



ВЕРХОВНИЙ СУД УКРАЇНИ

Висновки Верховного Суду України, викладені в постановах, ухвалених за результатами розгляду заяв про перегляд судового рішення з підстав, передбачених **пунктами 1, 2 ч. 1 ст. 111¹⁶ ГПК України,** за I півріччя 2017 р.

(ВИТЯГ)

Спори про укладення, зміну, розірвання договорів

1. За змістом положень [ст. 40 Закону України від 17 лютого 2011 р. N 3038-VI "Про регулювання містобудівної діяльності"](#) обов'язок звернутися до органу місцевого самоврядування із заявою про укладення договору пайової участі у розвитку інфраструктури відповідного населеного пункту законом покладено саме на замовника будівництва. Ухилення замовника від укладення цього договору є порушенням зобов'язань і вимог, прямо передбачених законом. Строк, визначений законом для укладення договору пайової участі - 15 днів із дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію, - встановлено саме для добровільного виконання стороною цього обов'язку, невиконання такого зобов'язання не звільняє замовника від необхідності укласти договір, адже невиконання замовником обов'язку, передбаченого законом, не може надавати йому переваг перед замовником, який виконав обов'язок ([постанова Верховного Суду України від 1 лютого 2017 р. у справі N 3-1441гс16](#)).

2. За змістом [статей 2, 10 Закону України від 17 лютого 2011 р. N 3038-VI "Про регулювання містобудівної діяльності"](#), [статей 4, 9 Закону України від 20 травня 1999 р. N 687-XIV "Про архітектурну діяльність"](#) під забудовою території слід розуміти діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає, зокрема, реконструкцію існуючої забудови.

Отже, висновок судів про те, що реконструкція наявної будівлі без забудови нової земельної ділянки звільняє відповідача від необхідності укладення із міськрадою договору про пайову участь, а також від перерахування коштів пайової участі, є помилковим ([постанова Верховного Суду України від 22 березня 2017 р. у справі N 3-1553гс16](#)).

3. Аналіз норм матеріального права дає підстави для висновку, що реконструкцію існуючої забудови і територій поряд із новим будівництвом об'єктів визначено як окремий вид забудови території. Отже, на замовника, який має намір щодо реконструкції існуючої забудови і територій у відповідному населеному пункті, покладено зобов'язання взяти участь у створенні та розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту шляхом перерахування замовником до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури на підставі договору про пайову участь між замовником та органом місцевого самоврядування, укладення якого є обов'язковим.

Водночас [Законом України від 17 лютого 2011 р. N 3038-VI "Про регулювання містобудівної діяльності" \(ч. 4 ст. 40\)](#) встановлено вичерпний перелік об'єктів, у разі будівництва яких замовник не залучається до пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту. Аналогічні положення наведено і в Порядку пайової участі замовників у розвитку інфраструктури м. Харкова (затверджену рішенням виконкому Харківської міськради від 9 листопада 2011 р. N 804, зі змінами, внесеними рішенням виконкому Харківської міськради від 22 травня 2013 р. N 319), згідно з п. 1.7 якого замовники не залучаються до пайової участі у розвитку інфраструктури м. Харкова у разі здійснення виключно реконструкції квартир у багатоквартирних житлових будинках чи одноквартирних житлових будинках (прибудова, надбудова, об'єднання тощо), якщо після проведення будівельних робіт загальна площа квартири не перевищує 300 м², фізичним особам. Інших винятків щодо звільнення замовника будівництва у разі реконструкції існуючої забудови і територій від обов'язку пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту зазначений перелік не містить.

Посилання судів на вплив граничного терміну для укладення такого виду договору є помилковим, оскільки строк, визначений законом для укладення договору пайової участі - 15 днів із дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію, - встановлено саме для добровільного виконання стороною зазначеного обов'язку, отже невиконання такого зобов'язання свідчить про порушення замовником свого обов'язку, встановленого законом, і не звільняє останнього від необхідності укласти договір ([постанова Верховного Суду України від 25 травня 2017 р. у справі N 3-187єс17](#)).