

ОГЛЯД

судової практики Верховного Суду

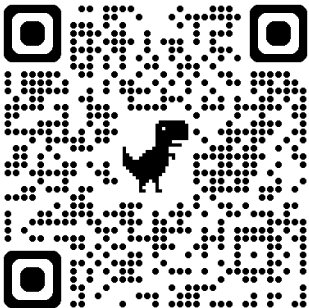
у правовідносинах зі сплатою пайової участі

замовником будівництва

(актуальна судова практика станом на 09.02.2026)

- ❖ **Щодо наслідків відсутності згоди вищого органу управління юридичної особи на укладення договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту**
- ❖ **Щодо звільнення замовника від обов'язку зі сплати пайового внеску з підстави віднесення відповідної будівлі до будівель навчальних закладів**
- ❖ **Щодо звільнення будівель навчальних закладів від сплати пайових внесків на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури**
- ❖ **Щодо обов'язку замовника будівництва з приводу звернення у 2020 році до відповідного органу місцевого самоврядування із заявою про визначення розміру пайової участі**
- ❖ **Щодо стягнення безпідставно збережених грошових коштів пайової участі на підставі ст. 1212 ЦК України**

Щодо наслідків відсутності згоди вищого органу управління юридичної особи на укладення договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова ВП ВС № 914/768/22 від 03.12.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/133212583#</p> 	<p>Відповідно до ч. 1 ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту встановлюють органи місцевого самоврядування відповідно до цього Закону.</p> <p>Замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки у відповідному населеному пункті, зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту, крім випадків, передбачених частиною четвертою цієї статті (ч. 2 ст. 40 Закону).</p> <p>Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури (ч. 3 ст. 40 Закону).</p> <p>Відповідно до ч. 9 ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту укладається не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію.</p>

Істотними умовами договору є: 1) розмір пайової участі; 2) строк (графік) сплати пайової участі; 3) відповідальність сторін.

Інформація щодо договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту та його виконання зазначається у декларації про готовність об'єкта до експлуатації або в акті готовності об'єкта до експлуатації.

Зі змісту ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» слідує, що у наведених у цьому Законі випадках перерахування замовником об'єкта будівництва до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку інфраструктури населеного пункту є обов'язком, а не правом забудовника. Тому укладення в таких випадках договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, який опосередковує відповідний платіж, є обов'язковим на підставі закону.

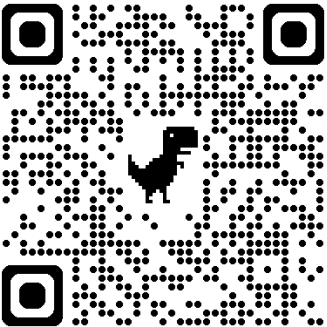
Відсутність укладеного договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту не усуває зобов'язання забудовника сплатити визначені суми, при цьому таке зобов'язання повинно бути виконане до прийняття новозбудованого об'єкта в експлуатацію і спір у правовідносинах щодо сплати таких сум може виникнути лише щодо їх розміру.

Укладення договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту є обов'язком для забудовника, який виникає у нього в силу закону. Таким чином, забудовник не може не знати про наявність у нього

такого обов'язку. З огляду на це відсутність згоди вищого органу управління юридичної особи на укладення такого договору, а також перевищення виконавчим органом юридичної особи повноважень при його укладенні не впливають на необхідність виконання юридичною особою імперативно встановленого законом обов'язку та не припиняє його.



Щодо звільнення замовника від обов'язку зі сплати пайового внеску з підстави віднесення відповідної будівлі до будівель навчальних закладів

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КГС ВС № 910/12059/24 від 26.11.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням: https://reyestr.court.gov.ua/Review/132237640#</p> 	<p>Обов'язок замовника будівництва щодо звернення у 2020 році до відповідного органу місцевого самоврядування із заявою про визначення розміру пайової участі щодо об'єкта будівництва виникає: для об'єктів, будівництво яких розпочато попередні роки, якщо станом на 01.01.2020 вони не введені в експлуатацію і договори про сплату пайової участі не були укладені, - протягом 10 робочих днів після 01.01.2020; для об'єктів, будівництво яких розпочате у 2020 році, - протягом 10 робочих днів після початку такого будівництва.</p> <p>Відтак, для об'єктів, будівництво яких розпочато раніше (однак які станом на 01.01.2020 не були введені в експлуатацію і якщо договори про сплату пайової участі до 01.01.2020 не були укладені) або будівництво яких розпочате у 2020 році, абзацом 2 пункту 2 розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону № 132-ІХ визначено обов'язок (за винятком передбачених підпунктом 2 цього абзацу випадків) щодо перерахування замовником об'єкта будівництва до відповідного місцевого бюджету пайової участі (коштів для створення і розвитку інфраструктури населеного пункту) до прийняття такого об'єкта в експлуатацію.</p> <p>Органи місцевого самоврядування встановлюють порядок</p>

залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

Рішенням Київської міської ради від 15.11.2016 за № 411/1415 затверджено Порядок.

