



Публічне управління

УДК 346.9:351.824.1

DOI <https://doi.org/10.5281/zenodo.16731650>

Правова природа містобудівного моніторингу

Квасніцька Ольга Олексіївна

кандидат юридичних наук, доцент кафедри господарського права і процесу,

Національний університет «Одеська юридична академія»,

kvasnitska@yahoo.com,

Researcher ID: <https://researchid.co/o.kvasnitska>,

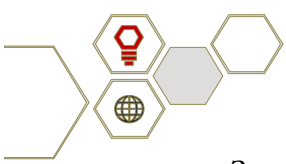
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7052-6441>

Прийнято: 18.07.2025 | Опубліковано: 29.07.2025

Анотація. У статті досліджено правову природу містобудівного моніторингу як засобу державного регулювання просторового розвитку в публічному управлінні. Визначено його ознаки, функціональне призначення та відмінності від архітектурно-будівельного контролю. Розкрито нормативні підходи до організації моніторингу, його роль у забезпеченні зворотного зв'язку при оновленні містобудівної документації.

Встановлено, що містобудівний моніторинг характеризується ознаками: системністю; інформаційністю; комплексністю; аналітичністю; територіальністю; публічністю/відкритістю; обов'язковістю; зворотнім зв'язком; офіційністю.

Обґрунтована необхідність інтеграції результатів моніторингу з містобудівним кадастром, коли моніторинг фіксує, наприклад, несанкціоновану забудову, зміну цільового використання землі на певній ділянці або виявляє застарілі дані про інженерні мережі.



Запропоновано містобудівний моніторинг розглядати як стратегічний інструмент оцінки стану та розвитку території, що забезпечує обґрунтованість, системність та випереджувальний характер такого контролю дотримуючись збалансованого врахування інтересів учасників містобудівної діяльності, тоді як архітектурно-будівельний контроль є формулю державного впливу спрямованого на забезпечення законності та якості будівництва конкретних об'єктів.

З врахуванням формалізованості звітів, що позбавляє моніторинг регуляторного впливу, запропоновані шляхи удосконалення правового регулювання, зокрема внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю» та Постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні» з відповідною інтеграцією в Єдину державну електронну систему у сфері будівництва, що забезпечить об'єктивність просторової інформації та ухвалення управлінських рішень відповідно до принципів належного врядування.

Ключові слова: *містобудівний моніторинг, містобудівна діяльність, містобудівна документація, планування, забудова, публічне управління, належне урядування, сталий розвиток територій.*

Legal Nature of Urban Planning Monitoring

Kvasnitska Olga Oleksiivna

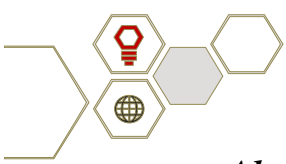
PhD, Associate Professor Department of Economic Law and Process,

National University "Odesa Law Academy",

kvasnitska@yahoo.com,

Researcher ID: <https://researchid.co/o.kvasnitska>,

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7052-6441>



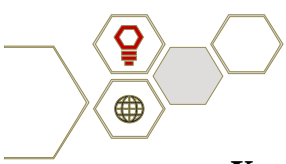
Abstract. *The article examines the legal nature of urban planning monitoring as a means of state regulation of spatial development in public administration. Its features, functional purpose and differences from architectural and construction control are determined. Regulatory approaches to the organization of monitoring are revealed, its role in providing feedback when updating urban planning documentation.*

It is established that urban planning monitoring is characterized by the following features: systematicity; information content; complexity; analyticality; territoriality; publicity/openness; obligation; feedback; officiality.

The need to integrate monitoring results with the urban planning cadastre is substantiated when monitoring records, for example, unauthorized development, a change in the intended use of land on a certain site or detects outdated data on engineering networks.

It is proposed to consider urban planning monitoring as a strategic tool for assessing the state and development of the territory, which ensures the validity, systematicity and proactive nature of such control while maintaining a balanced consideration of the interests of participants in urban planning activities, while architectural and construction control is a form of state influence aimed at ensuring the legality and quality of construction of specific objects.

