



УКРАЇНА  
ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

вул. Байди Вишневецького, 36, м. Черкаси, 18000, тел: 0472 36 20 38, 54 01 12,  
e-mail: [architecture@chmr.gov.ua](mailto:architecture@chmr.gov.ua), код ЄДРПОУ 38715770

НАКАЗ

«04 » листопада 2022

м. Черкаси

№ 868

Про затвердження ТОВ «МОЛЛ-ЦЕНТР»  
містобудівних умов та обмежень для  
проектування об'єкта будівництва  
по просп. Хіміків, 74 у м. Черкаси

На підставі заяви товариства з обмеженою відповідальністю «МОЛЛ-ЦЕНТР» від 02.11.2022 № 01-20/37294, витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 06.10.2022 № 311734039, враховуючи Положення про департамент архітектури та містобудування Черкаської міської ради, затверджене рішенням Черкаської міської ради від 02.09.2021 № 9-22, відповідно до ст. 29, 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», рішення Черкаської міської ради від 13.05.2021 № 5-318 «Про затвердження містобудівної документації «Внесення змін до генерального плану міста Черкаси (Актуалізація)», на виконання рішення Черкаського окружного адміністративного суду від 16.02.2022 (справа № 580/10548/21)

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити товариству з обмеженою відповідальністю «МОЛЛ-ЦЕНТР» містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва, а саме: реконструкція торгово-розважального центру під калібрувально-насіннєвий завод з прибудовою по просп. Хіміків, 74 у м. Черкаси (додаються).

2. Забудовнику:

2.1. Отримати вихідні дані на проектування та замовити в організаціях, що мають на це відповідний кваліфікаційний сертифікат, розроблення проекту реконструкції торгово-розважального центру під калібрувально-насіннєвий завод з прибудовою по просп. Хіміків, 74 у м. Черкаси.

2.2. Розробити та виконати проект благоустрою та озеленення території, прилеглої земельної ділянки.

2.3. Укласти договір зі спеціалізованим підприємством на вивіз будівельних відходів та забезпечити його виконання.

2.4. Під час проектування об'єкта будівництва врахувати вимоги Закону України від 24.08.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови територій» в частині забезпечення будівлі бомбоховищем.

3. Контроль за виконанням наказу заношу за собою.

Заступник директора департаменту –  
начальник управління юридичного  
забезпечення



Віктор ПАНЧЕНКО

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказ департаменту архітектури та

містобудування від 14.11.2022 № 868

Заступник директора департаменту –

начальник управління юридичного

забезпечення

Віктор ПАНЧЕНКО



**Містобудівні умови і обмеження для проектування  
об'єкта будівництва**

**реконструкція торгово-розважального центру під  
калібрувально-насіннєвий завод з прибудовою в м. Черкаси**  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Реконструкція; м. Черкаси, просп. Хіміків, 74

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки, дата та № наказу про присвоєння адреси)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «МОЛЛ-ЦЕНТР»

3. Згідно з містобудівною документацією - внесення змін до генерального плану міста Черкаси (Актуалізація), затвердженою рішенням Черкаської міської ради від 13.05.2021 № 5-318 — територія громадських закладів. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва надані на виконання рішення Черкаського окружного адміністративного суду від 16.02.2022 (справа № 580/10548/21).

Цільове призначення земельної ділянки: категорія земель — землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; 11.02 — для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні

**Містобудівні умови та обмеження:**

4. До 48,0 м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

5. До 98%.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

**6. Не вимагається.**

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

**7. Відстань до червоної лінії – відповідно до вимог чинних державних будівельних норм.**

Дотримати необхідні планувальні, санітарні, протипожежні відступи від існуючих будівель і споруд згідно з вимогами діючих державних будівельних норм.

Врахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів суміжних земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва згідно зі статтею 5 Закону України «Про основи містобудування».

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

**8. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт реконструкції, потрапляє в санітарно-захисну зону від хімічного підприємства та від АЗС.**

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

**9. Врахувати охоронну зону навколо існуючих інженерних мереж.**

Підключення до мереж здійснювати відповідно до ТУ, які нададуть відповідні інженерні служби міста. Створити та забезпечити умови вільного безперебійного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж, що знаходяться в межах зазначененої земельної ділянки.

Передбачити забезпечення технічних заходів цивільного захисту в частині систем оповіщення населення відповідно до ДСТУ Б А.2.2-7:2010 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення».

