

**АЛЕКСЕЄВ
БОЯРЧУКОВ**
ТА ПАРТНЕРИ

Огляд спорів у сфері містобудування та архітектурної діяльності в умовах війни



Андрій Дацьків, адвокат, партнер “Алексєєв, Боярчуков та партнери”

Зміст

- Статистика спорів у сфері містобудування.
- Загальний огляд спорів та фактори, які їх зумовлюють.
- Категорії публічно-правових спорів у сфері містобудування.
- Спори щодо самочинного будівництва.
- Спори щодо виконання робіт із реконструкції та нового будівництва.
- Спори щодо видачі та скасування містобудівних умов та обмежень земельної ділянки.
- Перелік використаних джерел.

Загальна статистика спорів у сфері містобудування від Верховного Суду

		2023 рік	Початок 2024 року
Всього перебувало на розгляді справ у Верховному Суді, із них:		910	303
	у Касаційному адміністративному суді	856	290
	у Касаційному господарському суді	45	11
	у Касаційному цивільному суді	9	2

Статистика КАС ВС за період з 2021 та початок 2024 року

- **2021 рік** було переглянуто **586 судових рішень** судів попередніх інстанцій, з яких залишено без змін 318 (54 %), змінено рішення у 20 (3 %), **скасовано 248 (42,5 %)**;
- **2022 рік** переглянуто **400 судових рішень**, з них залишено без змін 228 (57 %), змінено – 11 (3 %), **скасовано 161 (40 %)**;
- **2023 рік** переглянуто **392 судових рішення**, з них залишено без змін 178 (45%) , змінено рішення – 19 (5%), **скасовано -195 (50%)**;
- **початок 2024 року** – переглянуто **41 судове рішення**, з них залишено без змін 17 (41%) , змінено рішення – 3 (8%), **скасовано -21 (51%)**.

Категорії публічно-правових спорів у сфері містобудування

- Самочинне будівництво
- Виконання робіт із реконструкції та нового будівництва
- Право на виконання будівельних робіт
- Дозвіл на виконання будівельних робіт
- Видача містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки
- Введення в експлуатацію об'єктів
- Присвоєння адреси об'єкту будівництва
- Пайова участь у розвитку інфраструктури міста
- Охорони культурної спадщини під час здійснення містобудівної діяльності
- Будівельний паспорт
- Тимчасові споруди
- Державний архітектурно-будівельний контроль

Загальний огляд спорів у сфері містобудування та фактори, які їх зумовлюють

- Недоліки законодавства
 - відсутність єдиного уніфікованого акту (Містобудівного кодексу)
 - наявність величезної кількості “лазівок”, прогалин, конкуренцій, колізій тощо
 - обсяг НПА (27 законів та сотні НПА) + ДБН та національних стандартів, технічних регламентів тощо
 - комплексність містобудівного права в цілому та необхідність розмежування норм
 - відсутність фундаментальних змін за період воєнного стану (законопроект 5655 від 11.06.2021 ще з 19.12.2022 на підписі у Президента України)
 - зарегульованість, невиконуваність, бюрократичність норм
 - відставання НПА від розвитку суспільних відносин
 - відсутність стійких правил та змінюваність платформи
- Технічний характер спорів та величезна кількість ДБН, що відсутні в публічному доступі
- Висока компетентність суддів, які розглядають спори
- Специфіка експертної (будівельно-технічної) спільноти

Загальний огляд спорів у сфері містобудування та факторів, які їх зумовлюють

- Мораторій на перевірки під час воєнного стану та відкладений *“попит”* на проблему *“Монополізація”* права на державні і комунальні землі та відсутність чітких справедливих умов її виділення
- Неврегульованість або несправедливість регулювання питання правових наслідків скасування дозвільних та інших документів (в т.ч. рішень судів, договорів оренди тощо)
- Строки розгляду спорів та неможливість зупинити бізнес-процеси
- Доступ до землі та відсутність стратегічного бачення правильної забудови
- Неможливість вирішення проблеми старого будівельного фонду
- Якість проведених перевірок
- Сумнівний *“активізм”* та відсутність належного представництва інтересів громад
- Відсутність адекватних фільтрів для визначення *“культурної спадщини”*
- Відсутність здорового компромісу між приватним та публічним інтересом
- Домінування публічного (державного) інтересу в умовах війни
- Відсутність здорового компромісу між технічними вимогами та суспільними потребами

Спори з приводу самочинного будівництва

- Кожне третє будівництво є самочинним
- Близько півмільйона споруд, будівництво яких велось незаконно
- Кожне будівництво з урахуванням діючого регулювання та подальшої обстановки несе ризику стати самочинним
- Відсутність належного контролю (моніторингу) та виявлення самочинного будівництва на фінальних стадіях

Спори з приводу самочинного будівництва

У разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, **перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою**, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, **припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису.**

(ст . 38 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності”)

Спори з приводу самочинного будівництва

Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

(ст . 38 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності”)

Спори з приводу самочинного будівництва

1. Наслідки невиконання припису про усунення недоліків
 - Невиконання припису без поважних причин може свідчити про **неможливість перебудови** або небажання особи, яка здійснила самочинне будівництво, усувати його наслідки (Постанова ВС від 10 квітня 2024 року, судова справа № 815/2311/15)
2. Неотримання містобудівних умов та обмежень є ознакою самочинного будівництва (Постанова Верховного Суду від 15 лютого 2023 року, судова справа №640/16016/21)

