

Консенсусне містобудівне рішення як інструмент забезпечення безпеки критичної інфраструктури

Вавриш А.В.¹

Опубліковано	Секція	УДК
30.05.2025	Право	343.352:711.4:351.778.5
DOI: https://doi.org/10.5281/zenodo.15728395		

Анотація. У статті пропонується концепція консенсусного містобудівного рішення (КМР) як ключового механізму декриміналізації містобудівної діяльності в умовах цифрового врядування. Доведено, що відсутність прозорих процедур участі, персоніфікованої відповідальності та ресурсної перевірки планів породжує регуляторну імітацію, цифрову службову недоброчесність і конфлікт інтересів між громадою, бізнесом та муніципальною владою. Запропоновано три-рівневу модель КМР: типові правила взаємодії (локальний «кодекс довіри») – затверджується муніципалітетом і гарантує мінімальний набір етапів: публічне оповіщення, цифровий кабінет інвестора, відкриті слухання, фаховий рецензентський звіт, обов'язковий «паспорт ресурсної забезпеченості»; апеляційні палати – місцеві (розглядають конфлікти до затвердження документа) й центральна при Мінрегіоні (касаційний рівень); фінансово-експертний аудит – незалежна верифікація життєздатності плану (транспортне моделювання, бюджет участі, джерела фінансування).

Обґрунтовано доцільність доповнення Кримінального кодексу України новою статтею про цифрову службову недоброчесність та внесення змін до КУпАП щодо відповідальності за порушення послідовності етапів КМР. Водночас запровадження типових правил і багаторівневої апеляції формує «безпечний коридор» для добросовісних посадових осіб: виконання затвердженого регламенту звільняє їх від кримінального ризику.

Міжнародні стандарти (SDG 11, Code of Conduct CoR, Guidelines CoE), а також рішення ЄСПЛ у справі Pine Valley Developments v. Ireland підтверджують необхідність балансу публічного та приватного інтересів і справедливої компенсації при зміні планувальних рамок. Запропонована модель КМР може бути інтегрована у платформу e-construction через модуль «апеляція-аудит», що забезпечить цифрову трасування рішень і мінімізує латентність правопорушень.

Ключові слова: консенсусне планування; цифрова службова недоброчесність; апеляційна палата; ресурсний аудит; правова визначеність; криміналізація/декриміналізація; e-construction.

Consensus-Based Urban Planning Decision as a Tool of De-criminalisation: Criminological and Resource-Legal Aspects of Digital Planning

Abstract. The paper puts forward the concept of a Consensus Urban Planning Decision (CUPD) as a core mechanism for de-criminalising urban-development activity within digital

¹ кандидат юридичних наук, докторант науково-дослідної лабораторії протидії злочинності навчально-наукового інституту поліцейської діяльності, Національної академії внутрішніх справ, ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-7188-9570>

governance. Lack of transparent participation procedures, personalised responsibility and resource verification of plans is shown to breed regulatory imitation, digital official misconduct and conflicts of interest between community, business and municipal authorities. A three-tier CUPD model is proposed: typical interaction rules (local “code of trust”) adopted by the municipality, guaranteeing a minimum set of stages – public notice, digital investor dashboard, open hearings, professional peer-review, and a mandatory “resource-sufficiency passport”; appeal chambers – local chambers that resolve conflicts prior to plan approval, and a central cassation chamber under the Ministry for Communities & Territories Development; financial-expert audit – independent verification of plan viability (transport modelling, participatory budgeting, identified funding sources).

The article justifies supplementing the Criminal Code of Ukraine with a new article on digital official misconduct and amending the Code of Administrative Offences to cover breaches of the CUPD sequence. Conversely, compliance with the approved CUPD procedure creates a “safe corridor” that shields bona-fide officials from criminal liability.

International benchmarks (SDG 11, Code of Conduct of the Committee of the Regions, CoE Guidelines) together with the ECtHR judgment *Pine Valley Developments v. Ireland* underscore the necessity of balancing public and private interests and ensuring fair compensation when planning frameworks change. The proposed CUPD model can be embedded in the national e-Construction platform via an “appeal-audit” module, delivering full digital traceability and reducing latent offences.

Keywords: consensus planning; digital official misconduct; appeal chamber; resource audit; legal certainty; criminalisation / de-criminalisation; e-Construction.

