

Світлана МИРЗА

ORCID: 0000-0002-4155-7513

Ігор ЛОНЮК

ORCID: 0009-0009-8732-924X

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ЛЕГАЛІЗАЦІЇ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА: ДОСВІД ОКРЕМИХ КРАЇН ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ

DOI: 10.15330/apiclu.70.1.37-1.51 У ДК 347.73:347.7:711.4

Постановка проблеми. Правове регулювання містобудівної діяльності та пов'язаних із нею відносин, зокрема у сфері самочинного будівництва, має комплексний міжгалузевий характер, охоплюючи норми адміністративного, цивільного, земельного та фінансового права. Поширеність випадків незаконного будівництва зумовлена як соціально-економічними чинниками, так і недосконалістю дозвільних та контрольних механізмів у сфері містобудування, що об'єктивно актуалізує проблему пошуку ефективних правових інструментів реагування з боку уповноважених суб'єктів владних повноважень.

У багатьох розвинених країнах світу існують ефективні механізми легалізації самочинного будівництва, які дозволяють власникам вводити об'єкти в експлуатацію без надмірних бюрократичних процедур [1, с. 15]. Водночас, у державах, які є членами Європейського Союзу (далі – ЄС) питання самочинного будівництва розглядається у ширшому контексті правового регулювання містобудівної діяльності, де поряд із застосуванням санкцій або примусовим знесенням об'єктів активно використовуються процедури їх легалізації. Такі процедури дозволяють за визначених законом умов інтегрувати незаконно збудовані об'єкти у правове поле та забезпечити збалансування публічних інтересів територіальних громад і приватних інтересів власників нерухомості. Зазначений підхід ґрунтується на принципах верховенства права,

пропорційності втручання держави та захисту добросовісних очікувань суб'єктів містобудівної діяльності.

У контексті нашого дослідження, вважаємо за необхідне, також звернути увагу на положення п. 2 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яке визначає, що дозвіл на виконання будівельних робіт видається органами державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви [2]. Водночас, за наявності дозволу на виконання будівельних робіт отримання замовником та генеральним підрядником чи підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) інших документів дозвільного характеру для виконання будівельних робіт та видалення зелених насаджень у межах будівельного майданчика не вимагається.

У зв'язку із вищезазначеним набуває актуальності вивчення європейського досвіду правового регулювання містобудівної діяльності у частині легалізації самочинного будівництва з метою формування науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення національного законодавства України. У попередніх наукових дослідженнях нами були проаналізовані загальні відмінності між законодавством України та країн ЄС у сфері самочинного будівництва, проте процедурні аспекти його легалізації та роль у цьому органів публічної влади залишаються недостатньо систематизованими, що зумовлює необхідність подальших ґрунтовних досліджень у цьому напрямі.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Теоретико-правові засади інституту самочинного будівництва та особливості його правового регулювання в Україні неодноразово ставали предметом наукового аналізу в працях фахівців як приватного так і публічного права, зокрема, О.М. Вінника, М.К. Галянтича, О.О.Квасніцької, В.М. Коссака, В.І. Крата, Ю.В. Миці, Р.Є. Савіцького, А.С. Савченка, О.В. Синегубова, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Ю. Терещенка, В.І. Теремецького, В.С. Ткаченка та інших учених. Водночас, питання правового регулювання містобудівної діяльності та процедур легалізації самочинного будівництва в країнах Європейського Союзу залишаються фрагментарно дослі-

дженими у вітчизняній правовій доктрині. Це обумовлює необхідність проведення спеціального порівняльно-правового аналізу європейських моделей легалізації незаконно збудованих об'єктів нерухомості з метою запозичення позитивного досвіду для національної правової системи.

Метою статті є дослідження особливостей правового регулювання містобудівної діяльності та механізмів легалізації об'єктів самочинного будівництва в окремих країнах Європейського Союзу, виявлення їхніх спільних і відмінних рис, а також визначення можливостей використання позитивного європейського досвіду для вдосконалення законодавства України.