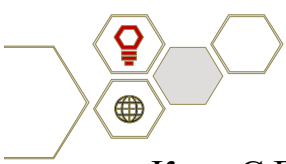
Taking into account the formality of reports, which deprives monitoring of regulatory influence, ways of improving legal regulation are proposed, in particular, amendments to the Law of Ukraine "On Regulation of Urban Planning Activities", the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Approval of the Procedure for State Architectural and Construction Control" and the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "Some Issues of Implementing a Pilot Project on the Introduction of the Urban Planning Cadastre at the State Level" with appropriate integration into the Unified State Electronic System in the Field of Construction, which will ensure the objectivity of spatial information and the adoption of management decisions in accordance with the principles of good governance.



Keywords: *urban planning monitoring, bridge construction activities, urban planning documentation, planning, development, public administration, good governance, sustainable development of territories.*

Постановка проблеми. Сталий розвиток територій та відновлення зруйнованих територій є предметом підвищеної уваги, пріоритетом для сфери публічного управління поряд з безпековими питаннями. Безумовно - це той напрямок містобудівної діяльності, як галузі публічного права, що має принципове теоретичне і методологічне значення, оскільки впливає на якість планування, забудову та інше використання територій. І оскільки предмет правового регулювання будівельного права окреслений бінарними правовідносинами, адже поєднують взаємозалежні елементи: управлінські та економічні, що опосередковують містобудівну діяльність, дослідження сутності містобудівного моніторингу, його ознак, видової диференціації набувають своєї актуальності. Тим більше, що в сучасних умовах розвитку урбанізованих територій, в умовах децентралізації та лібералізації земельних відносин, містобудівний моніторинг виступає ключовим інструментом забезпечення збалансованого просторового розвитку, ефективного планування територій та прийняття обґрунтованих управлінських рішень. Водночас у правозастосовній практиці його функція часто нівелюється, а сутність підміниться формальним звітуванням, що демонструє глибину проблем притаманним моніторингу та в цілому містобудівній діяльності в Україні.

Аналіз останніх досліджень показав, що містобудівний моніторинг, як один із напрямків містобудівної діяльності в публічному управлінні досліджувався В.А. Смілка [1] в аспекті структурованості містобудівного моніторингу, функцій, системи та його інтеграції з містобудівним кадастром. Корощенко М.М. розглядав моніторинг через систему публічного управління в широкому розумінні, включаючи і сферу містобудування [2]. Окремі дослідження були присвячені у рамках стратегічного планування, оцінки ефективності, інтеграції геоданих Книш В.І., Яблонської Т.Д. [3, с. 230-233],

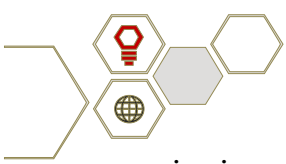


Куць С.В., Куць Є.С. [4, с.160], Дюжевим С.А. [5, с. 160-162], однак, досліджень правової природи містобудівного моніторингу, його сутності як інструменту державного регулювання містобудування у сфері публічного управління залишилися поза дослідницької уваги. Отже питання ефективності, повноти та імперативності результатів містобудівного моніторингу при внесенні змін до містобудівної документації, його інтегрованості у систему архітектурно-будівельного контролю та Єдину державну електронну систему у сфері будівництва залишаються невирішеними або потребують додаткового дослідження.

Метою статті є визначення ознак та сутності містобудівного моніторингу, як одного із засобів державного регулювання містобудівної діяльності, що є предметом регулювання публічного будівельного права з огляду на правовий аспект, належне урядування та цифровізаційні процеси сфери містобудування.

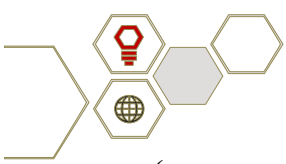
Виклад основного матеріалу дослідження. Відповідно до статті 7 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» правова дефініція «містобудівний моніторинг» розкривається через управління у сфері містобудівної діяльності та архітектурно-будівельний контроль. В контексті статі 8 Закону України «Про основи містобудування» містобудівний моніторинг є інструментом державного регулювання та виходячи з легального визначення є системою спостережень, аналізу реалізації містобудівної документації, оцінки та прогнозу стану і змін об'єктів містобудування, які проводяться відповідно до вимог містобудівної документації та спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних і громадських інтересів [6]. Тотожне визначення міститься в Наказі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України №170 від 01.09.2011 р. в редакції від 14.12.2021 р. «Порядку проведення містобудівного моніторингу» [7].