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж)

Начальник управління  
планування та архітектури

виконавець Єпік Раїса



Віталій ЧЕРНУХА

# ВИТЯГ

з містобудівної документації  
міста Черкаси  
на визначення обмежень у  
використанні території для  
містобудівних потреб

01.11.2022 № 01/00/38294  
на №

Управління планування  
та архітектури  
департаменту архітектури  
та містобудування  
Черкаської міської ради

Начальник управління

Віталій ЧЕРНУХА

20 жовтня 2022 р.



Замовник:	ТОВ «Молл-Центр»				
Адреса:	пр-т Хіміків, 74				
Кадастровий номер:	7110136400:05:004:0030	Площа:	2,6468 га		
Містобудівні потреби замовника:	Для отримання містобудівних умов і обмежень на реконструкцію торгово-розважального центру під калібрувально-насіннєвий завод з прибудовою				
Функціональна зона території					
Містобудівна документація «Внесення змін до Генерального плану міста Черкаси (Актуалізація)», затверджена рішенням Черкаської міської ради від 13.05.2021 № 5-318		Територія громадських закладів			
Містобудівні обмеження					
<ul style="list-style-type: none"><li>– Реалізація містобудівної документації.</li><li>– Санітарно-захисна зона від хімічного підприємства – 1000 м.</li></ul>					
Вимоги до режиму використання					
<ul style="list-style-type: none"><li>– Відсутні</li></ul>					
Застереження					
<ul style="list-style-type: none"><li>– Відсутні</li></ul>					
Відповідність намірів містобудівній документації	Містобудівні потреби <u>не відповідають</u> діючій містобудівній документації міста Черкаси				