Виклад основного матеріалу. Аналіз зарубіжного досвіду правового регулювання містобудівної діяльності на місцевому рівні сприяє формуванню ефективної системи суб'єктів публічного управління та усуненню правових колізій у цій сфері. Моделі регулювання містобудівної діяльності в європейських державах формуються під впливом особливостей правових систем, домінуючих політико-правових доктрин і традицій правозастосування. У межах містобудівного контролю в країнах Європи виокремлюють три основні моделі: здійснення контролю виключно органами державної влади (Ірландія); поєднання державного контролю з делегуванням повноважень незалежним експертним інституціям (Норвегія, Естонія, Німеччина); а також модель, засновану на обов'язковому страхуванні будівельної діяльності, що забезпечує прозорість контролю та безпеку об'єктів будівництва (Бельгія, Данія, Франція) [3, с. 109].

У законодавстві більшості держав – членів Європейського Союзу самочинне будівництво розглядають як порушення вимог містобудівного законодавства, що полягає у зведенні об'єкта нерухомості без належного дозвільного документа, з істотними відхиленнями від затвердженої містобудівної документації або з порушенням цільового призначення земельної ділянки. Водночас, правова оцінка такого будівництва у правопорядках країн ЄС не має виключно репресивного характеру.

На відміну від підходу, орієнтованого виключно на застосування заходів юридичної відповідальності, європейські правові

системи визнають можливість так званої «умовної протиправності» самочинного будівництва, за якої незаконність об'єкта може бути усунена шляхом приведення його у відповідність до вимог містобудівного, екологічного та технічного законодавства. У цьому контексті самочинне будівництво розглядається не лише як правопорушення, а також як юридичний факт, який за дотримання визначених законом умов може слугувати підставою для виникнення або визнання права власності.

На нашу думку, запозичення такого підходу має важливе практичне значення для України, оскільки дозволяє змістити акцент із виключно репресивних механізмів реагування на самочинне будівництво до превентивно-регулятивних інструментів, спрямованих на легалізацію об'єктів, що можуть бути приведені у відповідність до вимог законодавства. Це сприяє зменшенню соціальної напруги, скороченню судових спорів, забезпеченню надходжень до бюджетів за рахунок належного обліку та оподаткування нерухомого майна, а також підвищенню рівня правової визначеності у сфері містобудування. В умовах післявоєнного відновлення та активної відбудови територій такий підхід дозволить поєднати захист публічних інтересів із принципом пропорційності правового втручання та гарантіями права власності.

Разом з тим, у державах – членах ЄС для правового регулювання містобудівної діяльності характерні значна децентралізація повноважень та ключова роль органів місцевого самоврядування.

Саме зазначені органи виступають основними суб'єктами планування територій, контролю за забудовою та прийняття рішень щодо здійснення будівельних робіт. Такий підхід відповідає принципу субсидіарності, закріпленому в праві країн ЄС, відповідно до якого публічні функції мають бути реалізовані на найближчому до громадян рівні.

Містобудівна діяльність у країнах ЄС базується на системі просторового планування, що включає генеральні плани, зонінг, детальні плани забудови та спеціальні регламенти використання територій. Порушення цих документів, зокрема здійснення будівництва без відповідного дозволу або з істотними відхиленнями від затверджених параметрів, кваліфікується як самочинне будів-

ництво та тягне застосування адміністративно-правових заходів впливу.

Водночас, як було нами вище зазначено, законодавство багатьох країн ЄС виходить із того, що не кожне порушення містобудівних вимог автоматично має призводити до знесення об'єкта. Муніципальні органи наділяються дискреційними повноваженнями щодо оцінки наслідків такого порушення, його впливу на публічні інтереси, безпеку, довкілля та права третіх осіб. Саме в межах цієї дискреції формується можливість застосування процедур легалізації самочинного будівництва.

Та, у Французькій Республіці формування державної політики у сфері містобудування забезпечує Міністерство територіальної цілісності, яке координує питання просторового планування, житлової політики та розвитку територій [4]. Водночас, ключові повноваження з регулювання містобудівної діяльності зосереджені на рівні місцевого самоврядування, побудованого за трирівневою моделлю «комуна – департамент – регіон», де органи місцевої влади здійснюють безпосереднє управління та реалізацію містобудівних рішень у межах, визначених законом, за умови державного адміністративного нагляду [5].

