому випадку така відмова є протиправною.

# СУДОВА ПРАКТИКА

---

*(самочинне будівництво)*





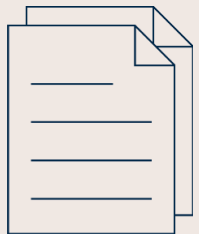
## СПРАВА

- ❖ 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 користування 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.



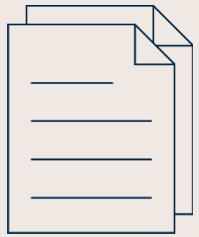
## СПРАВА

- ❖ будівництво самочинне, якщо для проектування не отримувались МУО

Постанова КАС ВС  
від 15 лютого 2023 року  
у справі № 640/16016/21

Належно розробленим, погодженим і затвердженим проектом можливо вважати лише той проект, який 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 надавались і замовником або проектувальником не отримувались, то наведені у повідомленні дані про наявність на цей об'єкт затвердженого (належно затвердженого, затвердженого в установленому порядку) проекту є недостовірними й свідчать про самочинність будівництва.



## СПРАВА

- ❖ 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

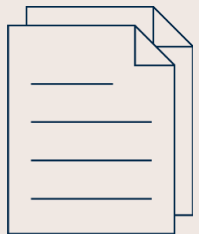
За відсутності дозвільного документа будівництво об'єкта вважається таким, що здійснено самочинно, що є самостійною підставою для проведення перевірки. У такому разі перевіряється відповідний об'єкт самочинного будівництва з метою підтвердження факту самочинності будівництва та виявлення особи, яка таке 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.



## СПРАВА

- ❖ за самочинну прибудову до придбаної будівлі, здійснену попереднім власником на чужій землі, не може відповідати особа, яка набула прав на такий об'єкт

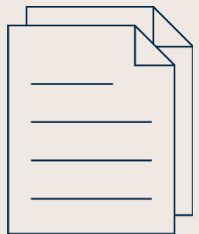
Постанова КАС ВС  
від 20 червня 2023 року  
у справі № 420/4540/22

Особа, що не має причетності до самочинного будівництва, здійсненого попереднім власником, не має жодних майнових прав як на сам об'єкт будівництва, так і на земельну ділянку, на якій він розташований, та не провадить містобудівної діяльності, не є і не може бути замовником будівництва вказаного об'єкту, з огляду на що не може бути притягнута до відповідальності у вигляді накладення штрафу за експлуатацію або використання раніше самочинно реконструйованого об'єкту.

# СУДОВА ПРАКТИКА

---

*(містобудівні умови та обмеження забудови  
земельної ділянки)*



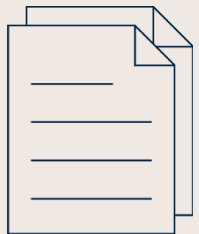
## СПРАВА

❖ 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.



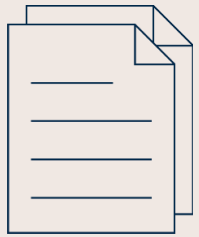
## СПРАВА

- ❖ 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 та підлягає розгляду адміністративними судами.



## СПРАВА

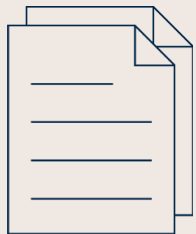
- ❖ місцева рада може оскаржити МУО, видані її виконкомом

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.





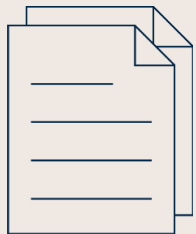
## СПРАВА

- ❖ орган ДАБК може оскаржити МУО, видані іншим органом місцевого самоврядування

Постанова КАС ВС  
від 01 травня 2023 року  
у справі № 420/1471/21

Орган ДАБК, який є органом місцевого самоврядування і на якого покладено контрольні повноваження у сфері регулювання містобудівної діяльності, дотримання містобудівної документації на місцевому рівні, включаючи контроль за правомірністю видачі МУО та набуттям права на виконання будівельних робіт, має право на звернення до суду з позовом до іншого органу місцевого самоврядування (департаменту містобудування та архітектури відповідної ради) про скасування виданих цим органом МУО.

