

## Супровідна інформація

Дата ухвалення рішення

06.04.2026

Дата реєстрації

08.04.2026

Номер справи

320/64521/25

Номер рішення

135493879

Форма судочинства

Адміністративне

Суддя

Щавінський В.Р.

Суд

Київський окружний  
адміністративний суд

Позивач

[ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КФ «МАРЛЕАН» / 24725423](#)



Єдиний державний реєстр судових рішень

КИЇВСЬКИЙ ОКРУЖНИЙ АДМІНІСТРАТИВНИЙ СУД

Р І Ш Е Н Н Я

І М Е Н Е М У К Р А Ї Н И

06 квітня 2026 року справа №320/64521/25

Київський окружний адміністративний суд у складі головуючого судді Щавінського В.Р., розглянувши у порядку письмового провадження за правилами спрощеного позовного провадження адміністративний позов ТОВ «КФ «МАРЛЕАН» до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання протиправним та скасування наказу, зобов'язання вчинити певні дії,

в с т а н о в и в:

До Київського окружного адміністративного суду звернулось ТОВ «КФ «МАРЛЕАН» з позовом, у якому просить:

- визнати протиправним та скасувати наказ Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.11.2025 року №1485 про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва «Реконструкція нежитлової будівлі під багатофункціональний комплекс з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом на вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва» з обґрунтуванням, наведеним у рішенні про відмову у видачі містобудівних умов та обмежень, створеним Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) в ЄДЕССБ 06.11.2025 року (реєстраційний номер документу в ЄДЕССБ МУ01:8373-1705-1659-2054).

- зобов'язати Департамент містобудування та архітектури видати ТОВ «КФ «МАРЛЕАН», ЄДРПОУ 24725423 містобудівні умови та обмеження для забудови земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:144:0010 на проектування об'єкту будівництва: «Реконструкція нежитлової будівлі під багатофункціональний комплекс з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом на вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва» за намірами, зазначеними у заяві на видачу містобудівних умов та обмежень (реєстраційний номер №АМ01:0490-8210-5757-8477 від 24.10.2025 року).

На обґрунтування своїх вимог позивач зазначив, що дії відповідача щодо відмови у видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки зазначених в наказі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.11.2025 року №1485 про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва «Реконструкція нежитлової будівлі під багатофункціональний комплекс з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом на вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва» з обґрунтуванням, наведеним у рішенні про відмову у видачі містобудівних умов та обмежень, створеним Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) в ЄДЕССБ 06.11.2025 року (реєстраційний номер документу в ЄДЕССБ МУ01:8373-1705-1659-2054), є протиправними та підлягають скасуванню, оскільки суперечать містобудівному законодавству, що має наслідком порушення законних прав та охоронюваних інтересів позивача шляхом обмеження його в праві на реалізацію намірів забудови.

Відповідачем подано до суду відзив на позовну заяву, в якому він проти позову заперечує та просить відмовити у задоволенні позовних вимог, з тих підстав, що наказ від 06.11.2025 року №1485 про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва «Реконструкція нежитлової будівлі під багатофункціональний комплекс з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом на вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва» прийнятий відповідно до норм чинного законодавства.

Ухвалою Київського окружного адміністративного суду від 30.12.2025 відкрито провадження у справі за правилами спрощеного позовного провадження.

Судом встановлено, що ТОВ «КФ «МАРЛЕАН» набуло право власності на об'єкт нерухомого майна, а саме: нежитлової будівлі загальною площею 663,1 кв.м. за адресою: м. Київ, вулиця Деміївська, будинок 5 згідно Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна.

Об'єкт нерухомого майна розташований на земельній ділянці площею 0,4048 з кадастровим номером 8000000000:79:144:0010, що розташована по вул. Деміївська 5, у Голосіївському районі міста Києва.

Відповідно до договору оренди земельної ділянки, посвідченого Кравченко Н.П., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, 02.11.2021 за реєстровим №1036, Позивач є орендарем земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:144:0010 строком до 02.11.2031 року з автоматичним продовженням дії договору, з правом передачі в піднайм (суборенду).

Відповідно до відомостей з Державного земельного кадастру, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:144:0010 відноситься до категорії земель - землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення земельної ділянки - 03.10., для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку.

З метою реконструкції належного Позивачу об'єкту нерухомого майна, 24.10.2025

року Позивач звернувся до суб'єкта надання послуг - Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) через ЦНАП із заявою на видачу містобудівних умов та обмежень на проектування об'єкту будівництва: «Реконструкція нежитлової будівлі під багатофункціональний комплекс з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом на вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва» (реєстраційний номер №АМ01:0490-8210-5757-8477).

Матеріали справи містять документи, що подавались Позивачем до заяви на видачу містобудівних умов та обмежень (звернення №АМ01:0490-8210-5757-8477 від 24.10.2025 року), зокрема: викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000; копія витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (будівлі); копія витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельна ділянка); висновок про визначення географічних координат; витяг з ДЗК про земельну ділянку; протокол №1 загальних зборів засновників про створення ТОВ «КФ «Марлеан»; статут ТОВ «КФ «Марлеан»; виписка з ЄДРПОУ ТОВ «КФ «Марлеан»; Довіреність.

В заяві на видачу містобудівних умов та обмежень (звернення №АМ01:0490-8210-5757-8477 від 24.10.2025 року) визначено вид будівництва - реконструкція та зазначено стислу інформацію про основні параметри будівництва, такі як гранична висота згідно намірів забудови; абсолютна відмітка поверхні землі на ділянці будівництва; абсолютна відмітка найвищої точки запланованого об'єкта будівництва; абсолютна відмітка найвищої точки баштового крана; географічні координати об'єкта будівництва у всесвітній геодезичній системі 1984 WGS-84 по відповідних точках.