Містобудівне законодавство Франції являє собою системний комплекс норм, спрямованих на планування та забудову територій відповідно до вимог публічної влади. Ключовим нормативно-правовим актом у цій сфері є Містобудівний кодекс Франції (Code de l'urbanisme), який визначає засади регулювання містобудівної діяльності. Особливістю французької моделі є широкі повноваження комунальних органів, зокрема щодо встановлення обмежень висоти забудови та регулювання параметрів житлових об'єктів [6].

До компетенції органів місцевого самоврядування належить підготовка, ухвалення та реалізація генеральних планів забудови, які після місцевого затвердження підлягають погодженню на центральному рівні. Важливою складовою цієї процедури є обов'язкове публічне обговорення проєктів, за результатами якого зауваження розглядаються муніципальними органами за участю фахівців.

Ми погоджуємося з думкою тих авторів, які вважають, що система архітектурно-будівельного контролю у Франції характеризується змішаною моделлю, що поєднує повноваження центральних органів державної влади, органів місцевого самоврядування та недержавних суб'єктів і функціонує у взаємозв'язку з обов'язковим страхуванням [3, с. 106].

Формування системи містобудівного законодавства у Великобританії відбувалося поетапно з початку ХХ ст. та супроводжувалося поступовою передачею містобудівних повноважень органам місцевого самоврядування. Вирішальним етапом стало ухвалення Акту про міське житло, який надавав органам місцевого самоврядування право самостійно розробляти планувальні схеми поселень [7], а пізніше – Акту про планування міст та країни 1932 р. (англ. Town and Country Planning Act 1932), яким закладено основи сучасної моделі територіального планування, визначено процедури затвердження містобудівної документації та механізми узгодження планів розвитку і зонування з обов'язковою адміністративною сертифікацією їх відповідності [8].

Прийняття Акту про планування міст та країни 1947 р. (англ. Town and Country Planning Act 1947) [9] заклало основи сучасної системи містобудівного права Великобританії, він поєднав матеріальні та процедурні норми. Разом з тим, зазначений нормативно-правовий акт визначив порядок затвердження документації щодо планування на місцевому та центральному рівнях, а також запровадив механізм сертифікації відповідності документів територіального планування і зонування.

Будівельна діяльність у Великобританії регулюється Будівельним актом 1984 р. (англ. The Building Act 1984) [10], який кодифікує норми у сфері будівництва, встановлює загальні вимоги до здійснення будівельних робіт та визначає повноваження місцевих органів влади щодо контролю за станом застарілих і небезпечних об'єктів нерухомості. До вказаного слід додати, що конкретизація положень законодавства здійснюється на рівні місцевого нормотворення.

Слід також відзначити, що у Великобританії функції будівельного контролю покладені як на спеціалізовані органи державної влади, так і на приватні суб'єкти будівельного нагляду.

Відповідно до ст. 163 Конституції Республіки Польща, органи місцевого самоврядування виконують завдання публічного управління, не віднесені до компетенції інших органів влади [11]. Система самоврядування Польщі є трирівневою та включає воєводства, повіті і гміни, правовий статус яких регламентується спеціальними законами. У сфері містобудування повноваження воєводств зосереджені переважно на формуванні політики регіонального розвитку та просторового планування, тоді як ключова роль у реалізації містобудівних рішень належить базовому рівню самоврядування [12; 13].

До ключових повноважень гмін у сфері регулювання містобудівної діяльності належать: здійснення просторового планування; забезпечення належного стану та розвитку комунальної інфраструктури, зокрема доріг, вулиць, мостів і площ; організація будівництва та утримання полігонів твердих побутових відходів; реалізація програм комунального житлового будівництва; створення й утримання комунальних кладовищ, а також виконання інших функцій у межах компетенції органів місцевого самоврядування [14].