Виконавець

Олександр Габро

погоджено:  
Федір Балаба

погоджено:  
Андрій Крілов

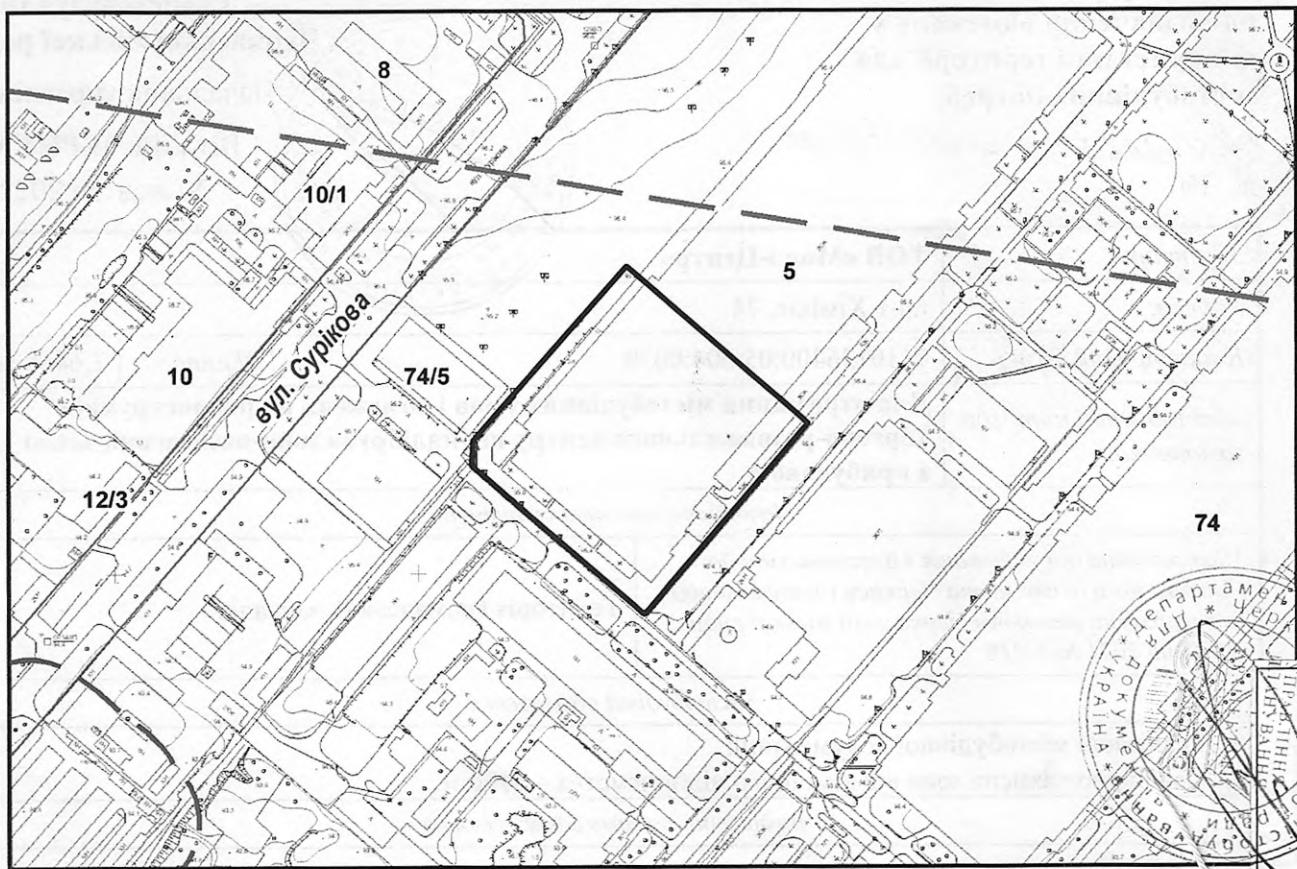
2022.10.20

## ВИКОПІЮВАННЯ



ГЕОПОРТАЛ

з плану міста Черкаси



Масштаб: 1:5

з містобудівної документації  
"Внесення змін до генерального плану міста Черкаси (Актуалізація)"



Масштаб: 1:5 000

**Категорія справи № 580/10548/21: Адміністративні справи (з 01.01.2019); Справи з приводу регулюванню містобудівної діяльності та землекористування, зокрема у сфері; містобудування; архітектурної діяльності.**

Надіслано судом: 16.02.2022. Зареєстровано: 18.02.2022. Оприлюднено: 21.02.2022.

Дата набрання законної сили: 19.03.2022

Номер судового провадження: не визначено



## РІШЕННЯ

### ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

16 лютого 2022 року справа № 580/10548/21

**м. Черкаси**

Черкаський окружний адміністративний суд у складі головуючого судді Рідзеля О.А., розглянувши у порядку спрощеного позовного провадження (у письмовому провадженні) у залі суду адміністративну справу за позовом товариства з обмеженою відповідальністю Молл-Центр до Департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради про визнання протиправною відмови, скасування наказу та зобов`язання вчинити дії,

#### **ВСТАНОВИВ:**

07.12.2021 у Черкаський окружний адміністративний суд через систему Електронний суд надійшов позов товариства з обмеженою відповідальністю Молл-Центр (далі позивач) до Департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради (далі відповідач), в якому позивач просить:

визнати протиправною відмову та скасувати наказ відповідача від 12.11.2021 № 751 про затвердження відмови у видачі позивачу містобудівних умов і обмежень для проектування об'єкта будівництва: реконструкція торгово-розважального центру під калібрувально-насіннєвий завод з прибудовою по просп. Хіміків, 74;

зобов`язати відповідача видати позивачу містобудівні умови і обмеження для проектування об'єкта будівництва: реконструкція торгово-розважального центру під калібрувально-насіннєвий завод з прибудовою по просп. Хіміків, 74.

Позов мотивовано тим, що відповідач безпідставно відмовив позивачу у видачі містобудівних умов і обмежень для проектування об'єкта будівництва, оскільки наміри забудови земельної ділянки відповідають її цільовому призначенню, визначеному у договорі купівлі-продажу та ДЗК. Тому просив задовільнити позов.

Ухвалою суду від 04.01.2022 позовну заяву прийнято до розгляду, відкрито провадження у справі та вирішено розгляд справи здійснювати на виконання ст.12 Кодексу адміністративного судочинства України (далі КАС України) за правилами спрощеного позовного провадження з викликом сторін.

Відповідач 20.01.2022 надав суду відзвів на позов, в якому просив відмовити у задоволенні позову. Зазначив, що належна позивачу земельна ділянка відповідно до плану зонування м. Черкаси належить до перспективної ділової зони та зони транспортної інфраструктури. Тому

наміри забудовника не відповідають видам користування земельною ділянкою, що є підставою для відмови у наданні містобудівних умов і обмежень її забудови.