Рішенням Відповідача від 06.11.2025 позивачу відмовлено у видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки (реєстраційний номер документу в ЄДЕССБ МУ01:8373-1705-1659-2054) з наступних причин:

1. неподання визначених частиною третьою статті 29 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень;

2. невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, а саме:

- відсутність зазначених намірів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень, оскільки назва об'єкта проектування, зазначена в намірах (заяві), не відповідає назві об'єкта, зазначеного в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; назву об'єкту будівництва визначити з урахуванням додатку 3 до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 №681 та Національного класифікатора України НК 018:2023 «Класифікатор будівель і споруд»; з урахуванням вимог пам'яткоохоронного законодавства, оскільки відповідно до меж та режимів використання території історичних ареалів міста Києва, визначених науково-проектною документацією «Збереження та охорона історико-культурної спадщини. Історико-архітектурний опорний план м. Києва», затверджених наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 №599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва», земельна ділянка потрапляє до території Центрального історичного ареалу, розташована поза межами зон охорони пам'яток з обмеженнями у вигляді заборони нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об'ємно просторових параметрів будівель, окрім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури;

- копії документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копії договору суперфіцію;

- невідповідністю намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, оскільки земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до території комунально-складської та частково території громадських будівель та споруд, відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804.

Відмову у видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки було затверджено наказом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) №1485 від 06.11.2025 року.

Позивач, не погоджуючись з даним наказом суб'єкта владних повноважень, звернувся до суду за захистом своїх прав шляхом визнання його протиправним та зобов'язання Відповідача видати Позивачу містобудівні умови та обмеження для забудови земельної ділянки за намірами, зазначеними у заяві реєстраційний номер №АМ01:0490-8210-5757-8477 від 24.10.2025 року.

Надаючи правову оцінку обставинам, що склалися між сторонами, суд зазначає таке.

Частиною другою статті 19 Конституції України встановлено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Аналіз даної норми дає змогу дійти висновку, що діяльність органів державної влади здійснюється у відповідності до спеціально-дозвільного типу правового регулювання, який побудовано на основі принципу «заборонено все, крім дозволеного законом; дозволено лише те, що прямо передбачено законом». Застосування такого принципу суттєво обмежує цих суб'єктів у виборі варіантів чи моделі своєї поведінки, а також забезпечує використання ними владних повноважень виключно в межах закону і тим самим істотно обмежує можливі зловживання з боку держави та її органів.

Вчинення ж державним органом чи його посадовою особою дій у межах компетенції, але непередбаченим способом, у непередбаченій законом формі або з виходом за межі компетенції є підставою для визнання таких дій та правових актів, прийнятих у процесі їх здійснення, неправомірними.

Правові та організаційні основи містобудівної діяльності встановлює Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI, який також спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів (далі по тексту також - Закон № 3038-VI).

Відповідно до положень статті 1 Закону № 3038-VI наведені у ньому терміни вживаються в такому значенні:

- містобудівна документація - затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання території;

- містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією;

- генеральний план населеного пункту - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;

- містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження) - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

За приписами пункту 7 частини першої статті 2 Закону № 3038-VI планування і забудова територій - діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів.

Відповідно до частини першої статті 6 Закону № 3038-VII управління у сфері містобудівної діяльності здійснюється Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері містобудування, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, органами державного архітектурно-будівельного контролю, іншими уповноваженими органами містобудування та архітектури, місцевими державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування.

Частиною другою статті 6 Закону № 3038-VII передбачено, що до уповноважених органів містобудування та архітектури належать органи, визначені у статті 13 Закону України «Про архітектурну діяльність».

Закон України від 20 травня 1999 року № 687-XIV «Про архітектурну діяльність» (далі по тексту також - Закон № 687-XIV) визначає правові та організаційні засади здійснення архітектурної діяльності і спрямований на формування сприятливого життєвого середовища, досягнення естетичної виразності, економічної доцільності і надійності будинків, споруд та їх комплексів.

Відповідно до частини першої статті 13 Закону № 687-XIV до уповноважених органів містобудування та архітектури належать: центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері архітектури; центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері архітектури; орган виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань архітектури; структурні підрозділи обласних, районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій з питань архітектури; виконавчі органи сільських, селищних, міських рад з питань архітектури.

Згідно з частиною п'ятою статті 13 Закону № 687-XIV органи місцевого самоврядування здійснюють свою діяльність у сфері містобудування та архітектури відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Систему та гарантії місцевого самоврядування в Україні, засади організації та діяльності, правового статусу і відповідальності органів та посадових осіб місцевого самоврядування визначає Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі по тексту також - Закон № 280/97-ВР).

Відповідно до частин першої, другої статті 2 Закону № 280/97-ВР місцеве самоврядування в Україні - це гарантоване державою право та реальна здатність територіальної громади міста - самостійно або під відповідальність органів та посадових осіб місцевого самоврядування вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. Місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.

Згідно з частинами першою, другою статті 11 Закону № 280/97-ВР виконавчими органами міських рад є їх виконавчі комітети, відділи, управління та інші створювані радами виконавчі органи.

За приписами підпункту 9 пункту «а» частини 1 статті 31 Закону № 280/97-ВР та підпункту 1 пункту «б» частини 2 цієї статті до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать власні (самоврядні) повноваження щодо надання відповідно до закону містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок та делеговані повноваження щодо надання (отримання, реєстрації) 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»;

Згідно з пунктом 7 статті 4 КАС України суб'єкт владних повноважень - орган державної влади (у тому числі без статусу юридичної особи), орган місцевого самоврядування, їх посадова чи службова особа, інший суб'єкт при здійсненні ними публічно-владних управлінських функцій на підставі законодавства, в тому числі на виконання делегованих повноважень, або наданні адміністративних послуг.