Отже, попри те, що за 13 років містобудівне законодавство систематично удосконалювалося, підхід законодавця до визначення, процедури проведення, принципів містобудівного моніторингу залишався незмінним. Тому сталим є



підхід, що містобудівний моніторинг розглядається через державне регулювання адже «управління» та «регулювання» містобудівною діяльністю є близькими за змістом, яке виконує контрольну, аналітичну та регуляторну функцію у складі механізму реалізації державної політики у напрямку просторового розвитку територій. Між тим, виходячи з положень ст. 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», можна дійти висновку, що проведення моніторингу забудови є видом напрямком містобудівної діяльності. Однак, у структурі містобудівної діяльності, до яких віднесені планування, проектування, забудова, тощо, моніторинг не створює нових об'єктів або нової містобудівної документації, а забезпечує оновлення, коригування містобудівної документації на основі верифікованих даних, а звіт за результатами містобудівного моніторингу слугує вихідними даними для такого оновлення, корегування. Це зближує його з бюджетним, екологічним, технічним моніторингом та підтверджує його роль як інструмента забезпечення ефективності державного управління у сфері сталого розвитку територій, а не як окремого напрямку містобудівної діяльності.

Беззаперечним є те, що відносин з просторового планування, а саме розроблення та затвердження містобудівної документації, проведення громадських слухань, ведення містобудівного кадастру; моніторингової діяльності; містить всі ознаки адміністративно-правових, оскільки в них присутній суб'єкт наділений владною природою державно управлінської діяльності [8, с.96], а тому містобудівний моніторинг є фундаментальним інструментом в системі належного урядування у сфері міського розвитку. Зокрема, наведене підсилюється особливим об'єктом містобудівного моніторингу, і це не тільки містобудівна документація, а комплекс складових пов'язаних з забудовою використанням земель, правових режимів, пам'ятками архітектури та історії, і т.д., що є продуктом містобудівних та інших правовідносин. Тому специфічність об'єкта містобудівного моніторингу, включає потребу у спостереженні, комплексно, поряд з містобудівною документацією (генеральний план, план зонування, ДПТ), за станом територій



(території, на яку розроблена відповідна містобудівна документація (окремі частини території України, територія Автономної Республіки Крим, території області, району, територіальної громади, населеного пункту, території розроблення детального плану території); фізичними об'єктами забудови (реалізовані об'єкти, інженерні мережі, дорожня інфраструктура); використанням земель (відповідність використання - цільовому призначенню); фактичними змінами середовища (техногенні ризики, природні процеси, зсуви); правовими межами зон з особливим режимом використання і господарювання (охоронні, водоохоронні, санітарні).

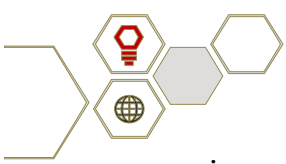
З врахуванням діючого містобудівного законодавства містобудівний моніторинг, як системний процес спостереження та аналізу класифікується відповідно до критеріїв:

1) за масштабом: державний (Міністерство розвитку громад та територій України), регіональний (обласні адміністрації), місцевий (органи місцевого самоврядування);

2) за об'єктами спостереження: землекористування – відповідність цільовому призначенню; стан забудови – динаміка житлової, комерційної, промислової забудови; інженерна інфраструктура – водопостачання, каналізація, енергетика; екологічний стан – зелені зони, рівень забруднення; соціальна інфраструктура – школи, лікарні, транспорт, благоустрій.

3) за періодичністю: поточний (оперативний) – постійне спостереження (наприклад, через ГІС або дрони); періодичний – щорічні або кварталні звіти; стратегічний (перспективний) – аналіз на рівні 5–15 років (для оновлення стратегій розвитку).

У своїх дослідженнях Олюха В.Г. [9, с. 119-120] виділив складові містобудівної діяльності, серед яких: програмно-установча, нормотворча діяльність; архітектурна діяльність; будівельна діяльність; легалізуючи діяльність у містобудівній сфері; діяльність з забезпечення контролю та нагляду у сфері містобудування; діяльність з управління процесами охорони природного середовища; науково-дослідницька та викладацька діяльність. Запропонований



поділ видової диференціації містобудівної діяльності є дискусійним з огляду на помилковість автора віднесення легалізуючої діяльності, адже все це про засоби державного регулювання і в цьому контексті, слід на законодавчому рівні чітко визначитися, що є видами/напрямами містобудівної діяльності, що є засобами її державного регулювання.