Стосовно цільового призначення земельної ділянки: «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд, підприємств переробної, машинобудівельної та іншої промисловості», відповідач зазначає, що вказаний вид призначення не відповідає функціональному призначенню земельної ділянки, визначеному містобудівною документацією.

Також зазначає, що обраний позивачем спосіб захисту не відповідає вимогам КАС України.

24.01.2022 позивач подав відповідь на відзив, в якому зазначив, що цільове призначення земельної ділянки у повній мірі відповідає намірам її забудови. При цьому, земельна ділянка з її цільовим призначенням була сформована у 2008 році. Тому під час розробки та затвердження містобудівної документації у 2011 році та її актуалізації у 2021 році Черкаська міська рада мала враховувати власні рішення про затвердження проекту землеустрою з відповідним призначенням.

Ухвалою від 24.01.2022 суд залишив без задоволення клопотання відповідача про розгляд справи за правилами загального позовного провадження.

Зважаючи на відсутність необхідності призначити у справі експертизу або викликати та допитати свідків, суд дійшов висновку розглянути справу без виклику сторін у судове засідання за наявними письмовими доказами.

Так, суд встановив, що на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна від 26.11.2019, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Житарь С.О., позивач придбав у АТ «ВТБ Банк» торгово-розважальний центр, загальною площею 61350,8 кв.м., що знаходиться за адресою: м. Черкаси, пр-т Хіміків, 74. Нерухоме майно розташоване на земельній ділянці, загальною площею 159438 кв.м. (кадастровий номер 7110136400:05:004:0009).

Також, на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна від 26.11.2019, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Житарь С.О., позивач придбав у АТ «ВТБ Банк» земельну ділянку, загальною площею 159438 кв.м. (кадастровий номер 7110136400:05:004:0009).

У п. 1.4. договору купівлі-продажу земельної ділянки зазначено, що відповідно до витягу з ДЗК від 15.11.2019 № НВ-7112681302019, сформованого державним кадастровим реєстратором ГУ Держгеокадастру у Черкаській області Максимовою О.В.:

- цільове призначення земельної ділянки 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд, підприємств переробної, машинобудівельної та іншої промисловості;
- склад угіддя землі під будівлями та спорудами промислових підприємств 10,2157 га; землі під будівлями та спорудами промислових підприємств 5,6832 га, землі під будівлями та спорудами промислових підприємств 0,0449 га.

Відповідно до витягу з ДЗК від 10.11.2021 № НВ-9902413252021 на земельну ділянку, площею 159438 кв.м. (кадастровий номер 7110136400:05:004:0009):

- цільове призначення - 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;
- категорія земель - Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;
- вид використання земельної ділянки - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

За наслідками звернення позивача щодо надання містобудівних умов і обмежень для проектування об'єкта будівництва: реконструкція торгово-розважального центру під калібрувально-насіннєвий завод з прибудовою по просп. Хіміків, 74, відповідач рішенням, затвердженим наказом від 12.11.2021 №751, відмовив у задоволенні відповідної заяви позивача.

Підставою прийняття вказаного рішення зазначено, що земельна ділянка, на якій планується розмістити вказаний об'єкт потрапляє в межі території громадських закладів, що не відповідає вимогам містобудівної документації.

Не погоджуючись із рішенням про відмову у наданні містобудівних умов і обмежень, позивач звернувся в суд з даним позовом.

Надаючи оцінку встановленим обставинам в контексті позовних вимог, суд врахував ч.2 ст.19 Конституції України, якою 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.

Згідно з п.8 ч.1 ст.1 Закону України від 17.02.2011 № 3038-VI Про регулювання містобудівної діяльності (далі Закон №3038-VI) містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки - це документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверхості та щільноті 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.

Відповідно до статті 6 Закону № 3038-VI 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.

Статтею 13 Закону України від 20.05.1999 №687-XIV «Про архітектурну діяльність» (далі Закон №687-XIV) передбачено, що 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.

Частинами 2, 3 ст.8 Закону №3038-VI встановлено, що планування та забудова земельних ділянок здійснюється їх власниками чи користувачами в установленому законодавством порядку. Рішення з питань планування та забудови територій приймаються сільськими, селищними, міськими радами та їх виконавчими органами, районними, обласними радами, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями в межах визначених законом повноважень з урахуванням вимог містобудівної документації.