Це зумовлено метою реалізації своїх контрольних повноважень таким органом і захистом інтересів територіальної громади у сфері містобудівної діяльності, оскільки Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (статті 29 та 36) допускали можливість скасування відповідних рішень Департаменту архітектури виключно у судовому порядку (крім випадків ліквідації юридичної особи – замовника будівництва або самостійного подання замовником будівництва заяви про таке скасування).



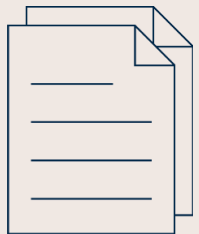
## СПРАВА

- ❖ виконком не може скасовувати власне рішення про видання МУО

Постанова КАС ВС  
від 19 липня 2023 року  
у справі № 120/4962/22

Постанова КАС ВС  
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.



## СПРАВА

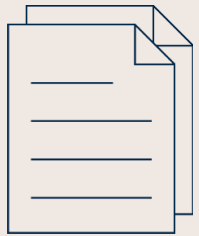
- ❖ назва об'єкта має значення для видання МУО на реконструкцію багатофункціонального комплексу

Постанова КАС ВС  
від 12 грудня 2023 року  
у справі № 640/19905/21

Поняття «багатофункціонального комплексу» має широке тлумачення та включає в себе поєднання декількох функцій. Багатофункціональні будинки і комплекси можуть включати групи приміщень різного функціонального призначення.

Тому доцільність розміщення такого комплексу на земельних ділянках певного цільового призначення визначається головним призначенням об'єкта будівництва.

Оскільки саме МУО визначають комплекс вимог та планувальних обмежень для розробки проекту майбутнього об'єкта будівництва та в подальшому, за необхідності, перевірка такого проекту здійснюватиметься уповноваженими суб'єктами владних повноважень саме на відповідність його вимогам МУО, то назва об'єкта реконструкції має важливе значення для визначення намірів забудови та перевірки їх відповідності містобудівній документації на місцевому рівні.



## СПРАВА

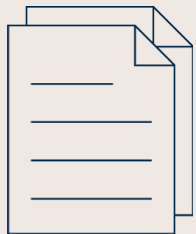
- ❖ важливим для МУО є дані кадастрів про обраний вид використання землі та містобудівний розрахунок

Постанова КАС ВС  
від 21 березня 2023 року  
у справі № 460/9602/20

Саме офіційна інформація про цільове призначення земельної ділянки з урахуванням даних про вид її використання, яка відображається у Державному земельному та містобудівному кадастрах повинна братись до уваги уповноваженим органом під час вирішення питання про видачу містобудівних умов та обмежень.

Ця ж інформація повинна використовуватись уповноваженим органом при визначенні відповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, відповідності цих намірів цільовому призначенню земельної ділянки, на яку ці МУО надаються.

Вирішуючи питання про видачу містобудівних умов, необхідно враховувати й доданий до заяви замовника містобудівний розрахунок, що визначає його інвестиційні наміри, містить доступну та стислу інформацію про основні параметри об'єкта будівництва.



## СПРАВА

❖ для проведення яких робіт МУО не надаються

Постанова КАС ВС  
від 27 січня 2023 року  
у справі № 640/23100/21

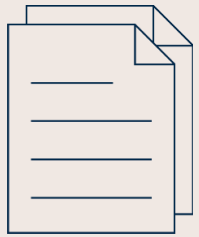
Для реконструкції гідротехнічної споруди – причалу з влаштуванням навісу над причальною площадкою з елементами благоустрою, який складається з колон та перекриття, а також для влаштування сходів до причалу, містобудівні умови та обмеження не надаються.

За таких обставин правові підстави для зобов'язання замовника привести земельну ділянку до початкового стану – відсутні, а положення статті 376 Цивільного кодексу України (про проведення перебудови самочинного будівництва) – не застосовуються.