Відповідно до Закону Польщі «Право будівельне» [15], можна виокремити основні положення, що характеризують інститут самочинного будівництва. У попередніх дослідженнях ми неодноразово вказували на ознаки, які характеризують зазначений інститут за законодавством Польщі. По-перше, це необхідність отримання дозволу на будівництво, відсутність якого є підставою для визнання його самочинним. По-друге, відповідність об'єкту будівництва місцевим планам просторового розвитку та іншим вимогам, визначеним у статті 4 Закону Польщі «Право будівельне». Порушення цих вимог може призвести до визнання будівництва незаконним. По-третє, дотримання технічних норм і стандартів. Вищезазначений Закон зобов'язує дотримуватися технічних умов, що забезпечують безпеку, здоров'я людей та охорону навколишнього середовища [16, с. 203].

Отже, за законодавством Польщі будівництво без дотримання зазначених вимог розглядається як порушення правових норм, у якому будівельний процес розпочато або завершено без вико-

нання необхідних правових процедур. Як бачимо, самочинне будівництво є результатом неузгодженості між фактичними діями забудовника та встановленими вимогами щодо отримання дозволу, що виключає можливість перевірки планів і впливу на процес будівництва з боку відповідних органів. Таким чином, польський підхід до визначення самочинного будівництва акцентує увагу насамперед на порушенні дозвільної процедури та відсутності превентивного адміністративного контролю.

Разом із тим, для більш повного розуміння європейських моделей правового регулювання доцільно звернутися до досвіду інших держав-членів Європейського Союзу, зокрема Федеративної Республіки Німеччина, де система містобудівного регулювання має комплексний та стратегічний характер. Так, провідною містобудівною функцією органів місцевого самоврядування в Німеччині виступає формування належного життєвого середовища та здійснення стратегічного планування розвитку територій. Йдеться, зокрема, про планування розвитку міст, забезпечення якості середовища проживання, дотримання екологічних стандартів, а також розвиток інфраструктури та засобів комунікації.

Нормативно-правовим актом, що визначає правові засади територіального планування, є Будівельний кодекс ФРН від 23 червня 1960 року (нім. Baugesetzbuch, BauGB) [17]. Цей закон комплексно регулює питання просторового розвитку та забудови територій, а також надає територіальним громадам повноваження щодо погодження нових будівельних проєктів і можливості заборони їх реалізації у разі виникнення потенційної загрози безпеці життєдіяльності населення. У Розділі I Кодексу акцентовано увагу на тому, що містобудівне планування повинно здійснюватися з урахуванням балансу приватних і публічних інтересів [17].

Система містобудівного законодавства Німеччини включає два взаємопов'язані блоки: приватне будівельне право (Private Baurecht), яке належить до сфери цивільного права, та публічне будівельне право (Öffentliches Baurecht), що є складовою особливого адміністративного права і регулює публічно-правові відносини у сфері забудови територій.

Відповідно до положень Baugesetzbuch, проєкти планів використання та забудови територій підлягають обов'язковому

громадському обговоренню. Протягом одного місяця мешканці мають право подавати зауваження та пропозиції до відповідних проєктів. За результатами обговорення виконавчий орган муніципалітету зобов'язаний підготувати підсумковий звіт і передати його представницькому органу громади для подальшого затвердження. Рішення, ухвалені за підсумками громадських слухань, слугують підставою для внесення змін до проєктів містобудівної документації [17].

Крім того, у Німеччині значна кількість міст ухвалює власні нормативно-правові акти, спрямовані на регулювання та забезпечення розвитку урбанізованих територій, так звані місцеві будівельні статути. Аналіз їх змісту свідчить про наявність спільних рис із вітчизняними правилами забудови населених пунктів, зокрема щодо встановлення вимог до планування, забудови та використання територій.

Отже, аналіз досвіду Федеративної Республіки Німеччини свідчить про високий рівень системності та інституційної узгодженості правового регулювання містобудівної діяльності. Поєднання стратегічного територіального планування, чіткого розмежування приватного і публічного будівельного права, вагомої ролі органів місцевого самоврядування та обов'язковості громадської участі у прийнятті містобудівних рішень забезпечує баланс приватних і публічних інтересів у сфері забудови територій.