Отже, в розумінні вимог наведених норм, відповідач є суб'єктом владних повноважень до компетенції якого відноситься надання містобудівних умов та обмежень, які є предметом спору у цій справі.

Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) є структурним підрозділом виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація), утворений відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» у складі виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) за рішенням Київської міської ради від 20.06.2022 року №28/28.

Відповідно до підпункту 4.1. пункту 4 Положення про Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація), затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2023 року №6293/6334, серед основних завдань Департаменту є забезпечення реалізації державної політики у сфері містобудування та архітектури на території міста Києва.

Відповідно до п.5.40. зазначеного Положення Департамент відповідно до покладених на нього завдань надає містобудівні умови та обмеження.

Згідно з частиною першою статті 16 Закону № 3038-VI планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них.

Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням відомостей Державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в державній системі координат у формі електронних документів, що містять базові і тематичні геопросторові дані.

За приписами частини першої статті 25 Закону № 3038-VI режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється містобудівною документацією на місцевому рівні.

Згідно з абзацом 2 частини другої статті 24 Закону № 3038-VI забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

За приписами статті 26 Закону № 3038-VI забудова територій здійснюється шляхом

розміщення об'єктів будівництва.

Положеннями статті 29 Закону № 3038-VI визначено, що основними складовими вихідних даних є:

- 1) містобудівні умови та обмеження;
- 2) технічні умови;
- 3) завдання на проектування.

Фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

Відповідно до частини третьої статті 29 Закону № 3038-VI містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки), до якої додаються:

- 1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію - у разі, якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- 2) копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці - у разі, якщо право власності на об'єкт нерухомого майна не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації);
- 3) вкопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000.

Інформацію про речове право на земельну ділянку, право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, відомості з Державного земельного кадастру уповноважені органи містобудування та архітектури отримують відповідно до частини восьмої статті 9 Закону України «Про адміністративні послуги».

Для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовник також додає містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри замовника, який складається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об'єкта будівництва.

Цей перелік документів для надання містобудівних умов та обмежень є вичерпним.

За такого правового регулювання спірних правовідносин, суд дійшов висновку, що містобудівні умови та обмеження є складовою вихідних даних, отримання яких є необхідною умовою для набуття власниками земельних ділянок або землекористувачами права на забудову такої земельної ділянки.

Містобудівні умови та обмеження є видом містобудівної документації та визначають комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва, дотримання яких є обов'язковим для всіх суб'єктів містобудівної діяльності.

Аналогічний висновок викладений у постановках Верховного Суду від 21.08.2018 у справі № 445/765/16-а, від 27.02.2019 у справі № 809/721/18, від 10.10.2019 у справі № 260/1499/18, від 20.02.2020 у справі № 813/52/13-а.

Відповідно до частини четвертої статті 29 Закону № 3038-VI підставами для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень є:

- 1) неподання визначених частиною третьою цієї статті документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень;

2) виявлення недостовірних відомостей у документах, що посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, або у документах, що посвідчують право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці;

3) невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Рішення про відмову в наданні містобудівних умов та обмежень з обґрунтуванням підстави відмови приймається, за умови забезпечення права особи на участь в адміністративному провадженні, передбаченого Законом України «Про адміністративну процедуру», у строк, що не перевищує строк, встановлений для їх надання.

Отже, містобудівні умови та обмеження видаються на підставі містобудівної документації (в даному випадку місцевого рівня) при зверненні зацікавленої особи до уповноваженого органу з поданням визначеної документації.

В свою чергу, положеннями п. 1 ч. 3 ст. 29 Закону №3038-VI не передбачено обов'язку особи, яка має намір отримати містобудівні умови та обмеження, надання копії документу, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію - у разі, якщо речове право на земельну ділянку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Як встановлено судом, речове право на земельну ділянку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, про що свідчить інформаційна довідка номер 440919585, сформована 26.08.2025 року з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна.

За таких обставин, в контексті дослідження спірних правовідносин, суд не може вважати законними дії Відповідача щодо відмови у наданні містобудівних умов та обмежень з підстав неподання визначених частиною третьою статті 29 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень, зокрема копії документу, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копії договору суперфіцію, позаяк за наявності факту реєстрації речового права на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, у замовника будівництва, в даному випадку позивача, відсутній обов'язок надання таких документів.

Відповідно до ч. 4 ст. 29 Закону № 3038-VI рішення про відмову в наданні містобудівних умов та обмежень з обґрунтуванням підстави відмови приймається за умови забезпечення права особи на участь в адміністративному провадженні, передбаченого Законом України "Про адміністративну процедуру", у строк, що не перевищує строк, встановлений для їх надання.

Як встановлено судом, відповідач у своєму рішенні, крім неподання документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень обґрунтував свою відмову у видачі містобудівних умов та обмежень також «відсутністю зазначених намірів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень, оскільки назва об'єкта проектування, зазначена в намірах (заяві), не відповідає назві об'єкта, зазначеного в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; назву об'єкту будівництва визначити з урахуванням додатку 3 до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 №681 та Національного класифікатору України НК 018:2023 «Класифікатор будівель і споруд»; з урахуванням вимог пам'яткоохоронного законодавства, оскільки відповідно до меж та режимів використання території

історичних ареалів міста Києва, визначених науково-проектною документацією «Збереження та охорона історико-культурної спадщини. Історико-архітектурний опорний план м. Києва», затверджених наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 №599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва», земельна ділянка потрапляє до території Центрального історичного ареалу, розташована поза межами зон охорони пам'яток з обмеженнями у вигляді заборони нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об'ємно просторових параметрів будівель, окрім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури».