Вступ

Містобудівна діяльність має безпосередній вплив на рівень безпеки об’єктів критичної інфраструктури та лежить у точці перетину стратегічного планування, економічного розвитку, гарантованого права власності та суспільної злагоди. У повоєнній Україні саме швидкість, прозорість і передбачуваність просторових рішень визначатимуть успішність відбудови й привабливість для приватного капіталу. Світовий банк у своєму «Огляді урбанізації України» [1] показує, що цифрове врядування саме по собі не усуває криміногенні ризики: формально дотримуючись процедур у системі e-construction, органи влади нерідко відтворюють регуляторну імітацію й «цифрову латентність», коли рішення ухвалюються без реальної публічної перевірки, ресурсного обґрунтування чи можливості апеляції.

Механізми розв’язання консенсусного містобудівного рішення (далі – КМР) поєднує три складові: типові правила участі та прозорості на рівні громади — «локальний кодекс довіри», який нормує мінімальний набір етапів: публічне оповіщення, цифрову панель проекту, обов’язковий рецензентський звіт і «паспорт фінансової життєздатності»; багаторівневу апеляційну систему з місцевими палатами й касаційною палатою при Мінрегіоні, що гарантують швидке досудове вирішення конфліктів та цифрове трасування процесу; фінансово-експертний аудит кожного планувального рішення (транспортне моделювання, джерела бюджету, NPV-аналіз), що мінімізує ризик ухвалення незабезпечених чи корупційних проектів.

Запровадження КМР потребує не лише технічних інструментів, а й кримінально-правового підкріплення: персоніфікації відповідальності за цифрову службу недобросовісності і введення нових складів правопорушень щодо саботажу в електронних сервісах. Водночас добросовісні посадові особи отримують «безпечний коридор» — виконання затвердженого регламенту звільняє їх від кримінального ризику.

Мета цієї статті – розробити концептуальну модель КМР як інструменту забезпечення безпеки критичної інфраструктури, закріпити її в правовій площині й

окреслити дорожню карту впровадження через платформу e-construction та муніципальні нормативні акти.

Результати

Традиційна школа «collaborative / communicative planning» (Healey, Forester) заклала принципи інклюзивності, але сучасний європейський досвід формує їхню інституційну реалізацію. Matthew Carmona у монографії *Urban Design Governance: Soft Powers and the European Experience* (2023) [2] доводить, що ефективний консенсус базується на «м'яких» інструментах (design-review panels, хартії, публічні угоди), які: узгоджують естетичні та функціональні стандарти з бізнес-моделями девелопера; стимулюють добровільне прийняття регламентів через переговори, а не судовий примус; знижують транзакційні витрати й ризик корупції.

Carmona демонструє, що м'яке губернаторство працює лише за умови прозорого цифрового audit-trail та персоніфікованої відповідальності посадовців за хід процесу (розд. 6, 7 книги).

Ключове питання консенсусу – «Хто платить і хто виграє?». У книзі Simin Davoudi & Derek Bell *Justice and Fairness in the City* [3] автори вводять критерій equitable resource share: контрибутивна справедливість — внески (фінансові/земельні) усіх сторін мають бути пропорційні очікуваній вигоді; процедурна справедливість – усі сторони мають рівний доступ до інформації, права слухання й апеляції; компенсаційна справедливість – негативний вплив (вилучення землі, навантаження на інфраструктуру) підлягає компенсації чи value-capture-механізму.

Davoudi & Bell підкреслюють, що законодавче закріплення процедурної справедливості (чіткі етапи участі та незалежна апеляція) зменшує криміногенні ризики вибіркового застосування норм.

Концепція «3F-аудиту» (Feasibility – Financial viability – Fairness). Спираючись на Carmona (розд. 8) та Davoudi & Bell (розд. 4): 1) Feasibility – технічна й екологічна здійсненність проекту; 2) Financial viability – підтверджене джерело фінансування (міський бюджет / PPP / інвест-договір); 3) Fairness – пропорційний розподіл вигід і витрат (value-capture, пайова участь). «Аналогічний підхід пропонує Needham & Hartmann (2018), де fairness оцінюють через баланс вклад-вигода та правило компенсаційного обміну» [4].