# СУДОВА ПРАКТИКА

---

*(пайова участь у розвитку інфраструктури міста)*



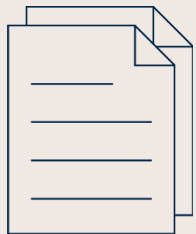
## СПРАВА

- ❖ претензія щодо розрахунку та укладення договору пайової участі не оскаржується в суді

Постанова КАС ВС  
від 17 травня 2023 року  
у справі № 320/8370/21

Претензія щодо отримання розрахунку та укладення договору пайової участі у розвитку інфраструктури міста не є рішенням суб'єкта владних повноважень у розумінні КАС України, напряду не зумовлює виникнення будь-яких прав і обов'язків для суб'єктів містобудування, а тому не може бути предметом спору.

Відсутність спору, у свою чергу, виключає можливість звернення до суду, оскільки відсутнє право, що підлягає судовому захисту. Такий спір не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства.



## СПРАВА

❖ почав будівництво у 2020 році – плати пайову участь

\*нове правове регулювання

Постанова КАС ВС  
від 16 жовтня 2023 року  
у справі № 140/5484/21

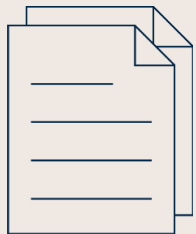
Для об'єктів, будівництво яких розпочате у 2020 році, зберігається обов'язок сплати пайової участі, а інформація про це підлягає відображенню у декларації про готовність об'єкта до експлуатації як у 2021, так і в наступних роках аж до закінчення будівництва. Відсутність такої інформації вказує на неповноту відображених у декларації даних та зумовлює наявність у органу ДАБК повноважень на повернення такої декларації замовнику.



# СУДОВА ПРАКТИКА

---

*(охорона культурної спадщини під час здійснення містобудівної діяльності)*



## СПРАВА

- ❖ орган охорони культурної спадщини провів візуальне обстеження і видав припис – це законно

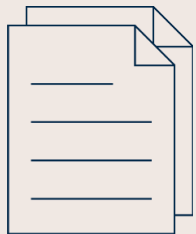
Постанова КАС ВС  
від 14 червня 2023 року  
у справі № 640/15921/20

Орган охорони культурної спадщини здійснює візуальне обстеження об'єкту культурної спадщини з метою його захисту та збереження в межах виконання функцій щодо державного управління у сфері охорони культурної спадщини. У такому випадку заходи нагляду чи контролю за господарською діяльністю суб'єкта не здійснюються.

Ці відносини врегульовані спеціальним актом, яким є Закон України «Про охорону культурної спадщини», тому положення Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» в такому випадку застосуванню не підлягають.

Отже не можна брати до уваги твердження суб'єкта містобудування про процедурні порушення гарантій та прав, передбачених нормами Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

Припис, складений органом охорони культурної спадщини за результатом такого обстеження є правомірним.



## СПРАВА

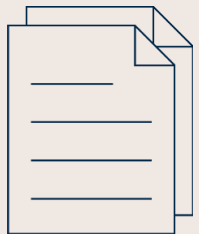
- ❖ виділена в окрему частину будівля, якій присвоєно нову адресу, є самостійним об'єктом і не набуває статусу об'єкта культурної спадщини в разі набуття такого статусу будівлею, з якої вона виділена

Постанова КАС ВС  
від 19 вересня 2023 року  
у справі № 580/1756/22

У разі виділення в окремий об'єкт нерухомого майна частини нежитлової будівлі та присвоєння їй іншої адреси, а потім внесення будівлі за попередньою адресою до Переліку щойно виявлених об'єктів архітектури, виділена будівля такого статусу не набуває, однак знаходиться у охоронній зоні пам'ятки культурної спадщини та зоні особливого режиму забудови, в межах яких діє спеціальний режим їх використання.

Тому застереження уповноваженого на видачу МУО органу про необхідність при реконструкції такого об'єкта будівництва обов'язково провести всебічні композиційні обґрунтування рішень щодо поверховості, типу будинків, розміщення, функціонального призначення, композиційних зв'язків з історичним центром, які мають виконуватись в рамках передпроектних проробок чи містобудівного обґрунтування, є цілком обґрунтованим.

За таких обставин відмова у виданні МУО є обґрунтованою і законною.