Загалом розглядаючи одну із компонентів містобудівної діяльності - діяльність з забезпечення контролю та нагляду, варто враховувати що містобудівний моніторинг є інструментом такого контролю, тобто пов'язаний з ним, але не тотожний. Оскільки містобудівний моніторинг не передбачає накладення санкцій, має інше призначення: планувальне та прогностичне, мету, різну масштабність, об'єкти, суб'єкти, результат та характеризується ознаками, які непритаманні архітектурно-будівельному контролю.

Так містобудівний моніторинг в системі публічного управління територіальним розвитком характеризується наступними ознаками:

- регулярність, проводиться щорічно щодо попереднього року, тобто здійснюється на постійній основі, відповідно до періодичності встановленої законом або місцевою радою, отже має системний характер;

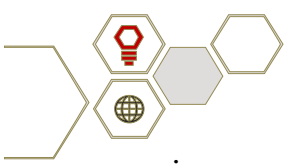
- інформаційний характер, передбачає збір, обробку, аналіз, фіксацію реальних даних: кадастр, землекористування, забудова, демографія, показники діяльності суб'єктів критичної інфраструктури;

- комплексність з врахуванням специфіку об'єкта містобудівного моніторингу, охоплює фізичні, правові, екологічні, економічні, археологічні, соціальні аспекти територій, реалізації містобудівної документації;

- аналітичність, передбачає не лише фіксацію фактів, а і їх аналіз, виявлення закономірностей, оцінку ефективності та прогнозування майбутніх змін;

- територіальність, містобудівний моніторинг проводиться в межах певної території – населеного пункту, району, громади – відповідно до містобудівної документації;

- публічність/відкритість - результати містобудівного моніторингу є відкритими, тому відбувається інформування через публікацію щодо початку



підготовки аналітичного звіту, проведення громадських обговорень проєкту аналітичного звіту (для містобудівного моніторингу містобудівної документації на місцевому рівні), прийняття зауважень та пропозицій до аналітичного звіту;

- обов'язковість – містобудівний моніторинг є частиною публічного управління в реалізації містобудівної політики;

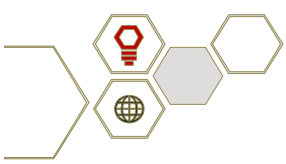
- зворотний зв'язок, що є важливою функціональною ознакою містобудівного моніторингу в контексті управлінського циклу у напрямку просторового планування. Такий зворотний зв'язок може бути прямим (тобто передбачає внесення змін/оновлення генерального плану) або опосередкованим (ініціювання технічного обстеження, публічних слухань, ДПТ);

- офіційність – результати оформлюються в аналітичному звіті та мають юридичне значення, слугують вихідними даними для оновлення містобудівної документації;

- нормативність – здійснюється відповідно до містобудівного законодавства з дотриманням етапності проходження чітко регламентованих процедур.

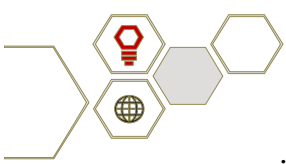
Поряд з цим, важливо врахувати процедурний характер проведення містобудівного моніторингу, який регламентований Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житло-комунального господарства України від 01.09.2011 №170 (зі змінами внесеними наказом від 14.12.2001 №333) [7].

Порядок проведення містобудівного моніторингу встановлює щорічне його проведення щодо попереднього року, у формі камерального вивчення та аналізу, дотримуючись процедури: обов'язкового оприлюднення; отримання та опрацювання пропозицій від громадськості щодо необхідності здійснення моніторингу; проведення громадських слухань проєкту аналітичного звіту; опрацювання пропозицій (зауважень) громадськості в рамках громадського обговорення; доопрацюванні проєкту аналітичного звіту з врахуванням зауважень громадськості; затвердження аналітичного звіту; його публікація. Враховуючи вимоги Постанови Кабінету міністрів України від 01.09.2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та



затвердження містобудівної документації» [10] зміни до містобудівної документації: комплексного плану, генерального плану населеного пункту можуть вноситися за результатами містобудівного моніторингу, аналітичний звіт якого обов'язково оприлюднюється.