Усі три критерії перевіряє фінансово-експертний аудит до моменту затвердження детального плану території (далі – ДПТ). Невиконання хоча б одного критерію → план вважається недобросовісним і підлягає коригуванню.

Інституційне впровадження у цифровому середовищі. Carmona показує, що «soft-powers» ефективні лише за умови: цифрової платформи участі (онлайн-кабінет проекту, голосування, track-changes); обов'язкової публікації паспортів 3F-аудиту; можливості діджитал-апеляції (локальна та центральна палата).

У запропонованій моделі КМР ці елементи реалізуються через модуль «апеляція-аудит» у системі e-construction.

Таким чином, сучасні праці Carmona (2023) та Davoudi & Bell (2022) формують методологічне ядро статті: консенсус = інклюзивна процедура + ресурсна справедливість + цифровий контроль — три умови, що водночас знижують криміногенність, зміцнюють довіру і забезпечують декриміналізацію містобудування.

У контексті кримінологічного аналізу містобудівна діяльність розглядається як ланцюг адміністративних процедур, у межах яких посадові особи можуть учиняти службову бездіяльність або зловживання владою (ст. 364, 367 КК України) [5]. Дослідження 212 справ і 487 адміністративних скарг (2019 – 2024 рр.) дало змогу виокремити сім криміногенно вразливих етапів («червоних зон») [6].

Зона 1. Ініціація розроблення містобудівної документації. Відсутність обов'язкової електронної реєстрації звернення щодо ДПТ чи зміни генплану [7] надає посадовій особі можливість проявляти дискрецію поза будь-яким процесуальним контролем, що створює підстави для зловживання впливом (ст. 369-2 ККУ). За оцінкою Ro3kvit & URAG Міжнародного відділу Американської асоціації планування (2023), більшість українських слухань не піднімаються вище рівня «консультації», що провокує протест або повну пасивність громади» [8].

Зона 2. Формування технічного завдання на ДПТ. ТЗ видається без стандартизованого 3F-аудиту (Feasibility, Financial viability, Fairness). Зміна базових параметрів [9] без повторного оприлюднення порушує принцип прозорості (ч. 2 ст. 3 Закону № 3038-VI) і утворює ризик службового підроблення (ст. 366 ККУ).

Зона 3. Проектування та затвердження ДПТ. Громадські слухання не фіксуються у реєстрі, поіменне голосування ради відсутнє. Це створює прогалину, у якій можливе неправомірне прийняття рішень (ст. 364 ККУ), а також унеможлиблює подальшу доказову верифікацію. Практика, описана в Public Participation Handbook (2023), показує, що без цифрової фіксації слухання зводяться до номінальної консультації» [8].

Зона 4. Розгляд заяви на МУО. Уповноважений орган посилається на «невідповідність генплану» навіть за наявності чинного ДПТ (постанови ВС № 461/8686/17) [10]. Така відмова набуває ознак необґрунтованого заподіяння шкоди суб'єкту господарювання (ч. 2 ст. 364 ККУ).

Зона 5. «Цифровий реверс». Відсутність аудит-трейлу в e-construction дозволяє посадовцю фактично анулювати рішення без процедурної форми, що кваліфікується як службова недоброчесність у цифровому середовищі (пропонована нова ст. 367-1 ККУ).

Зона 6. Постфактум-зміна планувального регламенту. Уведення об'єкта до нової охоронної чи рекреаційної зони після завершення будівництва порушує принцип легітимних очікувань власника (стандарт ЄСПЛ, Pine Valley v. Ireland, 1991) [11] та може містити склад зловживання службовим становищем.

Зона 7. Колізія сертифіката готовності й реєстрації права. Відмова держреєстратора зареєструвати право власності у зв'язку з новоприйнятим зонінгом створює ситуацію незаконного позбавлення права власності (ст. 1 Протоколу № 1 ЄКПЛ) і часто стає предметом цивільно-правових спорів про визнання права.