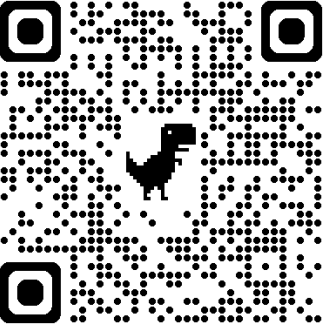
У підпункті 2 пункту 2 розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону № 132-ІХ визначено, що пайова участь не сплачується у разі будівництва будівель навчальних закладів.

Відповідно до абзацу 2 пункту 4.2. Порядку, до пайової участі у розвитку інфраструктури не залучаються замовники у разі нового будівництва та/або реконструкції на території міста Києва будівель навчальних закладів, закладів культури, фізичної культури і спорту, медичного і оздоровчого призначення (вид таких будівель визначається відповідно до Державного класифікатора будівель і споруд на рівні підкласу).

Сам факт віднесення відповідної будівлі до будівель навчальних закладів є достатньою та самодостатньою підставою для звільнення замовника від обов'язку зі сплати пайового внеску. За таких умов встановлення будь-яких додаткових критеріїв чи обставин, зокрема щодо розташування об'єктів на одній земельній ділянці, закон не вимагає.



Щодо звільнення будівель навчальних закладів від сплати пайових внесків на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КГС ВС № 910/12059/24 від 26.11.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням: https://reyestr.court.gov.ua/Review/132237640#</p> 	<p>У підпункті 2 пункту 2 розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону № 132-IX визначено, що пайова участь не сплачується у разі будівництва будівель навчальних закладів.</p> <p>Постановою Кабінету Міністрів України від 30.12.2015 № 1187 затверджено Ліцензійні умови провадження освітньої діяльності, відповідно до пункту 27 яких, здобувачі професійної (професійно-технічної), фахової передвищої та вищої освіти, які цього потребують, повинні бути забезпечені гуртожитком (крім навчання на виробництві).</p> <p>Тобто, на заклади освіти покладено обов'язок забезпечити здобувачів професійної (професійно-технічної), фахової передвищої та вищої освіти, які цього потребують, гуртожитками (за винятком випадків навчання на виробництві). Відповідний обов'язок є частиною державної освітньої політики, спрямованої на створення належних умов для реалізації права на освіту.</p> <p>Якщо будівлю гуртожитку первісно спроектовано та споруджено саме як спеціалізований об'єкт для розміщення студентів та інших осіб, залучених до реалізації</p>

навчального процесу, та забезпечення їх проживання у зв'язку з навчанням, то її житлова функція не є самодостатньою, а виступає похідною від освітньої, передусім у контексті забезпечення належної організації навчального процесу. За своєю природою гуртожиток у такому випадку виконує не роль звичайного житлового будинку, а роль елемента освітньої інфраструктури, включеного в систему організації освітнього процесу.

Розміщення студентів у гуртожитку становить структурну, невіддільну частину забезпечення освітньої діяльності навчального закладу, оскільки воно покликане створити саме матеріальні умови, без яких реалізація права на освіту для значної частини здобувачів (зокрема іногородніх студентів) була б істотно ускладнена або фактично унеможливлена. Отже, функціональне призначення такої будівлі полягає не лише у наданні місця проживання як такого, а у забезпеченні можливості участі студентів в освітньому процесі, тобто у виконанні навчальної (освітньої) функції у широкому розумінні даного процесу.

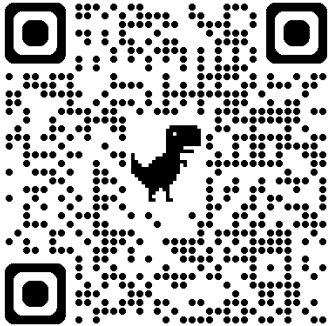
За наведених обставин будівлю гуртожитку, яка за своїм первісним проектуванням, цільовим призначенням та фактичним використанням слугує забезпеченню функціонування навчального закладу й проживання його студентів, слід відносити саме до будівель навчальних закладів.