Дослідивши повністю та в сукупності обставини справи, суд критично оцінює доводи відповідача щодо причини відмови у видачі містобудівних умов та обмежень, а саме невідповідності назви об'єкта у заяві позивача: «Реконструкція нежитлової будівлі під багатофункціональний комплекс з приміщенням адміністративно-побутового призначення та паркінгом вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва» з назвою об'єкта зазначеної в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про тип об'єкта речових прав на нерухоме майно зазначено, в якому зазначено: «будівля, нежитлова будівля».

Згідно розділу 3 «Терміни та їх визначення» Національного класифікатору України НК 018:2023 «Класифікатор будівель і споруд», затвердженого наказом Міністерства економіки України 16.05.2023 №3573, встановлено розподілення будівель за їх типами, зокрема на житлові будівлі (будинки) та нежитлові будівлі.

Будівлі - це криті споруди, які можуть використовуватися окремо, побудовані для постійних цілей, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

Житлові будівлі (будинки) - це споруди, не менше половини загальної площі яких використовується для житлових потреб. Якщо для житлових цілей використовується менше половини загальної корисної площі, то будівля належить до нежитлових відповідно до цільового призначення.

Нежитлові будівлі - це споруди, які переважно використовуються або призначені для нежитлових цілей. Якщо не менше половини загальної корисної площі використовується для житлових потреб, будинок належить до житлових.

Відтак, словосполучення «нежитлова будівля» це конкретизація типу «будівлі», яка відповідно до положень абзацу другого статті 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» відноситься до об'єктів будівництва. Відповідно до відомостей з Державного реєстру речових прав щодо об'єкту нерухомого майна з реєстраційним номером 968352380000, Позивач є власником будівлі, яка за своїм типом є нежитловою.

Суд критично оцінює посилання відповідача, що відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681, якою затверджено Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, визначено вимоги щодо назв об'єктів будівництва, в тому числі при отриманні містобудівних умов та обмежень, які мають бути враховані при оформленні Заяви.

Відповідно до підпункту 1 пункту 5 ст. 29 Закону №3038-VI містобудівні умови та обмеження містять назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта.

Відповідно до п.8 Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 №45 назва об'єкта будівництва за проектною документацією має відповідати завданню на проектування, не змінюватися на всіх стадіях проектування та відображати вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) та

його місце розташування.

Таким чином, наведеними нормативно-правовими актами чітко передбачені лише два визначальні критерія для встановлення назви об'єкту будівництва, це вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) та його місце розташування. Будь-яких інших критеріїв щодо визначення назви об'єкту будівництва чинним законодавством в сфері містобудування не визначено.

Статтею 4 Закону №3038-VI визначено, що об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури (крім трубопроводів внутрішньогосподарських меліоративних систем).

Отже, назва об'єкта будівництва, зазначена в змісті заяві на видачу містобудівних умов та обмежень, відповідає вимогам наведених нормативно-правових актів, оскільки замовником будівництва в даному випадку визначено вид будівництва - реконструкція та місце розташування об'єкту будівництва - вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва . Таким чином, об'єкт, що підлягає реконструкції - нежитлова будівля, та його місце розташування адреса - вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва , що зазначені в заяві на видачу містобудівних умов та обмежень, відповідають типу об'єкту та адресі, що містяться в відомостях Державного реєстру речових прав.

За таких обставин, відмова у видачі містобудівних умов та обмежень з підстав невірної визначення назви об'єкта будівництва, що зазначена в заяві, та її невідповідності назві об'єкта, зазначеного в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, не знаходить свого підтвердження матеріалами справи та положеннями чинного містобудівного законодавства.

В частині невідповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, а саме розповсюдження на земельну ділянку обмеження по висотності до 27 метрів, суд визначає наступне.

В оскаржуваному рішенні про відмову у видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки (реєстраційний номер документу в ЄДЕССБ МУ01:8373-1705-1659-2054) визначено, що земельна ділянка щодо якої було подано заяву про видачу містобудівних умов та обмежень потрапляє до території Центрального історичного ареалу та розташована поза межами зон охорони пам'яток з обмеженнями у вигляді заборони нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об'ємно просторових параметрів будівель, окрім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури.

Надаючи оцінку вказаному рішенню про відмову у видачі містобудівних умов та обмежень, суд зазначає наступне.

Верховний Суд неодноразово наголошував на тому, що відповідно до пункту 6 частини першої статті 5 Закону України «Про основи містобудування» при здійсненні містобудівної діяльності повинні бути забезпечені урахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва (постанова від 18.05.2022 у справі №640/7663/21).

Відповідно до оскаржуваного рішення, Відповідачем серед іншого вказується про відсутність зазначених намірів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень, оскільки відповідно до меж та режимів використання території історичних ареалів міста Києва, визначених науково-проектною документацією «Збереження та охорона історико-культурної спадщини. Історико-архітектурний опорний план м. Києва», затверджених наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 №599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва», земельна ділянка потрапляє до території Центрального історичного ареалу, розташована поза межами зон охорони пам'яток з обмеженнями у вигляді заборони нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об'ємно

просторових параметрів будівель, окрім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури.

У свою чергу, нормативно-правовим актом, який регулює правові, організаційні, соціальні та економічні відносини у сфері охорони культурної спадщини з метою її збереження, використання об'єктів культурної спадщини у суспільному житті, захисту традиційного характеру середовища в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь є Закон України «Про охорону культурної спадщини».

Згідно зі статтею 1 Закону «Про охорону культурної спадщини» історичне населене місце - населене місце, яке зберегло повністю або частково історичний ареал і занесене до Списку історичних населених місць України; історичний ареал населеного місця - частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Приписами п. 7 частини другої статті 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» визначено, що до повноважень районних державних адміністрацій, виконавчого органу сільської, селищної, міської ради відповідно до їх компетенції у сфері охорони культурної спадщини, у тому числі, належить надання висновків щодо відповідних програм та проектів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на пам'ятках місцевого значення, історико-культурних заповідних територіях та в зонах їх охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, а також програм та проектів, реалізація яких може позначитися на стані об'єктів.