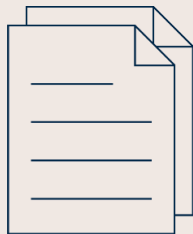
## СПРАВА

- ❖ об'єкт ЮНЕСКО за законом належить до об'єктів культурної спадщини та пам'яток культурної спадщини національного значення. Його забудова повинна здійснюватися згідно з планом управління та режимом забудови, визначеним для земель історико – культурного призначення

Постанова КАС ВС  
від 06 грудня 2023 року  
у справі № 380/4498/20

Об'єкт всесвітньої спадщини, внесений до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, без будь-яких додаткових застережень та вимог щодо внесення його до Реєстру нерухомих пам'яток України є об'єктом культурної спадщини та пам'яткою культурної спадщини національного значення у розумінні норм Закону України «Про охорону культурної спадщини», а отже й землі, на яких розташовано такий об'єкт, за законом відносяться до земель історико - культурного призначення, незалежно від того, яке цільове призначення цих земель було визначено рішеннями органів місцевого самоврядування, містобудівною документацією.

Під час розгляду заяв та доданих до них документів про надання містобудівних умов та обмежень на такі земельні ділянки, орган, який за законом уповноважений їх видавати, зобов'язаний перевірити відповідність наміру забудови такому цільовому призначенню з урахування встановленого законом режиму використання цих земель, у тому числі визначеному законом виду їх використання.



## СПРАВА

- ❖ об'єкт ЮНЕСКО за законом належить до об'єктів культурної спадщини та пам'яток культурної спадщини національного значення. Його забудова повинна здійснюватися згідно з планом управління та режимом забудови, визначеним для земель історико – культурного призначення

Постанова КАС ВС  
від 06 грудня 2023 року  
у справі № 380/4498/20

У випадку надання містобудівних умов та обмежень щодо земельних ділянок, на яких розташовано об'єкт всесвітньої спадщини, внесений до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, вищезгаданий орган зобов'язаний враховувати й вимоги спеціального законодавства, яким урегульовано особливості охорони об'єктів всесвітньої спадщини, зокрема перевірити, чи відповідає намір їх забудови насамперед плану управління об'єктом всесвітньої спадщини, який, окрім іншого, повинен містити опис умов, обмежень і заборон щодо об'єкта всесвітньої спадщини, його території та буферної зони.

Містобудівні умови та обмеження не є тотожними проєктній документації.

Законом не передбачено обов'язку замовника отримувати погодження центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини, для видання йому містобудівних умов та обмежень. Таке погодження стосується виключно проєктів містобудівних перетворень, а не вихідних даних, на основі яких ці проєкти розробляються та затверджуються.

Рішення уповноваженого органу у сфері містобудування про видачу містобудівних умов та обмежень не підлягає погодженню органом управління об'єктом всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, а до заяви про отримання таких умов рекомендації Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО щодо проєкту запланованого містобудівного перетворення – не додаються і це не може бути підставою для відмови у їх виданні.



## СПРАВА

❖ історичний ареал у місті Києві є, а його межі визначені нормативно

Постанова КАС ВС  
від 31 січня 2023 року  
у справі № 640/8728/21

Історичний ареал міста Києва існує, а його межі визначені науково-проектною документацією – «Історико-містобудівний опорний план міста», затвердженою у складі Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року до набрання чинності вищевказаним Порядком визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Тому вимога абзацу третього частини третьої статті 32 «Про охорону культурної спадщини» щодо визначення у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, меж історичного ареалу міста Києва, не могла бути виконана Київською міською радою з об'єктивних причин, оскільки станом на момент прийняття рішення про затвердження генерального плану міста Києва такий порядок чинності ще не набув.

Нормами Порядку не вимагалось подання на погодження відповідним органам місцевого самоврядування та затвердження Мінкультури вже існуючих (діючих) і визначених науково-проектною документацією меж історичних ареалів як і не встановлювалось строку для здійснення таких дій.

Незатвердження науково-проектної документації із визначенням меж історичного ареалу відповідно до статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» не може скасовувати закріпленого на нормативному рівні (Генеральним планом) правового статусу відповідної території як об'єкта культурної спадщини.

Відсутність наказу Мінкультури про затвердження меж історичного ареалу не вказує на відсутність самого ареалу.