Будівлю гуртожитку, яка за своїм первісним проектуванням і фактичним використанням забезпечує функціонування навчального закладу та проживання його студентів, є саме будівлею навчальних закладів, а не об'єктом, що виконує самостійне, відокремлене від освітньої діяльності житлове чи інше призначення.

При ухваленні Закону № 132-ІХ законодавець мав на меті надати пільговий режим не лише тим об'єктам, у яких безпосередньо здійснюється освітній процес, а й усім будівлям, які є функціонально необхідними для забезпечення повноцінної діяльності навчального закладу як цілісного освітнього комплексу. Зазначене охоплює, зокрема, гуртожитки, бібліотеки, їдальні, спортивні споруди, адміністративні та допоміжні приміщення тощо, які, хоч і не є "навчальними приміщеннями" у вузькому розумінні цього визначення, однак становлять невід'ємну частину інфраструктури закладу освіти та спрямовані на задоволення потреб його здобувачів, педагогічного складу й обслуговуючого персоналу.

Отже, з огляду на функціональне призначення предмета будівництва та, як наслідок, його віднесення до будівель навчальних закладів, пайовий внесок відповідно до підпункту 2 пункту 2 розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону № 132-ІХ не підлягає сплаті замовником будівництва.

Щодо обов'язку замовника будівництва з приводу звернення у 2020 році до відповідного органу місцевого самоврядування із заявою про визначення розміру пайової участі

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КГС ВС № 910/9916/24 від 23.09.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/130552192#</p> 	<p>Нормами статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (тут і далі в редакції, чинній станом на момент виникнення спірних правовідносин - до 01.01.2020) [далі - Закон №3038-VI] було визначено обов'язок у передбачених цим Законом випадках щодо перерахування замовником об'єкта будівництва до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку інфраструктури населеного пункту до прийняття такого об'єкта в експлуатацію, а також обов'язок щодо укладення відповідного договору про пайову участь, положеннями якого мала бути визначеною належна до перерахування сума (розмір пайової участі).</p> <p>При цьому, частиною дев'ятою статті 40 Закону № 3038-VI було передбачено, що договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту укладається не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію. Відповідно до Закону №132-IX статтю 40 Закону №3038-VI було виключено з 1 січня 2020 року.</p> <p>Таким чином, починаючи з 01.01.2020 передбачений до цього статтею 40 Закону №3038-VI обов'язок замовників забудови земельної ділянки у населеному пункті щодо необхідності</p>

укладення договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту перестав існувати.

Разом з тим, абзацом першим пункту 2 Розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону № 132-IX визначено, що договори про сплату пайової участі, укладені до 1 січня 2020 року, є дійсними та продовжують свою дію до моменту їх повного виконання.

З урахуванням зазначеного, колегія суддів вважає, що законодавцем під час внесення змін до Закону №3038-VI (шляхом виключення статті 40 вказаного Закону на підставі Закону №132-IX) було чітко визначено підстави та порядок пайової участі замовників будівництва у розвитку інфраструктури населеного пункту щодо об'єктів, будівництво яких було розпочато до внесення законодавчих змін, а саме:

- договори пайової участі, укладені до 01.01.2020 на підставі вимог статті 40 Закону № 3038-VI, залишались дійсними та підлягали до їх повного виконання і після виключення вказаної статті (абзац перший пункту 2 Розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону № 132-IX). Тобто істотні умови, зокрема щодо розміру пайової участі, строку сплати пайової участі, відповідальності сторін, які відповідно до закону підлягали врегулюванню у таких договорах, залишались незмінними;

- якщо станом на 01.01.2020 такі об'єкти не введені в експлуатацію і договори про сплату пайової участі не були укладені та оскільки з 01.01.2020 встановлений статтею 40

Закону №3038-VI обов'язок щодо перерахування замовником об'єкта будівництва до відповідного місцевого бюджету коштів пайової участі, як і обов'язок щодо укладення відповідного договору, перестав існувати, тому законодавцем було визначено нормативне регулювання таких правовідносин прикінцевими та перехідними положеннями Закону №132-IX. Зокрема абзацом 2 пункту 2 Розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону №132-IX визначено розмір та порядок пайової участі замовників будівництва.