Відповідно до статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини.

Порядок визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини.

Згідно з частиною третьою ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць, вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

У свою чергу, місто Київ внесено до Списку історичних населених місць України (міста і селища міського типу), який затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 26.07.2001 № 878.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 №318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць (далі - Порядок №318).

Відповідно до п. 4 Порядку №318 відповідальними за визначення меж та режимів використання історичних ареалів є Мінкультури та уповноважені ним органи охорони культурної спадщини.

Пунктом 5 Порядку № 318 передбачено, що межі історичних ареалів визначаються

спеціально науково-проектною документацією під час розроблення історико-архітектурних опорних планів цих населених місць.

Пунктом 10 Порядку № 318 закріплено, що історичний ареал є спеціально виділеною у населеному місці територією історико-культурного значення із затвердженими межами, яка повинна фіксуватися в усіх землевпорядних і містобудівних документах та розглядатися як специфічний об'єкт містобудівного проектування.

Згідно частин першої та чотирнадцятої статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

Генеральні плани населених пунктів та зміни до них розглядаються і затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами протягом трьох місяців з дня їх подання.

З аналізу наведених норм вбачається, що Генеральний план міста Києва є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, яка затверджується Київською міською радою та не є науково-проектною документацією в розумінні положень статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 №318.

Як наслідок, межі та режими використання історичного ареалу міста Києва визначені діючим Генеральним планом міста Києва та проектом планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженим рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

При цьому, на момент звернення до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про видачу містобудівних умов та обмежень, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини не було затверджено науково-проектну документацію щодо меж та режимів використання історичних ареалів м. Києва.

Аналогічної позиції також притримується і Верховний Суд, який у постанові від 27.02.2019 по справі № 826/5755/17 дійшов висновку, що межі історичного ареалу міста Києва не затверджено Міністерством культури України у відповідності до вимог статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та Порядку №318.

Про відсутність затверджених меж історичного ареалу міста Києва, дійшов висновку також Верховний Суд у постановках від 03.04.2020 у справі № 640/21505/18 та від 14.08.2020 у справі № 640/13331/19.

Аналогічна позиція у подібних правовідносинах викладена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 19.06.2019 у справі №813/4993/15.

В свою чергу, навіть за наявності відомостей про те що земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:114:0010 потрапляє до території Центрального історичного ареалу, Історико-містобудівним опорним планом, який входить до складу діючого Генерального плану розвитку м. Києва на період до 2020 р. та проекту планування його приміської зони, текстовою частиною діючого Генерального плану (розділ 7 «Збереження та охорона історико-культурної спадщини») не визначено режимів використання історичних ареалів населених місць.

Відповідно до п.5. Закон України «Про охорону культурної спадщини» у межах

історичних ареалів населених місць, визначених відповідно до абзацу першого цієї частини, встановлюються такі режими використання:

- забезпечується збереження характерних архітектурних прийомів/елементів і типів, габаритів і матеріалу даху;
- забороняється прокладання нових залізничних чи трамвайних колій, автомагістралей, магістральних трубопроводів, улаштування нових повітряних ліній електропередачі, розміщення пов'язаних фундаментом із землею (ґрунтом) тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, нових елементів благоустрою (крім засобів зовнішньої реклами, що розміщені з дотриманням правил, затверджених у межах повноважень органами місцевого самоврядування, щодо типів (видів) рекламних засобів з урахуванням зонування території та/або місць їх розміщення згідно з текстовими та графічними матеріалами);
- висотні параметри нових будівель та споруд чи реконструкції існуючих об'єктів обмежуються висотними параметрами прилеглої цінної історичної забудови, розміщеної в межах історичного ареалу населеного місця;
- будь-які земляні роботи проводяться виключно за умови попередніх археологічних розвідок, що проводяться у порядку, визначеному цим Законом та прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами.

В рішенні про відмову у видачі містобудівних умов та обмежень, Відповідачем вказано про розташування земельної ділянки поза межами зон охорони пам'яток з обмеженнями у вигляді заборони нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об'ємно просторових параметрів будівель, окрім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури. Крім того матеріалами справи не підтверджено наявності поряд з об'єктом реконструкції, прилеглої цінної історичної забудови, розміщеної в межах історичного ареалу населеного місця. Таким чином суд знаходить непідтвердженими доводи Відповідача щодо законності відмови у видачі містобудівних умов та обмежень із вказаних підстав.

В частині відмови у видачі містобудівних умов та обмежень з підстав невідповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, оскільки земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до території комунально-складської та частково території громадських будівель та споруд, відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804 суд констатує наступне.

Позивачем заявлено намір здійснити на земельній ділянці з цільовим призначенням 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку, реконструкцію нежитлової будівлі під багатофункціональний комплекс з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом. В заяві на видачу містобудівних умов та обмежень наміри забудови визначено, як реконструкція нежитлової будівлі під багатофункціональний комплекс з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом на вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва.

Відповідач серед підстав відмови із посиланням на розділ 5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» зазначає про невідповідність намірів вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, та обґрунтовує свої висновки тим, що функціональне призначення земельної ділянки - переважно комунально-складська територія.

Пунктом 5.1. розділу 5 «Просторово-планувальна організація територій» ДБН Б.2.2-12:2019 визначено території, які визначаються в процесі містобудівного проектування території на місцевому рівні, а саме: сельбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна.

Крім того, відповідно розділу 7 «Виробничі території» ДБН Б.2.2-12:2019, зона комунально-складської забудови відноситься до виробничих територій.

До виробничих відносяться території підприємств, об'єктів, комунальних підприємств та об'єктів, транспортної інфраструктури, складської забудови, інноваційного розвитку (технопарки, індустриальні парки) в складі промислових зон, промислових районів, груп підприємств або розташованих окремо.