Згідно з положеннями статті 26 Закону № 3038-VI забудова територій здійснюється шляхом розміщення об'єктів будівництва. Суб'єкти містобудування зобов'язані додержуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради вживає заходів щодо організації комплексної забудови територій відповідно до вимог цього Закону. Право на забудову земельної ділянки реалізується її

власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

У ч.5 цієї статті визначено, що проектування та будівництво об'єктів здійснюються власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку: *отримання замовником або проектувальником вихідних даних*; розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи; затвердження проектної документації; виконання підготовчих та будівельних робіт; проведення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів (крім об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1)) та здійснення їх технічної інвентаризації (крім об'єктів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування); прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Відповідно до ч.1 ст.29 Закону №3038-VI основними складовими вихідних даних є: містобудівні умови та обмеження; технічні умови; завдання на проектування.

Системний аналіз наведених правових норм дає підстави дійти до висновку про те, що *містобудівні умови та обмеження є складовою вихідних даних, отримання яких є необхідною умовою для набуття власниками земельних ділянок або землекористувачами права на забудову 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 постановах 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 ч.5 ст.242 КАС України при виборі і застосуванні норм права до спірних правовідносин суд враховує висновки щодо застосування норм права, викладені в постановах Верховного Суду.

Частиною 2 ст.29 Закону №3038-VI передбачено, що 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.

Містобудівні умови, обмеження та технічні умови для проектування об'єктів будівництва в рамках здійснення державно-приватного партнерства або реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії, можуть надаватися приватному партнеру, концесіонеру на підставі документа, що засвідчує право користування земельною ділянкою, виданого підприємству, установі, організації, що є балансоутримувачем майна, що передається у концесію, за умови, що така земельна ділянка (або її частина) відповідно до положень договору необхідна для здійснення державно-приватного партнерства або реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії.

Відповідно до ч.3 ст.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: 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; 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); викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000.

У випадках, визначених частиною четвертою статті 34 цього Закону та частиною першою статті 12-1 Закону України "Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи", кадастровий номер земельної ділянки зазначається у заяві за його наявності, а копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію додається до заяви за наявності.

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.

Відповідно до ч.4 ст.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.

Відмова у наданні містобудівних умов та обмежень з обґрунтуванням підстав такої відмови надається у строк, що не перевищує встановлений строк їх надання.

Згідно з положеннями ч.6 ст.29 Закону №3038-VI надання містобудівних умов та обмежень або *прийняття рішення про відмову в їх наданні здійснюється відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури протягом 10 робочих днів з дня реєстрації заяви, затверджується наказом такого органу.*

Оцінюючи підстави прийняття спірного рішення, суд врахував таке.

Статтею 41 Конституції України проголошено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності.

Положеннями статті 1 Закону №3038-VI визначено, що 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; містобудівна документація - затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій; план зонування території (зонінг) - документація, що є складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту і визначає умови та обмеження використання території у межах визначених функціональних зон.

Частинами 1, 9, 13 ст.17 Закону №3038-VI встановлено, що генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

Срок дії генерального плану населеного пункту не обмежується.

Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися за результатами містобудівного моніторингу не частіше одного разу на рік.

Такі зміни розробляються, узгоджуються та затверджуються в порядку, визначеному цим Законом для розроблення, узгодження та затвердження генерального плану населеного пункту та Законом України "Про землеустрій", а якщо територія територіальної громади не обмежується територією одного населеного пункту, - у порядку, визначеному цим Законом та Законом України "Про землеустрій" для розроблення, узгодження та затвердження комплексного плану.

Згідно з частинами 1, 2 ст.18 Закону №3038-VI план зонування території розробляється у складі комплексного плану, генерального плану населеного пункту з метою визначення умов та обмежень використання території у межах визначених функціональних зон. До затвердження генерального плану населеного пункту в межах території територіальної громади, щодо якої затверджено комплексний план (якщо обов'язковість розроблення генерального плану населеного пункту визначена рішенням про затвердження комплексного плану), межі функціональних зон та функціональне призначення територій у такому населеному пункті визначаються комплексним планом.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.

*Відповідно до ч.2 ст. 24 ЗУ №3038-VI зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення обмежень у використанні земель, а також припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій, а також не тягне за собою обов'язковості зміни виду цільового призначення земельної ділянки незалежно від того, чи належить цей вид до переліку видів цільового призначення, встановлення яких є можливим у межах такої зони.*

**Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.**

Відповідно до ч.4 ст.373 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 №435-IV (далі ЦК України) власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення.