Нормативна модель, закріплена у *Vaagesetzbuch*, створює ефективні превентивні механізми запобігання порушенням містобудівного законодавства, мінімізує ризики виникнення самочинного будівництва та водночас передбачає правові інструменти реагування на випадки відхилення від встановлених вимог. Децентралізація повноважень і наявність місцевих будівельних статутів дозволяють враховувати специфіку розвитку конкретних територій, що підвищує якість просторового управління.

Вважаємо, що німецький підхід може розглядатися як орієнтир для вдосконалення національного законодавства у сфері правового регулювання містобудівної діяльності та формування збалансованих механізмів легалізації самочинного будівництва з урахуванням принципів правової визначеності, публічності та пріоритету безпеки життєвого середовища.

Порівняльно-правовий аналіз правового регулювання містобудівної діяльності у державах – членах Європейського Союзу дозволяє виокремити низку концептуальних підходів, які можуть бути використані для вдосконалення національної моделі правового регулювання у цій сфері. Насамперед, для більшості європейських правопорядків характерним є системний взаємозв'язок просторового планування, адміністративного контролю та процедур легалізації самочинного будівництва. На відміну від української практики, де домінує переважно санкційний підхід, у країнах ЄС акцент зроблено на превентивному плануванні, прозорості дозвільних процедур та наданні органам місцевого самоврядування реальних дискреційних повноважень щодо оцінки правових наслідків допущених порушень.

Зокрема, досвід Франції, Великобританії, Польщі та Німеччини свідчить про те, що інститут легалізації самочинного будівництва функціонує як елемент комплексної системи містобудівного контролю. У цих країнах незаконно збудований об'єкт не завжди підлягає безумовному знесенню; натомість застосовується механізм приведення його у відповідність до вимог містобудівного, екологічного та технічного законодавства за умови відсутності істотної шкоди публічним інтересам. Відтак, легалізація розглядається не як «винагорода» за порушення, а як інструмент відновлення правопорядку шляхом інтеграції об'єкта у правове поле з одночасним застосуванням фінансових чи адміністративних санкцій.

Порівняння з українським законодавством дає підстави констатувати, що вітчизняна модель потребує більш чіткого нормативного врегулювання критеріїв допустимості легалізації самочинного будівництва. Доцільним видається запровадження законодавчо визначених умов, за яких об'єкт може бути узаконений, зокрема: відповідність функціональному призначенню території; дотримання будівельних норм і стандартів безпеки; відсутність порушення прав третіх осіб; можливість усунення виявлених порушень без створення загроз для довкілля та життя людей.

Окремої уваги заслуговує європейська практика розширення повноважень органів місцевого самоврядування у сфері мі-

стобудівного контролю. Імплементация такого підходу в Україні потребує подальшої децентралізації контрольних функцій із одночасним забезпеченням належного державного нагляду та запобіжників від зловживань. Надання громадам більшої автономії у прийнятті рішень щодо легалізації об'єктів дозволить враховувати локальні особливості розвитку територій та підвищити ефективність управління.

Крім того, заслуговує на запозичення практика обов'язкових громадських обговорень містобудівної документації, що сприяє формуванню довіри до рішень органів влади та мінімізації конфліктів. Інституціоналізація участі громадськості у процедурах планування і легалізації самочинного будівництва відповідає принципам відкритості, прозорості та підзвітності публічної адміністрації.

У контексті післявоєнного відновлення України імплементация європейського досвіду має стратегічне значення. Формування збалансованої моделі легалізації самочинного будівництва повинно ґрунтуватися на поєднанні принципів верховенства права, пропорційності втручання, захисту права власності та пріоритету безпеки життєвого середовища. Запровадження чітких процедурних гарантій, удосконалення містобудівного планування та посилення ролі органів місцевого самоврядування здатні забезпечити підвищення правової визначеності, зменшення кількості судових спорів і створення передумов для сталого просторового розвитку держави.