Відповідно до імперативних вимог пункту 17 частини другої статті 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» будівельні та будь-які інші роботи в межах історичного ареалу населеного пункту не можуть здійснюватися без отримання дозволу від центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

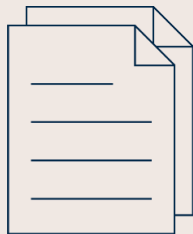


## СПРАВА

- ❖ історичний ареал у місті Львові є, а його межі визначені нормативно

Постанова КАС ВС  
від 12 грудня 2023 року  
у справі № 380/13557/21

Межі історичного ареалу міста Львова є й закріплені на нормативному рівні згідно з історико-містобудівним опорним планом міста Львова, який входить до складу містобудівної документації «Корегування генерального плану м. Львова» II-стадія. Генеральний план», затвердженої ухвалою Львівської міськради 18-ї сесії 5-го скликання № 3924 від 30 вересня 2010 року, що була розроблена відповідно до чинного на час розробки законодавства, а саме – законів України «Про основи містобудування», «Про планування та забудову територій», ДБН Б.1-3-97 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів», затверджених наказом Держбуду України 25 вересня 1997 року № 164; Історико-містобудівний опорний план міста Львова, яким визначені, зокрема території, що знаходяться під охороною ЮНЕСКО та історичний ареал м. Львова, ґрунтується на розробленому інститутом «Укрзахідпроектреставрація» у 2005 році історико-архітектурному плані м. Львова, що також покладений в основу рішення виконкому Львівської міськради № 1311 від 9 грудня 2005 року «Про затвердження меж історичного ареалу та зони регулювання забудови міста Львова», то відповідно території, що визначені такими, що входять до меж історичного ареалу міста Львова згідно з рішенням виконкому Львівської міськради № 1311, знаходяться у межах історичного ареалу міста Львова або його буферної зони на підставі такого історико-містобудівного опорного плану як складової Генерального плану міста Львова.



## СПРАВА

- ❖ історичний ареал у місті Львові є, а його межі визначені нормативно

Постанова КАС ВС  
від 12 грудня 2023 року  
у справі № 380/13557/21

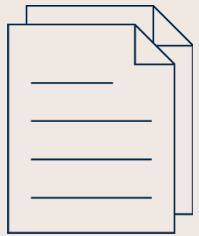
З огляду на обов'язковість Генерального плану міста Львова та з метою забезпечення захисту об'єктів культурної спадщини на території м. Львова, занесених до Списку історичних населених місць України (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 липня 2001 року № 878), а також для збереження історичної забудови у центральній частині міста Львова, внесеної до Списку всесвітньої спадщини Конвенції про охорону всесвітньої культурної та природної спадщини 5 грудня 1998 року на 22-й конференції Комітету світової спадщини ЮНЕСКО, "Ансамбль історичного центру Львова" (об'єкт № 865), суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися обмежень і вимог, установлених Законом України «Про охорону культурної спадщини», під час здійснення містобудівної діяльності на території, що належить до історичного ареалу та його буферної зони відповідно до історико-містобудівного опорного плану міста Львова.



# СУДОВА ПРАКТИКА

---

*(будівельний паспорт)*



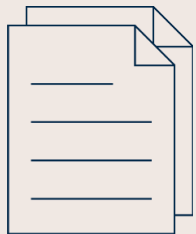
## СПРАВА

- ❖ цільове призначення земельної ділянки має переважне значення над містобудівною документацією місцевого рівня для видання будівельного паспорту

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 паспорту з підстав невідповідності намірів забудови містобудівній документації, якщо ці наміри відповідають цільовому призначенню землі, є незаконною.



## СПРАВА

- ❖ 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.

# СУДОВА ПРАКТИКА

---

*(тимчасові споруди)*



## СПРАВА

- ❖ перевищення гранично допустимої площі ТС є підставою для відмови у продовженні її розміщення

Постанова КАС ВС  
від 12 жовтня 2023 року  
у справі № 440/7208/21

Стационарна тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності (павільйон) не може перевищувати 30 квадратних метрів саме по зовнішньому контуру, у тому числі з урахуванням об'єднання (суміщення).

Недотримання вимог закону щодо граничної площі тимчасових споруд зумовлює незаконність їх розміщення та виданого на такі споруди паспорту прив'язки.