Отже, найвища криміногенна концентрація спостерігається на стадіях ініціації ДПТ та формування ТЗ, коли юридичний контроль мінімальний, а електронний слід відсутній. Постфактум-обмеження (зони 6–7) порушують баланс між публічним інтересом і правом власності та не супроводжуються компенсаторним механізмом, що суперечить доктрині *legitimate expectations*. Цифрова латентність (зона 5) унеможлиблює ідентифікацію персональної відповідальності, створюючи передумови для безкарності службових осіб. Подолати зазначені ризики можливо шляхом впровадження консенсусного містобудівного рішення (КМР), яке: забезпечує електронну реєстрацію кожного кроку (аудит-трейл); вводить незалежний 3F-аудит та локальну/центральну апеляцію; закріплює норму незворотності дозволу або обов'язкової компенсації в разі його скасування після реалізації.

Частина 3 статті 13 і частина 7 статті 41 Конституції України закріплюють подвійний імператив: (а) право власності зобов'язує не шкодити людині й суспільству, (б) держава може втручатися у це право лише з урахуванням суспільної необхідності та пропорційності такого втручання [12].

Міжнародні договірні моделі (UK – PPA, NL – Negotiated Agreement, IT – SROI) продемонстрували, що суспільний інтерес має легітимізуватися через чотири кроки. Обґрунтованість – рішення підтверджується техніко-економічним (3F) аудиторським висновком: оцінка варіантів, аналіз витрат/вигід, транспортна та екологічна модель. Пропорційність – вибраний сценарій доводить, що не існує менш обтяжливого для

власника способу досягти публічної мети. Публічна аргументація – усі розрахунки відкрито публікуються у цифровому кабінеті проєкту; власник, громада та інвестор можуть подати мотивовані заперечення. Компенсаційний механізм – якщо втручання неминуче, угодою фіксуються умови відшкодування (value-capture, пайова участь, викуп або сервітут із компенсацією), що узгоджується в апеляційній палаті.

Саме такий чотирикроковий алгоритм задовольняє конституційні вимоги й водночас відповідає стандарту *legitimate expectations* ЄСПЛ (справа *Pine Valley*). Тому для України пропонується: нормативно закріпити обов'язок ЗФ-аудиту й публікації, обговорення, попереднє схвалення ТЕО перед затвердженням ДПТ/зонінгу; запровадити дворівневу апеляційну структуру: місцева палата (розгляд аргументів власника, громади, бізнесу) + касаційна палата при Мінрегіоні; персоніфікувати відповідальність посадовця за кожен крок у цифровому *audit-trail*; невнесення або підроблення даних – окремий склад службового злочину; гарантувати незворотність дозволу або компенсацію: після проходження ЗФ-аудиту, видачі МУО та сертифіката готовності відмова у реєстрації права чи зміна плану допускаються лише разом із попередньо визначеним механізмом відшкодування збитків [13].

Формула «*legitimate purpose + least-restrictive means + balanced benefit*» зобов'язує орган містобудування довести, що кожен крок відповідає нормам ст. 13, 41 Конституції та практиці ЄСПЛ. Щоб принцип пропорційності не залишався декларативним, Мінрегіону доцільно доручити (спільно з профільними міністерствами) розробку Методики ЗФ-аудиту, яка включатиме алгоритм порівняння альтернатив та шаблон паспорта суспільної вигоди. Лише після проходження такого аудиту консенсусне містобудівне рішення може вважатися таким, що відповідає вимогам ст. 13 та 41 Конституції України, а також стандарту *legitimate expectations* ЄСПЛ.

Таким чином, окреслені «червоні зони» є ключовими криміногенними вузлами, що вимагають нормативної модернізації та впровадження превентивної інституційної моделі КМР.

Запровадження ЗФ-аудиту (*Feasibility, Financial viability, Fairness*) об'єктивно вимагає затвердження єдиної методики оцінки. Пропонується доручити Мінрегіону спільно з Міненерго, Мінінфраструктури, Мінекономіки та Міндовкілля розробити і затвердити: алгоритм техніко-економічного порівняння варіантів (метод «мінімальної обтяжливості»; аналіз CAPEX / OPEX, NPV, SROI); шаблон паспорта ЗФ із відкритими показниками (щільність, транспортна ємність, вуглецевий баланс, джерела фінансування, розмір компенсації власнику); порогові критерії пропорційності: проєкт відхиляється або знижує параметри, якщо втрати приватного власника перевищують суспільну вигоду та не передбачено компенсації. Глобальний огляд 16 000 інфраструктурних проєктів, здійснений Flyvbjerg & Gardner (2023), показує, що проєкти з раннім комунікативним узгодженням (“*co-created front-end*”) у середньому скорочують перевитрати бюджету на $\approx 30\%$ і вдвічі швидше доходять до фази будівництва [14].

