

Державна інспекція архітектури та містобудування України

Щодо проекту Закону України

Асоціація міст України отримала та розглянула проект Закону України «Про внесення деяких змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо визначення строків оскарження дозвільних документів» (далі – проект Закону) разом із додатками, надісланий на погодження листом від 26.08.2026 №1860/04/12-26.

У запропонованій редакції проект Закону суттєво зміщує баланс між інтересами забудовників та публічними інтересами територіальних громад у сторону забудовників. У зв'язку з цим Асоціація міст України вважає за необхідне доопрацювати проект Закону з урахуванням наведених нижче пропозицій.

1. Щодо строків оскарження (зміни до ст. 29, 34, 39)

Проектом пропонується обмежити строки звернення до суду щодо оскарження містобудівних умов та обмежень (далі – МУО) та дозволів до 6 місяців, а сертифікатів і декларацій до 3 місяців із прямою заборогою їх поновлення судом.

Зазначене створює істотні ризики обмеження права на судовий захист, гарантованого статтею 55 Конституції України та базовим засадам адміністративного судочинства (ст. 122 Кодексу адміністративного судочинства України, далі – КАСУ), які **гарантують право на поновлення строку** в разі наявності поважних причин. В умовах дії воєнного стану (перебування осіб у лавах Сил оборони, тимчасова окупація, вимушене переміщення, обмеження доступу до реєстрів) повна заборона поновлення строків позбавляє громадян можливості захистити своє право на безпечне довкілля.

Відлік строку з моменту реєстрації документа в ЄДЕССБ (а не з моменту, коли територіальна громада чи суміжний землекористувач фактично дізналися про протиправне будівництво) створює механізм «мовчазного узаконення» порушень містобудівної документації.

Обмеження можливості оскарження містобудівних умов та обмежень коротким і непоновлюваним строком фактично звужує можливість територіальної громади захищати публічний інтерес, вимоги генерального плану, плану зонування та детальних планів територій, а також право на безпечне довкілля.



Пропонуємо:

- вилучити норми щодо встановлення спеціальних скорочених і непоновлюваних строків звернення до суду з позовами про скасування містобудівних умов та обмежень;
- зберегти загальний підхід щодо строку звернення до адміністративного суду, передбачений статтею 122 КАСУ, із можливістю поновлення строку з урахуванням положень статей 121 і 123 КАСУ;
- передбачити, що у випадках оскарження документів з підстав порушення вимог містобудівної документації місцевого рівня строк обчислюється з дня, коли особа дізналася або повинна була дізнатися про відповідне порушення.

2. Щодо звуження підстав скасування сертифікатів прийняття в експлуатацію (зміни до ст. 39)

Проект пропонує обмежити підстави скасування сертифікатів виключно фактами загрози міцності/надійності, що несуть небезпеку життю людей або нацбезпеці. Це унеможливило б реагування на грубі порушення цільового призначення земель громади, висотності, меж охоронних зон історико-культурної спадщини та червоних ліній, допущені під час будівництва.

Пропонуємо:

Доповнити підстави скасування сертифікатів випадками встановлення факту суттєвого порушення затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні (генерального плану, зонінгу, ДПТ) та використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

3. Щодо ризиків Перехідних положень (п. 3 Розділу II)

Встановлення універсального 6-місячного строку на оскарження всіх раніше виданих і оприлюднених в ЄДЕССБ документів, який обчислюється з дати набрання чинності Законом, створює суттєві ризики.

Фактично пропонується механізм «одноразової амністії» для великого масиву документів, виданих у попередні роки. Територіальні громади та зацікавлені особи отримують обмежений час для перевірки всієї попередньої документації, після чого право на судовий захист щодо цих об'єктів буде втрачено.

Особливо проблемною є норма про те, що набрання чинності Законом не є підставою для поновлення вже пропущеного строку за ст. 122 КАСУ.

Пропонуємо:

- виключити поширення нових скорочених строків на документи, щодо яких уже відкрито провадження у справах або розпочато процедури державного архітектурно-будівельного контролю / нагляду;
- передбачити, що положення пункту 3 Перехідних положень не застосовуються у випадках, коли порушення вимог містобудівної документації місцевого рівня має триваючий характер.



Асоціація міст України не підтримує проєкт Закону та вважає за необхідне його доопрацювання з урахуванням інтересів територіальних громад та збереження дієвих інструментів місцевого самоврядування у сфері містобудівного контролю. Просимо врахувати викладені зауваження та пропозиції при доопрацюванні проєкту Закону.

З повагою

Виконавчий директор

Олександр СЛОБОЖАН

Інна Комарова

(044) 486-30-82, i.komarova@auc.org.ua