Суд врахував, що позивач має намір здійснити реконструкцію торгово-розважального центру під калібрувально-насіннєвий завод з прибудовою по АДРЕСА\_1 .

Вказане нерухоме майно належить позивачу на праві власності та розміщене на земельній ділянці, загальною площею 159438 кв.м. (кадастровий номер 7110136400:05:004:0009), що також перебуває у власності позивача.

Частинами 1-3 ст.375 ЦК України визначено, що власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Власник земельної ділянки набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно. Право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних санітарних, екологічних та

інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Власник земельної ділянки або землекористувач має право вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків згідно з ч.2 ст.152 Земельного кодексу України.

Крім того, на підставі ч.5 ст.25 Закону № 3038-VI встановлення режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення (викупу) земельних ділянок.

Згідно з ч.3 ст.17 Закону № 3038-VI генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських, приватних інтересів.

Суд встановив, що у п.1.4. договору купівлі-продажу земельної ділянки (кадастровий номер 7110136400:05:004:0009), посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Житарь С.О., зазначено, що відповідно до витягу з ДЗК від 15.11.2019 №НВ-7112681302019:

- цільове призначення земельної ділянки 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд, підприємств переробної, машинобудівальної та іншої промисловості;

- склад угіддя землі під будівлями та спорудами промислових підприємств 10,2157 га; землі під будівлями та спорудами промислових підприємств 5,6832 га, землі під будівлями та спорудами промислових підприємств 0,0449 га.

Відповідно до витягу з ДЗК від 10.11.2021 №НВ-9902413252021 на земельну ділянку, площею 159438 кв.м. (кадастровий номер 7110136400:05:004:0009):

- цільове призначення - 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівальної та іншої промисловості;

- категорія земель - Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;

- вид використання земельної ділянки - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівальної та іншої промисловості.

Земельна ділянка зареєстрована в ДЗК 25.01.2008, а отже до часу прийняття плану зонування м. Черкаси, затверженого рішенням Черкаської міської ради від 04.12.2014 № 2-513, яким її віднесено до зони Г-1п перспективна ділова зона та ТР-3 зона транспортної інфраструктури.

***Отже, відповідач не довів жодним доказом врахування інтересів власника відповідної земельної ділянки, під час розробки та затвердження плану зонування міста Черкаси.***

Щодо відповідності намірів позивача забудови земельної ділянки її цільовому призначенню, суд врахував таке.

Категорії земель за основним цільовим призначенням визначає стаття 19 Земельного кодексу України. Однією з таких категорій є землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. (пункт «ж» ч.1 вказаної статті). До них належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд

промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд (ст.66 ЗК країни).

Крім того, відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 № 548 (далі Наказ № 548), землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення включають, зокрема, землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств *переробної, машинобудівної та іншої промисловості*.

**Отже, намір забудови вищевказаної земельної ділянки не суперечить її цільовому призначенню (11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості).**

Відповідно до статті 17 Закону України "Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини" суди застосовують як джерело права при розгляді справ положення Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод та протоколів до неї, а також практику Європейського суду з прав людини та Європейської комісії з прав людини.

У пунктах 70-71 рішення по справі «Рисовський проти України» (29979/04) Європейський Суд з прав людини, аналізуючи відповідність мотивування Конвенції, підкреслює особливу важливість принципу «належного урядування», зазначивши, що цей принцип передбачає, що *у разі, коли йдееться про питання загального інтересу, зокрема, якщо справа впливає на такі основоположні права людини, як майнові права, державні органи повинні діяти вчасно та в належний і якомога послідовніший способі*. Зокрема, на державні органи покладено обов'язок запровадити внутрішні процедури, які посилять прозорість і ясність їхніх дій, мінімізують ризик помилок і сприятимуть юридичній визначеності у цивільних правовідносинах, які зачіпають майнові інтереси.

Оскільки право власності позивача на вищевказану земельну ділянку з відповідним цільовим призначенням підтверджено відповідним витягом з ДЗК, а наміри позивача по забудові належної йому земельної ділянки відповідають цільовому призначенню, зазначеному у договорі купівлі-продажу земельної ділянки та в Державному земельному кадастру, суд дійшов висновку, що відмова у наданні містобудівних умов та обмежень забудови є неправомірною.