Рекомендації OECD (2021) показують, що стандартизований ЗФ-аудит і міжмуніципальна співпраця, запроваджені у Польщі, скоротили середній цикл підготовки інфраструктурних проєктів на 25 % і підвищили прозорість бюджетування [15].

Отже, КМР, основане на обґрунтованості, пропорційності, відкритій аргументації та гарантованій компенсації, забезпечує реалізацію конституційного принципу «власність зобов'язує» без перетворення його на інструмент свавільного обмеження приватних прав.

Алгоритм ухвалення КМР: електронна ініціація – заявник подає заявку на ДПТ; система перевіряє збіг кадастру, генплану, зонінгу; публічна вітрина – автоматичне розміщення заявки й базових ТЕП на порталі громади; стартує перша хвиля зауважень (14 днів); попередній ЗФ-аудит – незалежна сертифікована компанія формує паспорт ЗФ;

негативний результат \Rightarrow заявка повертається; формування ТЗ – із врахованими зауваженнями громади; затверджує виконком; проєкт ДПТ – розробка + повторний ЗФ-аудит; висновок і повний пакет документів публікуються; локальна апеляція (ЛАП) – розгляд заперечень; у разі відмови заявник/громада може подати до ЦАП; сесія ради – поіменне голосування; рішення автоматично потрапляє в e-construction; презумпція стабільності – через 6 місяців після прийняття ДПТ і відсутності касації дозвіл та МУО стають незворотними, крім випадків, коли передбачено компенсацію.

Щоб інвестор не монополізував техніко-економічну аргументацію, а громада мала рівний доступ до професійної експертизи, модель фінансування ЗФ-аудиту покладає витрати повністю на заявника та гарантує не менше двох незалежних звітів. Усі витрати на он-лайн і оф-лайн залучення стейк-холдерів, рекомендовані у Public Participation Handbook (2023), включаються у кошторис ЗФ-аудиту [8]. Як свідчить аналіз Flyvbjerg & Gardner [14], найуспішніші мегапроєкти завжди фінансують незалежний аудит вигод/ризиків до ухвалення бюджету; саме цю логіку ми відтворюємо через обов'язкові два ЗФ-звіти.

Нідерландські угоди про розвиток територій спираються на концепт rule-making у трикутнику «планування – право – економіка», що гарантує компенсацію або пайову участь залежно від зміни земельної вартості» [4]. Без підтвердження оплати відповідного звіту (перевірка платіжного доручення при завантаженні у систему) проєкт автоматично призупиняється до виконання вимоги.

Норма (проєкт ст. 29¹ Закону 3038-VI): «Замовник містобудівного проєкту зобов'язаний профінансувати щонайменше два незалежні ЗФ-аудити. У разі колізії їхніх висновків замовник може ініціювати спільний аудит з врахуванням технічного завдання, погодженого з громадою; у разі відмови — рішення ухвалюється на підставі альтернативного аудиту.» Таким чином, фінансова відповідальність заявника ліквідує ресурсну асиметрію, забезпечує процесуальну рівність сторін та підкріплює довіру до результатів ЗФ-перевірки.

Зазначене обумовлює зміни у різних галузях законодавства. Зокрема, вбачаємо за доцільне наступні зміни у КК України. Насамперед пропонуємо ввести нову статтю 367-1 КК України «Цифрова служба недобросовісності». Її склад охоплюватиме умисне невнесення, внесення свідомо неправдивих відомостей або видалення записів у державних цифрових реєстрах, що регулюють містобудування (насамперед у e-construction). За такі дії, якщо вони спричинили або могли спричинити істотну шкоду правам і законним інтересам громадян, інвесторів чи держави, пропонується встановити покарання у вигляді штрафу від трьох до п'яти тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або обмеження волі до трьох років, а за тяжкі наслідки – позбавлення волі до п'яти років із заборотою обіймати посади до трьох років.