Відповідно до підпункту 7.4.1 ДБН Б.2.2-12:2019 комунальна зона призначена для розміщення підприємств, які забезпечують обслуговування об'єктів та систем соціальної, транспортної, інженерної інфраструктури, а також житлово-комунального господарства і надають послуги мешканцям населеного пункту.

Пунктом 3.8. ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення» під побутовими будинками і приміщеннями підприємств визначені будинки і приміщення обслуговування працюючих: санітарно-побутові, охорони здоров'я, харчування.

Пунктом 3.9. ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення» під адміністративними будинками підприємств визначені будинки, у яких розміщуються приміщення управління, конструкторських бюро, інформаційно-технічного призначення, копіювально-розмножувальних служб, обчислювальної техніки, охорони праці, приміщення для навчальних занять.

Тобто на виробничих територіях, до складу яких відноситься комунально-складська зона, допускається у складі об'єкту будівництва розміщення приміщень адміністративно-побутового призначення.

Земельній ділянці, щодо забудови якої Позивачем було подано заяву про видачу містобудівних умов та обмежень присвоєний код цільового призначення - 03.10. Відповідно до Додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» постанови Кабінету міністрів України №1051 від 17 жовтня 2012 року (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557) (надалі за текстом - Постанова 1051), даному коду цільового призначення співвідноситься декілька видів функціонального призначення території, де код цільового призначення земельної ділянки може використовуватися як основний так і допоміжний, а саме:

в категорії сельбищні території, функціональне призначення території - 10200.0 території громадської забудови; 10206.0 території багатофункціональних центрів; у розділі виробничих територій - 20100.0 території виробничих підприємств, 20101.0 території промислових підприємств, 20400.0 території інноваційних комплексів.

При цьому, Класифікатор не містить окремо такого функціонального призначення території, оскільки комунально-складська зона входить до складу виробничих територій.

Верховний суд у складі колегії суддів касаційного адміністративного суду у постанові від 06.02.2025 у справі № 380/10842/23, визначив поняття "багатофункціонального комплексу" зокрема як- будинки і комплекси, які формуються з приміщень, їх груп, різного громадського, житлового та іншого призначення, поєднання яких обумовлене економічною доцільністю і містобудівними вимогами. Відповідно до ДБН В.2.2-9:2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення Додаток А (обов'язковий)», багатофункціональні будинки і комплекси віднесені до Переліку основних груп будинків та приміщень громадського призначення, а не житлового призначення. Відповідно до пункту 5.13 ДБН Б.2.2-12:2019 у межах виробничих територій, окрім виробничих об'єктів, можуть бути розташовані об'єкти громадського призначення, озеленені території, об'єкти і мережі транспортної та інженерної інфраструктури. При цьому ознака «багатофункціональності» прямо вказує на те, що такі комплекси можуть включати групи приміщень різного функціонального

призначення, в т.ч. і громадського.

Досліджуючи обставини справи, зокрема заяву на видачу містобудівних умов та обмежень, встановлено, що в складі багатофункціонального комплексу наявні групи приміщень різного функціонального призначення, а саме, приміщення адміністративно-побутового призначення та паркінгу, що повністю відповідає визначенню багатофункціонального комплексу.

Отже, будівництво багатофункціонального комплексу з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом не суперечить вимогам Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, що є додатком 60 до Порядку про ведення Державного земельного кадастру (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557).

Таким чином, і така підстава для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень не знаходить свого підтвердження матеріалами справи.

Крім того, суд зазначає, що в перелік обов'язкових документів, визначених частиною третьою статті 29 Закону № 3038-VI не входить надання документів із зазначенням «намірів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень».

Більш того, приписами частини третьої статті 29 Закону №3038-VI для одержання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва визначено вичерпний перелік документів, які подаються замовником будівництва (реконструкції), який має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи.

Таким чином, суд дійшов висновку про невідповідність положенням чинного містобудівного законодавства наказу Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.11.2025 року №1485 про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва «Реконструкція нежитлової будівлі під багатофункціональний комплекс з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом на вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва», з огляду на що він підлягає скасуванню.

Верховний Суд України у своєму рішенні від 16.09. 2015 у справі № 21-1465a15 вказав, що спосіб відновлення порушеного права має бути ефективним та таким, який виключає подальші протиправні рішення, дії чи бездіяльність суб'єкта владних повноважень, а у випадку невиконання або неналежного виконання рішення не виникала б необхідність повторного звернення до суду, а здійснювалося примусове виконання рішення.

Європейський суд з прав людини у своєму рішенні у справі «Олссон проти Швеції» (Olssonv. Sweden) від 24 березня 1988 року дійшов висновку, що яка-небудь норма не може вважатися «законом», якщо вона не сформульована з достатньою точністю так, щоб громадянин самостійно або, якщо знадобиться, з професійною допомогою міг передбачити з часткою ймовірності, яка може вважатися розумною в даних обставинах, наслідки, які може спричинити за собою конкретну дію. Проте досвід показує, що абсолютна точність недосяжна і що необхідність уникати надмірної жорсткості формулювань і слідувати за обставин, що змінюються, веде до того, що багато законів неминуче викладені в термінах, які більшою чи меншою мірою є невизначеними.

Закон, який передбачає дискреційні повноваження, сам по собі не є несумісним з вимогами передбачуваності за умови, що дискреційні повноваження та спосіб їх здійснення вказані з достатньою ясністю для того, щоб з урахуванням правомірності мети зазначених заходів забезпечити індивіду належний захист від свавільного втручання держави. Під поняттям необхідності мається на увазі, що

втручання відповідає якій-небудь нагальній суспільній потребі і що воно пропорційно законній меті.