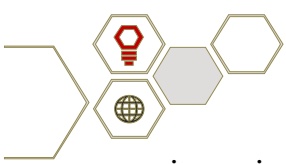
Проте, варто розрізняти оновлення містобудівної документації та внесення змін до неї, оскільки це два різних процеси. У своїй Постанові Верховний Суд сформував правову позицію про те, що оновлення генерального плану здійснюється з метою актуалізації картографо-геодезичної основи, перенесення з паперових носіїв у векторну цифрову форму або приведення містобудівної документації у відповідність із вимогами законодавства. Водночас мета внесення змін до генеральних планів визначається пунктом 5.1 Порядку розроблення містобудівної документації (з наступними змінами і доповненнями), на підставі результатів моніторингу її реалізації, який проводиться відповідно до Порядку проведення містобудівного моніторингу; виникнення умов для зміни масштабів і характеру розвитку населеного пункту; зміни у видах функціонального використання окремих територій; необхідності вирішення екологічних та інженерних питань; виникнення потреб у розміщенні об'єктів державного регіонального значення, а також таких, що забезпечують громадські інтереси; необхідності реалізації інвестиційних програм і проєктів тощо [11]. І в цьому контексті слід врахувати, що містобудівний моніторинг є механізмом актуалізації та верифікації даних містобудівного кадастру, який на сьогодні є цифровізаційною платформою в єдиній системі Містобудівного кадастру на державному рівні відповідно до Постанови Кабінету Міністрів від 9.08.2024 р. №909 з метою формування єдиного підходу до державного регулювання планування територій в Україні, спрощення механізму, забезпечення доступності та прозорості прийняття рішень державними органами та органами місцевого самоврядування щодо створення, оновлення, внесення змін, погодження та затвердження містобудівної документації, у тому числі шляхом запровадження інтегрованої інформаційної системи Містобудівного кадастру на державному рівні [12]. Тому коли моніторинг фіксує, наприклад,



несанкціоновану забудову, зміну цільового використання землі на певній ділянці або виявляє застарілі дані про інженерні мережі, ці результати мають бути внесені до містобудівного кадастру. Тут прослідковується взаємодія: моніторинг надає динамічну інформацію, яка підтримує актуальність статичної бази даних кадастру. Однак ефективність такої взаємодії вбачається у потребі інтеграції результатів моніторингу з містобудівним кадастром, адже вищевказана Постанова не містить вимоги щодо електронного формату, формату даних або обов'язкового внесення до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

У країнах Європейського Союзу містобудівний моніторинг виконує не лише функцію фіксації змін, а й прогностичну функцію, слугуючи передумовою для коригування містобудівної документації. Зокрема, у Франції законодавство вимагає періодичної оцінки ефективності реалізації Плану використання земель (PLU/PLUi). Така оцінка здійснюється через 6 років після ухвалення плану і включає екологічний та функціональний моніторинг територіального розвитку. За результатами цієї оцінки може бути ініційовано перегляд або оновлення плану [13]. В Естонії функцію містобудівного моніторингу інтегровано до державної електронної платформи X-Road, яка забезпечує обмін даними між усіма муніципальними та національними структурами. Це дозволяє не лише проводити аналіз поточних змін у забудові, землекористуванні та транспортній інфраструктурі, а й моделювати сценарії розвитку міста в реальному часі [14].

В Україні попри регламентовану деталізацію процесу проведення містобудівного моніторингу, слід зазначити про формалізм такого проведення, у багатьох громадах він проводиться для галочки – без глибоко аналізу, з використанням неактуальних та неповних даних, відсутністю сучасних ІТ-інструментів просторового аналізу та оновлення містобудівної документації. Цікаво, що навіть виявлення порушень містобудівного законодавства, зокрема в частині використання територій, забудови, благоустрою, що впливають або можуть вплинути на показники містобудівної документації, забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних та громадських інтересів



відповідні уповноважені органи містобудування та архітектури не реагують. Все що відбувається в межах містобудівного моніторингу це констатація порушень шляхом фіксування у звіті, який подається на затвердження, та орган місцевого самоврядування, в межах своїх повноважень має право, але не обов'язок: звернутися до Державної інспекції архітектури та містобудування України (далі ДІАМ) або прокуратури; ініціювати скасування містобудівних умов та обмежень (виключно через суд); зупинити забудову (виключно через суд або за приписами ДІАМ).