Аналогічна позиція викладена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 05.06.2019 у справі № 522/6069/14-а.

Суд також враховує висновки Верховного Суду у постанові від 03.04.2020 № 640/1886/18 відповідно до яких 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. При цьому, 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. Окрім цього, 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, зупинити виконання будівельних робіт тощо.

Враховуючи наведене вище правове регулювання та встановлені обставини справи, суд дійшов висновку, що відповідач безпідставно відмовив позивачу у наданні містобудівних умов та

обмежень за відсутності законодавчо визначених підстав, а тому рішення відповідача, затверджене наказом від 12.11.2021 №751, є протиправним та підлягає скасуванню.

Суд вважає непогрунтованими посилання відповідача на рішення Верховного Суду від 29.04.2020 у справі № 712/6577/18, оскільки згідно з фактичними обставинами вказаної справи відмова у наданні містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки зумовлена тим, що будівництво житлового будинку в межах санітарно-захисної зони інженерної інфраструктури (котельні) в силу наведених вище норм законодавства є неможливим.

Також суд вважає необґрунтованим посилання відповідача на рішення Верховного Суду від 21.10.2019 у справі № 522/22780/16-а, оскільки у вказаному рішенні предметом спору було скасування рішення Одеської міської ради від 19 жовтня 2016 року № 1316-VII «Про затвердження плану зонування території (зонінгу) м. Одеси», а не рішення про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень.

Отже, обставини у справах № 712/6577/18, № 522/22780/16-а та у справі, що розглядається, не є подібними та не підлягають застосуванню судом у цій справі.

Стосовно позовної вимоги зобов'язати відповідача видати позивачу містобудівні умови і обмеження забудови вказаної земельної ділянки, суд врахував, що відповідно до ч.1 ст.6 КАС України суд при вирішенні справи керується принципом верховенства права, відповідно до якого зокрема людина, її права та свободи визнаються найвищими цінностями та визначають зміст і спрямованість діяльності держави.

Як зазначено у пункті 4.1 Рішення Конституційного суду України від 02.11.2004 № 15-рп/2004 суд, здійснюючи правосуддя на засадах верховенства права, забезпечує захист гарантованих Конституцією та законами України прав і свобод людини і громадянина, прав і законних інтересів юридичних осіб, інтересів суспільства і держави.

Суд враховує позицію, яка висвітлена в пункті 9 мотивувальної частини рішення Конституційного суду України від 30.01.2003 № 3-рп/2003, а саме: "Правосуддя за свою суттю визнається таким лише за умови, що воно відповідає вимогам справедливості і забезпечує ефективне поновлення в правах. Загальною декларацією прав людини 1948 року передбачено, що кожна людина має право на ефективне поновлення в правах компетентними національними судами у випадках порушення її основних прав, наданих їй конституцією або законом (стаття 8). Право на ефективний засіб захисту закріплено також у Міжнародному пакті про громадянські та політичні права (стаття 2) і в Конвенції про захист прав людини та основних свобод (стаття 13)".

Суд зазначає, що на законодавчому рівні поняття "дискреційні повноваження" суб'єкта владних повноважень відсутнє. 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 варіantu рішення чи дії серед варіантів, що прямо або опосередковано закріплені у законі. Важливою ознакою такого вибору є те, що він здійснюється без необхідності узгодження варіantu вибору будь-ким.

Підстави, за яких відповідач відмовляє у наданні містобудівних умов і обмежень, визначені законом. Якщо такі підстави відсутні, орган повинен надати містобудівні умови та обмеження. 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.

Статтею 13 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод передбачено, що кожен, чиї права та свободи, визнані в цій Конвенції, було порушене, має право на ефективний засіб юридичного захисту в національному органі, навіть якщо таке порушення було вчинене особами, які здійснювали свої офіційні повноваження. При цьому під ефективним засобом (способом) слід розуміти такий, що призводить до потрібних результатів, наслідків, дає найбільший ефект.

Таким чином, 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 22.12.2018 року у справі № 804/1469/17, від 14.08.2019 у справі №0640/4434/18, від 12.09.2019 у справі №0640/4248/18.

Відповідно до п.4 ч.1 ст.5 КАС України способом захисту прав особи від протиправної бездіяльності є визнання бездіяльності суб'єкта владних повноважень протиправною та зобов'язання вчинити певні дії.