У судовій практиці сформовано позицію щодо поняття дискреційних повноважень, під якими необхідно розуміти такі повноваження, коли у межах, які визначені законом, адміністративний орган має можливість самостійно (на власний розсуд) вибирати один з кількох варіантів конкретного правомірного рішення. Водночас, повноваження державних органів не є дискреційними, коли є лише один правомірний та законно обґрунтований варіант поведінки суб'єкта владних повноважень. Тобто у разі настання визначених законодавством умов відповідач зобов'язаний вчинити конкретні дії і якщо він їх не вчиняє, його можна зобов'язати до цього в судовому порядку.

З огляду на наведене дискреційне повноваження може полягати у виборі діяти чи не діяти, а якщо діяти, то у виборі варіанту рішення чи дії серед варіантів, що прямо або опосередковано закріплені у законі. Важливою ознакою такого вибору є те, що він здійснюється без необхідності узгодження варіанту вибору будь-ким. Повноваження щодо надання містобудівних умов і обмежень (так само як внесення змін вже до діючих містобудівних умов та обмежень) чи надання мотивованої відмови у його їх наданні регламентовано положеннями Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Підстави, за яких орган відмовляє у наданні дозволу, визначені законом. Якщо такі підстави відсутні, орган влади повинен надати містобудівні умови та обмеження або внести до них зміни. Ці повноваження та порядок їх реалізації передбачають лише один вид правомірної поведінки відповідного органу - надати містобудівні умови та обмеження або не надати (відмовити). Згідно з законом у цього органу немає вибору між декількома можливими правомірними рішеннями, тому зазначені повноваження не є дискреційними.

Ефективний спосіб захисту повинен забезпечити поновлення порушеного права, бути адекватним наявним обставинам та виключати подальше звернення особи до суду за захистом порушених прав. Така правова позиція узгоджується із позицією, висловленою Верховним Судом у постановах від 22 грудня 2018 року у справі № 804/1469/17, від 14 серпня 2019 року у справі № 0640/4434/18, від 12 вересня 2019 року у справі № 0640/4248/18, від 03.04.2020 № 640/18866/18, від 16.03.2021 № 640/565/19.

Відповідно до п. 3 ч.1 ст. 5 КАС України кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до адміністративного суду, якщо вважає, що рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень порушені її права, свободи або законні інтереси, і просити про їх захист шляхом визнання дій суб'єкта владних повноважень протиправними та зобов'язання утриматися від вчинення певних дій.

Частиною 4 ст. 245 КАС України визначено, що у випадку, визначеному пунктом 4 частини другої цієї статті, суд може зобов'язати відповідача - суб'єкта владних повноважень прийняти рішення на користь позивача, якщо для його прийняття виконано всі умови, визначені законом, і прийняття такого рішення не передбачає права суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд.

З огляду на викладене суд має право зобов'язати суб'єкта владних повноважень вчинити певні дії. При цьому суд може зобов'язати відповідача - суб'єкта владних повноважень прийняти рішення на користь позивача, якщо для його прийняття виконано всі умови, визначені законом, і прийняття такого рішення не передбачає права суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд.

Враховуючи викладене, зобов'язання відповідача видати містобудівні умови та обмеження не є втручанням у дискреційні повноваження Департаменту містобудування та архітектури та відповідає вимогам справедливості й забезпечує ефективне поновлення позивача в правах.

При цьому, містобудівні умови та обмеження є лише складовою вихідних даних, отримання яких є необхідною умовою для набуття власниками земельних ділянок або землекористувачами права на забудову земельної ділянки. Будівництво об'єкта є багатоскладовою діяльністю, до якої на кожному із етапів залучаються відповідні компетентні суб'єкти, які проводять експертизу проектної документації на будівництво об'єкта у передбачених законом випадках, вирішують питання щодо можливості видачі суб'єкту господарювання дозволів (в тому числі на виконання будівельних робіт), щодо можливості прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та реєстрації права власності на нього.

Відповідні контролюючі органи на кожному з етапів будівництва у разі виявлення обставин, з якими законодавець пов'язує обмеження в частині виконання робіт з будівництва об'єкта (в тому числі встановлення порушень вимог містобудівної документації, містобудівних умов та обмежень, невідповідності об'єкта будівництва проектній документації на будівництво такого об'єкта та вимогам будівельних норм, державних стандартів і правил), можуть застосувати до суб'єкта господарювання відповідні заходи, в тому числі скасувати містобудівні умови та обмеження, анулювати дозвіл на виконання будівельних робіт, зупиняти виконання будівельних робіт тощо. Вищевикладене узгоджується з правовою позицією Верховного Суду викладеною в постанові від 16.03.2021 у справі № 640/565/19 (№ К/9901/20929/19).

Частиною 2 статті 2 КАС України передбачено, що у справах щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень адміністративні суди перевіряють, чи прийняті (вчинені) вони: 1) на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що визначені Конституцією та законами України; 2) з використанням повноваження з метою, з якою це повноваження надано; 3) обґрунтовано, тобто з урахуванням усіх обставин, що мають значення для прийняття рішення (вчинення дії); 4) безсторонньо (неупереджено); 5) добросовісно; 6) розсудливо; 7) з дотриманням принципу рівності перед законом, запобігаючи всім формам дискримінації; 8) пропорційно, зокрема з дотриманням необхідного балансу між будь-якими несприятливими наслідками для прав, свобод та інтересів особи і цілями, на досягнення яких спрямоване це рішення (дія); 9) з урахуванням права особи на участь у процесі прийняття рішення; 10) своєчасно, тобто протягом розумного строку.

Згідно статті 242 КАС України рішення суду повинно ґрунтуватися на засадах верховенства права, бути законним і обґрунтованим. Законним є рішення, ухвалене судом відповідно до норм матеріального права при дотриманні норм процесуального права. Обґрунтованим є рішення, ухвалене судом на підставі повно і всебічно з'ясованих обставин в адміністративній справі, підтверджених тими доказами, які були досліджені судом, з наданням оцінки всім аргументам учасників справи.