Тим часом, якщо проаналізувати аналітичний звіт за результатами містобудівного моніторингу містобудівної документації території міста Одеси за 2023 рік [15] та результати громадського обговорення, що відбулися 18 липня 2025 року, підтверджується висновок щодо формалізованості процесу, відсутньої якості проведеного моніторингу та низька якість містобудівного планування, що впливає на екологічну, геологічну ситуацію та забезпечення інтересів територіальної громади Одеси.

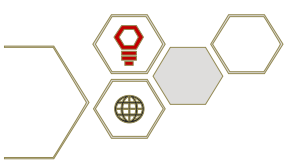
Аналітичний звіт за результатами містобудівного моніторингу містобудівної документації території міста Одеси за 2023 рік не містить дані від ключових суб'єктів інженерної інфраструктури міста, таких як АТ «ОДЕСАГАЗ», АТ «ДТЕК Одеські електромережі», філія «Інфоксводоканал», КП «Одесміськелектротранс». Не проведений аналіз забудови у зонах ризику: зсувонебезпечні схили, підтоплювані території, що для Одеси є край важливим з врахуванням геологічної ситуації та зон, що перебувають під ризиком. Поряд з цим, розбіжності між державними та місцевими джерелами щодо кількості містобудівних умов та обмежень і паспортів, свідчить про неузгодженість та потребує перевірки процедур обліку. А неактуальність топогеодезичної основи (топооснова міста не оновлювалась з 2017 року) та обмеженість доступу до Державного земельного кадастру унеможлиблює повноцінний контроль за функціональним використанням територій й ускладнює ухвалення рішень у сфері планування та забудови. І головне, що виявлені порушення, залишаються без реакції, тому жодних прикладів звернення до ДІАМ, прокуратури та суду



Одеською міською радою, її виконавчим органом, за результатами містобудівного моніторингу за 2015-2025 роки знайдено не було.

Слід зазначити, що проводячи моніторинг містобудівної документації території міста Одеси, об'єктом якого був Генеральний план м. Одеси затверджений рішенням Одеської міської ради від 25 березня 2015 р. № 6489-VI [16] за межами аналізу та оцінки залишився історико-архітектурний опорний план міста Одеси, який є невід'ємною складовою Генерального плану м. Одеси, адже затверджується одним рішенням як окремий розділ у складі генерального плану такого населеного пункту як його невід'ємна складова згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності». Отже, ігнорування історико-архітектурного опорного плану затвердженого Наказом Міністерством культури України ще у 2008 році робить моніторинг неповним і не дозволяє отримати об'єктивну картину стану містобудівної ситуації, що суперечить принципам комплексного та сталого містобудівного розвитку. Наслідком таких порушень є необґрунтовані управлінські рішення та порушення ключового принципу публічного управління – належне урядування, під яким запропоновано розуміти базові вихідні положення функціонування та побудови перманентних взаємовідносин інститутів публічної влади, громадянського суспільства та людей-громадян як вільних індивідів у процесі управління політичними, економічними, соціальними та екологічними процесами демократичного суспільства задля його довготривалого сталого розвитку [17, с. 84].

Смокович М. зазначав, що управлінські рішення у сфері містобудування суттєво і впродовж тривалого часу впливають на життєвий простір усіх мешканців населених пунктів, навколишнє середовище, розвиток міста чи села. Це зобов'язує уповноважених осіб під час розроблення містобудівної документації враховувати сукупні інтереси держави, територіальної громади, окремих груп та осіб. Водночас на практиці «ці інтереси часто розходяться», що нівелює принцип належного урядування та законодавчу вимогу «збалансованого врахування інтересів у сфері містобудівної діяльності» [18, с. 65]. Тож на практиці порушення законодавчої вимоги збалансованості інтересів та принципи



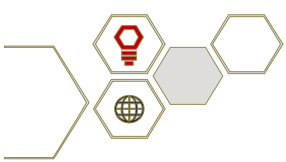
належного урядування, у тому числі при впровадженні містобудівного моніторингу притаманна не лише Одесі. У своїх дослідженнях Дюжев С.А. зазначав, що проблематика генерального планування Києва охоплює (прошиває) усі складові традиційної управлінської системи: постановка проблем – вироблення рішень – прийняття рішень – виконання рішень – контроль за виконанням рішень [19, с. 107]. І як висновок, автор зазначив, що усі наведені авторами недоліки генеральних планів (що притаманні ряду сьогоденних кастрованих псевдогенпланів) не можуть бути зараховані до культурних норм справжньої містобудівної документації щодо генерального стратегічного планування [19, с. 112-113].