Отже, розмір та порядок пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту без відповідної вказівки у законі не можуть по-новому визначатись нормами абзацу другого пункту 2 Розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону №132-IX, якщо відповідні істотні умови були визначені укладеним до 01.01.2020 договором про пайову участь, який згідно абзацу першого вказаного пункту Розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону №132-IX є дійсним та продовжує свою дію до моменту його повного виконання.

Наведене свідчить про те, що норми абзацу першого та другого пункту 2 Розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону № 132-IX не перебувають у взаємозв'язку та не є взаємодоповнюючими. Передбачений прикінцевими та перехідними положеннями Закону №132-IX порядок пайової участі замовника будівництва було впроваджено законодавцем для:

- об'єктів будівництва, зведення яких розпочато у попередні роки, однак які станом на 01.01.2020 не були введені в експлуатацію, а договори про сплату пайової участі між замовниками та органами місцевого самоврядування до 01.01.2020 не були укладені;

- об'єктів, будівництво яких розпочате у 2020 році.

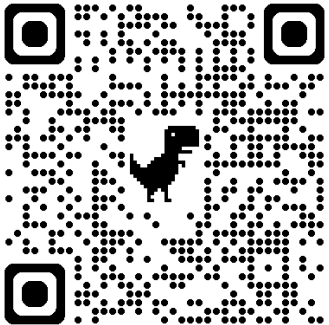
Тож у вказаних двох випадках, ураховуючи вимоги підпунктів 3, 4 абзацу другого пункту 2 Розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону № 132-ІХ, замовник будівництва зобов'язаний протягом 10 робочих днів після початку будівництва об'єкта звернутися до відповідного органу місцевого самоврядування із заявою про визначення розміру пайової участі щодо об'єкта будівництва, а також сплатити пайову участь грошовими коштами до прийняття цього об'єкта в експлуатацію.

Обов'язок замовника будівництва щодо звернення у 2020 році до відповідного органу місцевого самоврядування із заявою про визначення розміру пайової участі щодо об'єкта будівництва виникає:

- для об'єктів, будівництво яких розпочато у попередні роки, якщо станом на 01.01.2020 вони не введені в експлуатацію і договори про сплату пайової участі не були укладені, - протягом 10 робочих днів після 01.01.2020;

- для об'єктів, будівництво яких розпочате у 2020 році, - протягом 10 робочих днів після початку такого будівництва.

Щодо стягнення безпідставно збережених грошових коштів пайової участі на підставі ст. 1212 ЦК України

Реквізити рішення	Висновок
<p>Постанова КГС ВС № 910/9916/24 від 23.09.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/130552192#</p> 	<p>Для об'єктів, будівництво яких розпочато раніше (однак які станом на 01.01.2020 не були введені в експлуатацію і якщо договори про сплату пайової участі до 01.01.2020 не були укладені) або будівництво яких розпочате у 2020 році, абзацом другим пункту 2 Розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону № 132-ІХ визначено обов'язок (за винятком передбачених підпунктом 2 цього абзацу випадків) щодо перерахування замовником об'єкта будівництва до відповідного місцевого бюджету пайової участі (коштів для створення і розвитку інфраструктури населеного пункту) до прийняття такого об'єкта в експлуатацію.</p> <p>Таким чином, касаційний суд зауважує, що випадку, якщо замовниками вищевказаних об'єктів будівництва не буде дотримано передбаченого прикінцевими та перехідними положеннями Закону №132-ІХ обов'язку щодо перерахування до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку інфраструктури населеного пункту (пайової участі) саме до дати прийняття таких об'єктів в експлуатацію, то, ураховуючи викладені у постанові від 14.12.2021 зі справи №643/21744/19 висновки Великої Палати Верховного Суду, належним та ефективним способом захисту буде звернення в</p>

подальшому органів місцевого самоврядування з позовом до замовників будівництва про стягнення безпідставно збережених грошових коштів пайової участі на підставі статті 1212 ЦК України».

Для застосування статті 1212 ЦК України необхідним є встановлення такої обставини як неукладення забудовником відповідного договору до 01.01.2020, оскільки, у разі наявності такого правочину, його істотні умови, зокрема щодо розміру пайової участі, строку сплати пайової участі, відповідальності сторін, які відповідно до закону підлягали врегулюванню у таких договорах, залишались незмінними, так і правильного визначення розміру пайової участі щодо об'єкта будівництва.



Аналітичний відділ