Паралельно до статті 364 «Зловживання владою або службовим становищем» варто додати кваліфікуючу ознаку: прийняття або відмова у видачі містобудівних умов та обмежень (МУО) всупереч методиці ЗФ-аудиту. Це підвищить межу санкції на один рік і прямо зв'яже кримінальну відповідальність із порушенням механізму добросовісності.

У Кодексі України про адміністративні правопорушення доцільно передбачити дві нові статті. Перша — «Порушення регламенту КМР» — встановлюватиме штраф від семи до десяти тисяч гривень за неоприлюднення технічного завдання, відсутність поіменного голосування чи пропуск установлених строків апеляції. Друга — «Ненадання або несвоєчасне надання ЗФ-звіту» — передбачатиме штраф від десяти до двадцяти тисяч гривень і автоматичне призупинення проєкту у системі e-construction до усунення порушення.

Крім того, до Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» необхідно запровадити низку змін, а саме:

- у новій статті 24-¹ треба закріпити поняття «паспорт 3F» і зробити його обов'язковим для будь-якого детального плану території, зміни зонінгу;

- нова стаття 29-¹ має визначити порядок проведення двох незалежних 3F-аудитів, а також опціонального третього, спільного, якщо висновки перших двох суперечливі. У статті потрібно встановити строки, форму звіту й обов'язок інвестора сплачувати витрати на всі аудити;

- стаття 26-² повинна закріпити презумпцію незворотності дозволу після введення об'єкта в експлуатацію та спливу шестимісячного строку оскарження. Подальше скасування можливе тільки за умови попередньо визначеної компенсації збитків власнику;

- у прикінцевих та перехідних положеннях слід доручити Мінрегіону протягом шести місяців затвердити Методику 3F-аудиту і Реєстр сертифікованих аудиторів.

На рівні підзаконних актів необхідно запровадити три нові модулі. Перший — «Escrow-3F» — фіксуватиме оплату аудитів, контролюватиме строки та зберігатиме звіти. Другий — «Апеляція-КМР» — забезпечуватиме електронний прийом скарг, автоматичне формування досьє для місцевої й центральної апеляційної палати та публікацію ухвалених рішень. Третій — «Audit-trail» — створюватиме незмінний журнал дій посадових осіб; відсутність запису про службову дію виступатиме доказом цифрової недоброчесності за новою статтею 367-1 ККУ, що кореспондує з принципами data-smart governance (Goldsmith & Crawford, 2014) [17].

Отже, пропонується реформування в чотири етапи. Спершу Верховна Рада повинна ухвалити пакет змін до ККУ, КУпАП та Закону 3038-VI. Після цього, у шестимісячний строк, Кабінет Міністрів і Мінрегіон мають затвердити Методику 3F-аудиту, Реєстр та вимоги до аудиторів (експертів) і типовий регламент КМР. Третім кроком стане пілотне запровадження КМР у п'яти громадах із використанням нових модулів e-construction, що дасть змогу налаштувати технічні та процедурні алгоритми. Нарешті, через вісімнадцять місяців систему слід розгорнути на всі громади з населенням понад десять тисяч осіб, а через три роки Міністерство регіонального розвитку повинно подати звіт про зниження кількісних показників «червоних зон».

Запропоновані зміни формують повний ланцюг юридичної превенції: від адміністративного покарання за порушення етапів процедури до кримінальної відповідальності за умисний цифровий саботаж. У комплексі з обов'язковим 3F-аудитом і дворівневою апеляцією це забезпечить реальну декриміналізацію містобудівної сфери та відповідність принципу пропорційності, закріпленому Конституцією України і практикою ЄСПЛ.

Висновки

Криміногенність українського містобудівного процесу має системний характер і концентрується у семи процедурних вузлах, де посадові особи можуть вчиняти службову бездіяльність чи зловживати владними повноваженнями. Запропонована модель консенсусного містобудівного рішення (КМР) демонструє, як уніфікований регламент, фінансово-ресурсний аудит, дворівнева апеляція і цифровий audit-trail здатні нейтралізувати кожен «червону зону» ще до виникнення кримінальних конфліктів та забезпечити безпеку критичної інфраструктури. З цією метою запропоновано низку заходів, що можна об'єднати у декілька блоків. А саме: нормативний блок: 1) нова стаття 367-1 ККУ «Цифрова службова недоброчесність» персоніфікує кримінальну відповідальність за маніпуляції в реєстрах; 2) доповнення до ст. 364 ККУ та запровадження адміністративних статей 150-9 і 150-10 КУпАП формують градацію відповідальності за порушення регламенту КМР; 3) презумпція незворотності дозволу з компенсаційним винятком забезпечує баланс між публічним інтересом та правом власності. Процедурний блок: обов'язковий подвійний 3F-аудит, повністю фінансований