Висновки. Таким чином, проведене дослідження дозволяє характеризувати містобудівний моніторинг, як інструментально-інформаційний метод в рамках архітектурно-будівельного контролю, що є засобом державного впливу на відносини планування та забудови однієї з форм управлінської діяльності у сфері містобудування – контролю та нагляду.

Містобудівний моніторинг виступає стратегічним інструментом оцінки стану та розвитку території, який забезпечує обґрунтованість, системність та випереджувальний характер такого контролю дотримуючись збалансованого врахування інтересів учасників містобудівної діяльності, тоді як архітектурно-будівельний контроль є формую державного впливу спрямованого на забезпечення законності та якості будівництва конкретних об'єктів. Його правова природа полягає у виконанні функцій зворотного зв'язку, прогнозування та обґрунтування управлінських рішень, що забезпечують належне урядування.

Встановлено, що чинне правове регулювання містобудівного моніторингу залишається фрагментарним, а його застосування в практиці органів місцевого самоврядування має здебільшого формалізований характер. Це нівелює аналітичну функцію моніторингу та позбавляє його впливу на якість містобудівної документації.

Обґрунтовано, що містобудівний моніторинг повинен бути інтегрований у систему архітектурно-будівельного контролю як аналітична, а не каральна

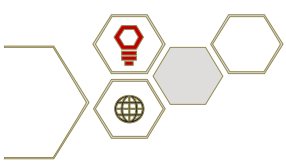


складова, орієнтована на сталий розвиток і ефективне планування. У зв'язку з цим, пропонується статтю 23 «Містобудівний моніторинг» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» доповнити імперативним положенням про обов'язковість врахування результатів моніторингу при внесенні змін до містобудівної документації з запровадженням відповідальності посадовців за бездіяльність у випадках виявлених значних відхилень.

У напрямку інституційного посилення включити результати моніторингу до переліку підстав для проведення перевірок ДІАМ та відповідно доповнити ч. 1 статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та п. 7 Порядок здійснення державного архітектурно-будівельного контролю затверджений Постановою Кабінету Міністрів від 23.05.2011 №553 новою підставою для проведення позаплановою перевірки, а саме: ««отримання результатів містобудівного моніторингу, які свідчать про виявлені порушення містобудівної документації, режимів використання територій або функціонального призначення земельної ділянки, а також про факти самочинного будівництва чи відхилення від затверджених містобудівних умов та обмежень»».

Упровадити єдину форму аналітичного звіту для всієї країни з обов'язковими аналітичними блоками та інтегрувати з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва. Для цього пропонуємо у Постанову Кабінету Міністрів України від 9 серпня 2024 р. №909 включити норму про обов'язкову оцифровку аналітичних звітів за результатами містобудівного моніторингу містобудівної документації, і їх завантаження до містобудівного кадастру.

Містобудівний моніторинг в Україні повинен набути ролі дієвого стратегічного інструменту, що забезпечує об'єктивність просторової інформації та підтримує ухвалення управлінських рішень відповідно до принципів належного врядування.