Спори з приводу самочинного будівництва

3. Визначення належного відповідача

- Факт перебування земельної ділянки у користуванні особи за відсутності інших доказів не доводить того, що самочинне будівництво на цій ділянці здійснено саме її користувачем (Постанова ВС від 30 березня 2023 року, судова справа № 580/303/22)
- Власник самочинного об'єкту нерухомого майна не несе відповідальності за таке будівництво, якщо його здійснила інша особа (Постанова ВС від 20 червня 2023 року, судова справа №420/4540/22)
- Належним відповідачем за позовом власника землі про знесення самочинного будівництва є останній набувач об'єкта (Постанова ВС від 13 березня 2024 року, судова справа № 915/1439/21)

Спори з приводу самочинного будівництва

4. Ефективний спосіб захисту прав власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво

- Якщо право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного ст. 376 ЦК України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичної долі самочинно побудованого майна й не приведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.
- Належними вимогами, які може заявити особа – власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є **вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна або вимога про визнання права власності на самочинно побудоване майно.**

(Постанова ВП ВС від 15 листопада 2023 року, судова справа № 916/1174/22)

Перелік використаних джерел

1. Пленюк М.Д. Самочинне будівництво у практиці Європейського Суду з прав людини та України: баланс інтересів і принцип пропорційності. Проблеми цивільного права та процесу. Тези доповідей учасників науково-практичної конференції 24.05.2019 року, присвяченої світлій пам'яті О.А. Пушкіна. URL: https://www.univd.edu.ua/general/publishing/konf/24_05_2019/pdf/15.pdf
2. Щербак О. М. Відповідальність за самочинне будівництво та будівельна амністія. Будівельне право: проблеми теорії і практики : зб. наук. праць : в 2 ч. / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. ; редкол. : П. М. Куліков (голова) [та ін.]. – Київ ; Тернопіль : Економічна думка, 2019. – Ч. 2. - Третя наук. практ. конф., Київ, 4 грудня 2019 року. - С. 15 - 21. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/handle/987654321/3775>
3. Губська О.А. Судова практика у спорах, пов'язаних з самовільним будівництвом .Будівельне право : проблеми теорії і практики: зб. наук. праць / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. ; редкол.: П. М. Куліков (голова) [та ін.]. – Київ ; Тернопіль : Економічна думка, 2017. – Перша наук. практ. конф., Київ, 3 листопада 2017 р. - С. 87 – 97. URL: http://repositsc.nuczu.edu.ua/bitstream/123456789/7143/1/KONF_BUD_PRAVO.pdf
4. Коваленко Н. Презентація: Огляд судової практики у сфері містобудування та архітектури. 2024. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2024_prezent/Prezent_mistobud_2024.pdf
5. Коваленко Н. Презентація: Особливості розгляду справ у сфері містобудування та архітектурної діяльності. 2022. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2022_prezent/Prezent_mistobud_dial.pdf
6. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реформування сфери містобудівної діяльності № 2557-IX від 06.09.2022. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=72212
7. Бондар Г.В. Містобудівне законодавство як набір з різних "хотелок". Інтернет видання «URBIS AIR». 2023. URL: <https://urbisair.com.ua/news/mistobudivne-zakonodavstvo-ia-k-nabir-z-riznykh-khotielok/>
8. Стукаленко О.В. Адміністративно-правове забезпечення будівельної галузі: монографія. Київ: Центр учбової літератури, 2021. С. 23-38
9. Коваленко Н.В., Легеза Ю.О., Ляшко О.Б. Адміністративно-правове регулювання в сфері містобудування: монографія. Видавничий дім «Гельветика», 2017. С. 7-24
10. Бевзенко В. Сусак М. Публічне будівельне право України. ВД «Дакор», 2024. Ст. 42-54
11. Смокович М. Концепція належного застосування законодавчих норм у сфері містобудівної діяльності крізь призму правових позицій Верховного Суду. Право України. 2023. №2. С. 67-68 https://pravoua.com.ua/ua/store/pravoukr/pravo_2023_2/pravo_2023_2-s0/ (дата звернення: 02.05.2024).
12. Огляд судової практики Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду у спорах, що виникають у сфері містобудування та архітектурної діяльності від 01.02.2023 / Верховний Суд. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/oglyady/Oglyad_KAS_mistobuduv_1.pdf
13. Перелигіна Р.В., Дацьків А.І. Аналіз судової практики із розгляду спорів, пов'язаних із виконанням робіт з реконструкції. Часопис Київського університету права. 2023, №3. С. 198-204. URL: <https://chasprava.com.ua/index.php/journal/article/view/985/921> (дата звернення: 02.05.2024).
14. Дацьків А.І. Аналіз судової практики оскарження рішень, дій та бездіяльності органів державної влади щодо видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки. Часопис Київського університету права. 2022, №2-4. С. 56-65



**Дякую
за увагу!**

вул. Шота Руставелі, 11

(044) 235 88 77

abpartners.com.ua