При цьому, суд враховує положення Висновку № 11 (2008) Консультативної ради європейських суддів щодо якості судових рішень (пункти 32-41), в якому, серед іншого, звертається увага на те, що усі судові рішення повинні бути обґрунтованими, зрозумілими, викладеними чіткою і простою мовою і це є необхідною передумовою розуміння рішення сторонами та громадськістю; у викладі підстав для прийняття рішення необхідно дати відповідь на доречні аргументи та доводи сторін, здатні вплинути на вирішення спору; виклад підстав для прийняття рішення не повинен неодмінно бути довгим, оскільки необхідно знайти належний баланс між стислістю та правильним розумінням ухваленого рішення; обов'язок суддів наводити підстави для своїх рішень не означає необхідності відповідати на кожен аргумент заявника на підтримку кожної підстави захисту; обсяг цього обов'язку суду може змінюватися залежно від характеру рішення.

Зазначений висновок також акцентує увагу на тому, що згідно з практикою Європейського суду з прав людини очікуваний обсяг обґрунтування залежить від

різних доводів, що їх може наводити кожна зі сторін, а також від різних правових положень, звичаїв та доктринальних принципів, а крім того, ще й від різних практик підготовки та представлення рішень у різних країнах.

Суд також враховує позицію Європейського суду з прав людини (в аспекті оцінки аргументів учасників справи у касаційному провадженні), сформовану, зокрема у справах «Салов проти України» (заява № 65518/01; від 6 вересня 2005 року; пункт 89), «Проніна проти України» (заява № 63566/00; 18 липня 2006 року; пункт 23) та «Серявін та інші проти України» (заява № 4909/04; від 10 лютого 2010 року; пункт 58): принцип, пов'язаний з належним здійсненням правосуддя, передбачає, що у рішеннях судів та інших органів з вирішення спорів мають бути належним чином зазначені підстави, на яких вони ґрунтуються; хоча пункт 1 статті 6 Конвенції зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, його не можна тлумачити як такий, що вимагає детальної відповіді на кожен аргумент; міра, до якої суд має виконати обов'язок щодо обґрунтування рішення, може бути різною в залежності від характеру рішення (див. рішення у справі «Ruiz Torija проти Іспанії» (Ruiz Torija v.) серія А. 303-А; 09 грудня 1994 року, пункт 29).

Відповідно до частини першої статті 77 Кодексу адміністративного судочинства України кожна сторона повинна довести ті обставини, на яких ґрунтуються її вимоги та заперечення, крім випадків, встановлених статтею 78 цього Кодексу.

Згідно з частиною другою статті 77 КАС України в адміністративних справах про протиправність рішень, дій чи бездіяльності суб'єкта владних повноважень обов'язок щодо доказування правомірності свого рішення, дії чи бездіяльності покладається на відповідача.

Беручи до уваги вищенаведене в сукупності, проаналізувавши матеріали справи та надані докази, суд дійшов до висновку, що позовні вимоги є обґрунтованими та підлягають задоволенню.

Інших доводів, що можуть вплинути на правильність вирішення судом спору, що розглядається, матеріали справи не містять.

Частиною 1 ст. 139 КАС України визначено, що при задоволенні позову сторони, яка не є суб'єктом владних повноважень, всі судові витрати, які підлягають відшкодуванню або оплаті відповідно до положень цього Кодексу, стягуються за рахунок бюджетних асигнувань суб'єкта владних повноважень, що виступав відповідачем у справі, або якщо відповідачем у справі виступала його посадова чи службова особа.

При зверненні до суду позивачем сплачено судовий збір у розмірі 6056,00 грн грн, отже, такі понесені витрати підлягають присудженню на його користь за рахунок бюджетних асигнувань відповідача.

Керуючись статтями 9, 14, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 90, 143, 242- 246, 250, 255 Кодексу адміністративного судочинства України, суд

в и р і ш и в:

1. Адміністративний позов задовольнити.
2. Визнати протиправним та скасувати наказ Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.11.2025 року №1485 про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва «Реконструкція нежитлової будівлі під багатофункціональний комплекс з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом на вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва» з обґрунтуванням, наведеним у рішенні про відмову у видачі містобудівних умов та обмежень, створеним Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) в ЄДЕССБ 06.11.2025 року (реєстраційний номер документу в ЄДЕССБ MU01:8373-1705-1659-2054).

3. Зобов'язати Департамент містобудування та архітектури видати ТОВ «КФ «МАРЛЕАН», ЄДРПОУ [24725423](#) містобудівні умови та обмеження для забудови земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:144:0010 на проектування об'єкту будівництва: «Реконструкція нежитлової будівлі під багатофункціональний комплекс з приміщеннями адміністративно-побутового призначення та паркінгом на вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва» за намірами, зазначеними у заяві на видачу містобудівних умов та обмежень (реєстраційний номер №АМ01:0490-8210-5757-8477 від 24.10.2025 року).

4. Стягнути за рахунок бюджетних асигнувань Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на користь ТОВ «КФ «МАРЛЕАН», ЄДРПОУ [24725423](#) судовий збір у розмірі 6 056 (шість тисяч п'ятдесят шість) грн 00 коп.

Рішення набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги всіма учасниками справи, якщо скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті апеляційного провадження чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови судом апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

Апеляційна скарга на рішення суду подається до Шостого апеляційного адміністративного суду протягом тридцяти днів з дня його проголошення.

У разі оголошення судом лише вступної та резолютивної частини рішення, або розгляду справи в порядку письмового провадження, апеляційна скарга подається протягом тридцяти днів з дня складення повного тексту рішення.

Суддя Щавінський В.Р.