інвестором, ліквідує інформаційну асиметрію й підкріплює принцип справедливості; локальна (регіональна) апеляційна палата та касаційна палата при Мінрегіоні дозволяють вирішувати спори в досудовому порядку, зменшуючи криміналізацію конфлікту. Технічний блок: модулі Escrow-ЗФ, Апеляція-КМР та незмінний журнал посадових дій інтегруються в платформу e-construction, забезпечуючи прозорість і доказову базу. Конституційно-правовий вимір: реалізується принцип «власність зобов'язує», але водночас гарантується, що обмеження права здійснюється лише шляхом обґрунтованого ЗФ-аудиту, пропорційно й із можливістю компенсації; запроваджена методика ЗФ стає практичним інструментом тесту пропорційності, який Конституційний Суд України визначає ключовим для легітимності втручання держави у приватну сферу.

Таким чином, за півтора роки від ухвалення комплексних змін КМР має стати обов'язковим для всіх громад із населенням понад 10 тис.; очікується скорочення середнього часу видачі МУО на 35–40 %, зменшення «мовчазних» відмов і цифрових реверсів не менш ніж удвічі. Запропоновані рішення знижують криміногенні ризики у сфері критичної інфраструктури.

Список використаних джерел

1. World Bank. Ukraine Urbanization Review. Washington DC: World Bank, 2015. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/213551473856022449/pdf/AC15060-REVISED-PUBLIC-eng-web-text-cover.pdf>
2. Carmona M. Urban Design Governance: Soft Powers and the European Experience. London: UCL Press, 2023. <https://doi.org/10.2307/j.ctv2w61bbq>
3. Davoudi S., Bell D. Justice and Fairness in the City. Bristol: Policy Press, 2022. <https://doi.org/10.46692/9781447318415>
4. Needham B., Hartmann T. Planning, Law and Economics: The Rules We Make for Using Land. 2-nd ed. London: Routledge, 2018. 288 p. <https://doi.org/10.4324/9781315111278>
5. Кримінальний кодекс України (чинна ред. станом на 2025 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14>
6. Кодекс України про адміністративні правопорушення (чинна ред. станом на 2025 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10>
7. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
8. The Public Participation Handbook of Urban Planning for Ukraine / D. Pasyuta, D. Ludviková, F. Treffers [та ін.]. Kyiv–Chicago, 2023. 88 p. URL : https://www.researchgate.net/publication/374754998_The_Public_Participation_Handbook_of_Urban_Planning_for_Ukraine
9. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14>
10. Верховний Суд. Постанова від 22.02.2023 р. у справі № 461/8686/17 (КАС ВС) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109138463>
11. European Court of Human Rights. Pine Valley Developments Ltd v. Ireland, Application no. 12742/87, Judgment of 29 Nov 1991. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22appno%22%3A%2212742/87%22%7D>
12. Конституція України: Закон від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР (із змін.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>
13. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06.09.2005 р. № 2807-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15>

14. Flyvbjerg B., Gardner D. How Big Things Get Done: The Surprising Factors that Determine the Fate of Every Project, from Home Renovations to Space Exploration. New York: Penguin Press, 2023. 304 с. ISBN 978-0593239513
15. OECD. Better Governance, Planning and Services in Local Self-Governments in Poland. Paris: OECD Publishing, 2021. DOI: [10.1787/550c3ff5-en](https://doi.org/10.1787/550c3ff5-en)
16. Flyvbjerg B., Gardner D. How Big Things Get Done: The Surprising Factors that Determine the Fate of Every Project, from Home Renovations to Space Exploration. New York: Penguin Press, 2023. 304 с. ISBN 978-0593239513
17. Goldsmith S., Crawford S. The Responsive City: Engaging Communities Through Data-Smart Governance. Hoboken: Wiley, 2014. ISBN:9781118910900, 1118910907