Висновки. Таким чином, проведені дослідження дає підстави стверджувати, що правове регулювання містобудівної діяльності та легалізації самочинного будівництва в державах – членах Європейського Союзу характеризується системністю, комплексністю та орієнтацією на забезпечення балансу приватних і публічних інтересів. У більшості європейських правопорядків самочинне будівництво розглядається не лише як правопорушення, що тягне застосування санкцій, а й як юридичний факт, наслідки якого можуть бути врегульовані шляхом приведення об'єкта у відповідність до вимог містобудівного, екологічного та технічного законодавства. Такий підхід ґрунтується на принципах верхо-

венства права, пропорційності втручання держави, правової значеності та захисту добросовісних очікувань власників.

Порівняльний аналіз досвіду Франції, Великобританії, Польщі та Німеччини свідчить про визначальну роль органів місцевого самоврядування у сфері просторового планування, містобудівного контролю та прийняття рішень щодо легалізації самочинно збудованих об'єктів. Європейська модель демонструє переваги децентралізованої системи управління, у межах якої муніципальні органи наділені дискреційними повноваженнями щодо оцінки впливу порушень на публічні інтереси, безпеку та права третіх осіб. Водночас, легалізація не має безумовного характеру і допускається лише за наявності встановлених законом умов та з можливістю застосування фінансових або адміністративних заходів відповідальності.

У результаті дослідження встановлено, що ключовими елементами ефективної моделі регулювання є: превентивне просторове планування; чіткість дозвільних процедур; прозорість і публічність прийняття містобудівних рішень; участь громадськості; належний адміністративний контроль; а також нормативно визначені критерії допустимості легалізації самочинного будівництва.

Для України імплементація позитивного європейського досвіду передбачає необхідність удосконалення законодавства у напрямі конкретизації умов і процедур узаконення самочинно збудованих об'єктів, розширення повноважень органів місцевого самоврядування при одночасному забезпеченні ефективного державного нагляду, а також посилення превентивних механізмів містобудівного контролю.

У контексті післявоєнного відновлення держави формування збалансованої, прозорої та правової моделі легалізації самочинного будівництва має стратегічне значення. Така модель повинна поєднувати гарантії захисту права власності з пріоритетом безпеки життєвого середовища та сталого розвитку територій, що сприятиме зміцненню довіри до публічної влади та підвищенню ефективності правового регулювання у сфері містобудування.

1. Лонюк І.В., Мирза С.С. Юридична характеристика інституту самочинного будівництва в Україні та в країнах Європейського Союзу:

- порівняльно-правовий аналіз. *Південноукраїнський часопис*. 2024. № 4. С. 14–19. DOI <https://doi.org/10.32850/sulj.2024.4.3>
2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 06.01.2026 р.).
 3. Савицький П.Є. Зарубіжний досвід здійснення архітектурно-будівельного контролю та можливості його впровадження в Україні. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2015. № 3. Ч. 2. С. 106–110.
 4. Décret n° 2017-1075 du 24 mai 2017 relatif aux attributions du ministre de la cohésion des territoires. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000034807114>
 5. Constitution du 4 octobre 1958. URL: <https://www.conseil-constitutionnel.fr/le-bloc-de-constitutionnalite/texte-integral-de-la-constitution-du-4-octobre-1958-en-vigueur>
 6. Code de l'urbanisme. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075/
 7. Wade W.R. *Administrative law*. 6th ed. Oxford: Clarendon Press, 1988. P. 179.
 8. *Town and Country Planning Act 1932*. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/22-23/48/enacted>
 9. *Town and Country Planning Act 1947*. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo6/10-11/51/contents/enacted>
 10. *Building Act 1984*. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55/section/10>
 11. Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej / Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej Nr 78 z 1997 r. Poz. 483. Str. 2413–2470.
 12. O samorządzie województwa : Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. / Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej Nr91 z 1998 r. Poz. 576. Str. 3285-3296.
 13. O samorządzie powiatowym : Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. / Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej Nr91 z 1998 r. Poz. 578. Str.1/52-52/52.
 14. O samorządzie gminnym : Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. / Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej Nr16 z 1990 r. Poz. 95. Str. 198-206.
 15. Prawo budowlane: Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. / Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej Nr89 z 1994 r. Poz. 414. Str. 1676-1690.
 16. Мирза С.С., Лонюк І.В. Юридична характеристика інституту самочинного будівництва в Україні та в країнах Європейського Союзу. Державно-правові засади формування безпекового середовища в Україні в умовах сучасних викликів: матеріали III Всеукр. наук. конф., 18 грудня 2024 р. Одеса: ОДУВС, 2024. С. 201–205.