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.

Оскільки підстави для відмови відповідачем у видачі позивачу містобудівних умов та обмежень відсутні, а відтак, враховуючи вищевикладене, зобов'язання відповідача видати позивачу містобудівні умови та обмеження не є втручанням у дискреційні повноваження (відповідач наділений виключною компетенцією щодо вчинення таких дій та у нього відсутні альтернативні варіанти поведінки у межах спірних правовідносин) та відповідає вимогам справедливості й забезпечує ефективне поновлення позивача в правах.

Аналогічна позиція щодо відсутності втручання суду в дискреційних повноважень суб'єкта владних повноважень шляхом зобов'язання останнього вчинити дії викладена у постановах Верховного Суду від 27.11.2018 у справі №826/162/18, від 29.11.2019 у справі №826/6222/15, від 17.12.2019 у справі №813/6618/15.

З огляду на викладене, позов підлягає задоволенню у повному обсязі.

Щодо розподілу судових витрат, суд зазначає таке.

Згідно з висновками Верховного Суду у постанові від 12.11.2019 у справі № 640/21330/18, що обов'язкові для врахування судами нижчих інстанцій відповідно до ч.5 ст.242 КАС України, системний аналіз ч.1 ст.6 Закону України "Про судовий збір", ч.2 ст.245 КАС України дає підстави для висновку, що вимога про визнання протиправними акта, дії чи бездіяльності як передумова для застосування інших способів захисту порушеного права (скасувати або визнати нечинним рішення чи окремі його положення, зобов'язати прийняти рішення, вчинити дії або

утриматися від їх вчинення тощо) як наслідків протиправності акта, дії чи бездіяльності є однією вимогою.

Отже, фактично позивачем заявлено у позовній заявлі 1 вимогу немайнового характеру.

Пунктом 3 ч.2 ст.4 Закону № 3674-VI встановлено, що за подання до адміністративного суду позову немайнового характеру, який подано юридичною особою, судовий збір справляється у розмірі 1 размір прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

Статтею 7 Закону України Про Державний бюджет України на 2021 рік встановлено прожитковий мінімум для працездатних осіб з 1 січня 2021 року розміром 2270 грн.

Отже, ставкою судового збору за його подання є 2270,00 грн.

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

Керуючись ст.139 КАС України, суд дійшов висновку стягнути за рахунок бюджетних асигнувань відповідача на користь позивача сплачений судовий збір у розмірі 2270,00 грн. повністю.

Керуючись ст.ст. 6, 9, 14, 241-246, 255, 295 КАС України, суд

### **ВИРІШИВ:**

1. Позов товариства з обмеженою відповідальністю Молл-Центр задовольнити повністю.

Визнати протиправним та скасувати рішення Департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради, затверджене наказом від 12.11.2021 № 751, про відмову товариству з обмеженою відповідальністю Молл-Центр у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва: реконструкція торгово-розважального центру під калібрувально-насіннєвий завод з прибудовою по просп.Хіміків, 74 в м. Черкаси.

Зобов'язати Департамент архітектури та містобудування Черкаської міської ради (18000, м.Черкаси, вул. Б.Вишневецького, буд.36, код ЄДРПОУ 38715770) надати товариству з обмеженою відповідальністю Молл-Центр (08131, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Софіївська Борщагівка(з), вул. Велика Кільцева, буд.110, код ЄДРПОУ 36964699) містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва: реконструкція торгово-розважального центру під калібрувально-насіннєвий завод з прибудовою по просп.Хіміків, 74 в м. Черкаси.

2. Стягнути за рахунок бюджетних асигнувань Департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради (18000, м.Черкаси, вул. Б.Вишневецького, буд.36; код ЄДРПОУ 38715770) на користь товариства з обмеженою відповідальністю Молл-Центр (08131, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Софіївська Борщагівка(з), вул.Велика Кільцева, буд.110, код ЄДРПОУ 36964699) судовий збір за подання позову в сумі 2270,00 грн. (дві тисячі двісті сімдесят гривень 00 коп.).

3. Копію рішення направити учасникам справи.

4. Рішення набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо таку скаргу не було подано. Апеляційна скарга може бути подана до Шостого апеляційного адміністративного суду протягом тридцяти днів з дня складення повного його тексту.

**Суддя Олексій РІДЗЕЛЬ**