Список використаних джерел

1. Смілка В.А. Організаційне забезпечення містобудівного моніторингу земель. Комунальне господарство міст. – 2017. - №139 [URL:chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://eprints.kname.edu.ua/48720/1/5130-10190-1-SM.pdf](https://eprints.kname.edu.ua/48720/1/5130-10190-1-SM.pdf) (дата звернення 16.06.2025 р.)
2. Корощенко М.М. Моніторингові засади формування систем публічного управління в Україні. Електронний журнал Дніпровського державного аграрно-економічного університету ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ: УДОСКОНАЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК. 2024. №2. URL: <https://nauka.com.ua/index.php/dy/article/view/3012/3048> DOI: <https://doi.org/10.32702/23072156.2024.2.27> (дата звернення 16.06.2025 р.)
3. Книш В.І., Яблонська Г.Д. Методичне удосконалення проектування як стратегічно-тактичний засіб матеріалізації архітектури / В.І. Книш, Г.Д. Яблонська // Містобудування та територіальне планування. – Київ: КНУБА, 2017. – Вип. 65. – С.220–240.
4. Куць С.В., Куць Є.С. Інтерактивна система управління містобудівними процесами / С.В. Куць, Є.С. Куць // Містобудування та територіальне планування. – Київ: КНУБА, 2005. – Вип. 21. 122 Містобудування та територіальне планування – С.150–163.
5. Дюжев С.А. Зміст і значення стратегії генерального планування (до проекту Стратегії розвитку м.Києва до 2025 року) / С.А. Дюжев // Містобудування та територіальне планування. – Київ: КНУБА, 2011. – Вип. 41. – С.158–174.
6. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від [URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#n303](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#n303) (дата звернення 16.06.2025 р.)
7. Порядку проведення містобудівного моніторингу: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 № 170 (зі змінами, внесеними наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 14.12.2021 № 333, який набув чинності



04.02.2022)// [URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0084-22#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0084-22#Text) (дата звернення 16.06.2025 р.)

8. Квасніцька О.О. Теоретико-прикладні засади визначення містобудівних відносин та їх класифікація//Право України. - 2024. - № 11. – С.92-106

9. Олюха В.Г. Оптимізація капітального будівництва господарсько-правові проблеми [текст] монографія / В.Г. Олюха. – Київ: Центр учбової літератури, 2015. – 302 с.

10. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: Постанови Кабінету Міністрів України від 1.09.2021 № 926 // [URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text) (дата звернення 16.06.2025 р.)

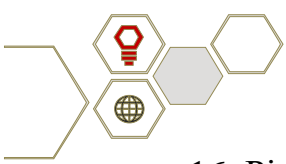
11. Постанова Верховного Суду від 27 вересня 2022 р. у справі 320/1510/20// [URL:https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=106545430&red=1000032e5e80fe31b05dec6b693b939f03fa79&d=5](https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=106545430&red=1000032e5e80fe31b05dec6b693b939f03fa79&d=5) (дата звернення 27.06.2025 р.)

12. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні: Постанова Кабінету Міністрів України від 9 серпня 2024 р. №909// [URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2024-%D0%BF#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2024-%D0%BF#Text) (дата звернення 27.06.2025 р.)

13. Le bilan général du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) 09 avril 2024 [URL: https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/bilan-general-du-plan-local-durbanisme-plu-plui](https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/bilan-general-du-plan-local-durbanisme-plu-plui) (дата звернення 28.06.2025 р.)

14. Ralf-Martin, Soe Timo Ruohomäki, Henry Patzig. Urban Open Platform for Borderless Smart Cities. [URL:https://www.mdpi.com/2076-3417/12/2/700](https://www.mdpi.com/2076-3417/12/2/700) (дата звернення 28.06.2025 р.)

15. Інформаційне повідомлення про проведення громадського обговорення проекту Аналітичного звіту за результатами проведення містобудівного моніторингу містобудівної документації міста Одеси за 2023 рік. [URL: https://omr.gov.ua/ua/announce/242337/](https://omr.gov.ua/ua/announce/242337/) (дата звернення 27.06.2025 р.)



16. Рішення Одеської міської ради від 25 березня 2015 р. № 6489-VI : Про затвердження Генерального плану м. Одеси URL: <https://omr.gov.ua/ua/acts/council/69315/> (дата звернення 27.06.2025 р.)

17. Свірко С.В., Тростенюк Т.М., Сидоринко О.П., Загурський В.Ф. Принципи належного урядування на сучасному етапі розвитку людства: категоризація та концептуалізація. Економіка, управління та адміністрування. - №3 (109). – 2024. – С.74- 90

18. Смокович М. Концепція належного застосування законодавчих норм у сфері містобудівної діяльності крізь призму правових позицій Верховного Суду. Право України. - №3. – 2023 . – С. 64- 82

19. Дюжев С.А. Генеральне стратегічне містобудівне планування та проблеми планувального управління розселенням. Містобудування та територіальне планування: Наук.-техн. збірник / Головн. ред. М.М. Дьомін. – К., КНУБА, 2023. – Вип. 84. – 450 с.