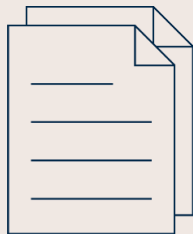
Наміри замовника стосовно місця розташування тимчасової споруди повинні відповідати усім наявним планувальним обмеженням, передбаченим містобудівною документацією, будівельними нормами, узгоджуватися з комплексною схемою розміщення тимчасових споруд на території відповідного населеного пункту.

Розміщення ТС має відповідати, у тому числі, Єдиним правилам ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони, й здійснюватися на підставі дозвільного документу – паспорта прив'язки, який видає (продовжує строк дії) відповідний орган з дотриманням вищевказаних вимог.

Відповідність намірів змовника щодо розташування тимчасових споруд вищезгаданим нормативам безперервно повинна бути забезпечена і зберігатись починаючи з моменту звернення зацікавленої особи за отриманням дозвільного документа у вигляді паспорта прив'язки і в подальшому, під час вирішення питання про його оформлення (видачу), переоформлення та продовження строку дії, упродовж усього часу розміщення тимчасових споруд.

Недотримання встановлених законодавством вимог до розміщення тимчасових споруд порушує інтерес громади й вимагає від місцевої ради як представницького органу захистити його шляхом вжиття передбачених законом заходів для приведення місця їх розміщення у відповідність вимогам законодавства, або ж відмови у продовженні строку дії такого документа, у подальшому розміщенні споруд, продовженні строку дії земельних сервітутів.

Якщо рада таких дій не вживає, то ці ж інтереси може захистити прокурор із самостійним позовом.



## СПРАВА

❖ капітальна чи тимчасова споруда? За якими ознаками їх відрізнити

Постанова КАС ВС  
від 12 жовтня 2023 року  
у справі № 420/847/20.

Ознаками капітальних споруд (об'єктів) є:

це споруда, будівля або інший об'єкт, будівельні системи, які належать до об'єктів будівництва, визначених у нормах абзацу п'ятого частини першої статті 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», завжди тісно пов'язані з земельною ділянкою, на якій вони розташовані, та мають фундаментну основу;

капітальну будівлю не може бути без негативних наслідків для конструкції розібрано і переміщено, адже в даному випадку всій споруді буде завдано непоправної шкоди;

створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт;

переміщення цих об'єктів є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Наведені вище ознаки капітальної споруди не є вичерпними й можуть класифікуватися за іншими критеріями, визначеними законом, однак є основними і дозволяють ідентифікувати об'єкт капітального будівництва, знесення якого можливе лише за рішенням суду згідно з законодавством у сфері містобудівної діяльності, а не на підставі рішення органу місцевого самоврядування про демонтаж такого об'єкту в межах здійснення заходу з відновлення благоустрою населеного пункту.



## СПРАВА

❖ капітальна чи тимчасова споруда? За якими ознаками їх відрізнити

Постанова КАС ВС  
від 12 жовтня 2023 року  
у справі № 420/847/20.

### Основні ознаки тимчасової споруди:


є тимчасовою збірно-розбірною будівлею, зведена (влаштована) без фундаменту, з недовговічного матеріалу, сезонного використання без утеплення основних огорожувальних конструкцій (навіси, палатки, кіоски, накриття, літні душі, вбиральні, теплиці, покриті поліетиленовою плівкою, тощо), може бути переміщення без завдання їй шкоди та зміни цільового призначення.

### Ознаки тимчасової споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності:

невелика (площею до 30 кв. метрів) одноповерхова споруда;  
може мати невелике (площею до 30 кв. метрів) приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон) або не мати такого приміщення;  
виготовляється з полегшених збірно – розбірних конструкцій;  
встановлюється тимчасово без улаштування фундаменту.

# СУДОВА ПРАКТИКА

## за попередні періоди



Верховний  
Суд

### Особливості розгляду справ у сфері містобудування та архітектурної діяльності

Суддя Верховного Суду  
доктор юридичних наук, професор  
Коваленко Наталія

[https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/2022\\_prezent/Prezent\\_mistobud\\_dial.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2022_prezent/Prezent_mistobud_dial.pdf)





---

Верховний  
Суд

---

Дякую за увагу!