17. *Baugesetzbuch (BauGB)*. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

Світлана МИРЗА, Ігор ЛОНИЮК. Правове регулювання містобудівної діяльності та легалізації самочинного будівництва: досвід окремих країн Європейського Союзу

У статті досліджено особливості правового регулювання містобудівної діяльності та механізмів легалізації самочинного будівництва в окремих державах – членах Європейського Союзу. Актуальність теми зумовлена поширеністю випадків незаконного будівництва в Україні, недосконалістю дозвільних і контрольних процедур у сфері містобудування, а також необхідністю формування ефективної моделі правового реагування в умовах післявоєнного відновлення територій. Комплексний міжгалузевий характер відповідних правовідносин потребує узгодженого поєднання норм адміністративного, цивільного, земельного та фінансового права.

Метою статті є здійснення порівняльно-правового аналізу регулювання містобудівної діяльності та процедур легалізації самочинного будівництва у Франції, Великобританії, Польщі та Німеччині, а також визначення можливостей імплементації позитивного європейського досвіду в національне законодавство України.

У результаті дослідження встановлено, що в більшості європейських правопорядків самочинне будівництво розглядається не виключно як підстава для застосування санкцій, а як юридичний факт, наслідки якого можуть бути врегульовані шляхом приведення об'єкта у відповідність до вимог містобудівного, екологічного та технічного законодавства.

Обґрунтовано доцільність запровадження в Україні чітко визначених критеріїв допустимості легалізації самочинного будівництва, розширення повноважень громад та посилення превентивних механізмів контролю з урахуванням принципів верховенства права, пропорційності та правової визначеності.

Ключові слова: містобудівна діяльність, самочинне будівництво, легалізація самочинного будівництва, об'єкти нерухомості, публічні та приватні інтереси; порівняльно-правовий аналіз; країни Європейського Союзу.

Svitlana MYRZA, Ihor LONYUK. Legal regulation of urban development activities and legalization of unauthorized construction: experience of selected European Union countries

The article examines the peculiarities of legal regulation of urban development activities and mechanisms for legalizing unauthorized construction in selected European Union member states. The relevance of the topic is due to the prevalence of illegal construction in Ukraine, the imperfection of licensing and control procedures in the field of urban development, as well as the need to form an effective model of legal response in the conditions of post-war restoration of territories. The complex interdisciplinary nature of the relevant legal relations requires a coordinated combination of administrative, civil, land, and financial law.

The purpose of the article is to conduct a comparative legal analysis of the regulation of urban development activities and procedures for legalizing unauthorized

construction in France, Great Britain, Poland, and Germany, as well as to identify opportunities for implementing positive European experience in the national legislation of Ukraine.

The study found that in most European legal systems, unauthorized construction is considered not only as grounds for sanctions, but also as a legal fact, the consequences of which can be regulated by bringing the object into compliance with urban planning, environmental, and technical legislation.

The European model is characterized by preventive spatial planning, a significant role for local authorities, transparency in decision-making, and discretionary powers to assess the impact of violations on public interests. The feasibility of introducing clearly defined criteria for the admissibility of legalizing unauthorized construction, expanding the powers of communities, and strengthening preventive control mechanisms in Ukraine has been substantiated, taking into account the principles of the rule of law, proportionality, and legal certainty.

Keywords: urban planning activities, unauthorized construction, legalization of unauthorized construction, real estate objects, public and private interests; comparative legal analysis; European Union countries.