

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА АГРОІНЖЕНЕРІЇ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

«До захисту допущено»

Завідувач кафедри

к.г.н., доцент

_____ Ірина Леонідова

« ____ » _____ 2023 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти
освітньої програми «Геодезія та землеустрій»
за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»

ДОСЛІДЖЕННЯ ТА АНАЛІЗ ПРОЦЕСУ ВИЗНАЧЕННЯ ПЛОЩ ЗЕМЕЛЬ ПІД ПРИБУДИНКОВІ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ ОСББ

Науковий керівник:

_____ к.е.н., доцент В'ячеслав ФОМЕНКО

Рецензент:

_____ Олег ШУРИПА

Виконав здобувач заочної форми навчання
Данило ПОСТОРОНКА

*Засвідчую, що кваліфікаційна робота містить
результати власних досліджень. Використання
ідей і текстів інших авторів має посилання
на відповідне джерело.*

_____ Данило ПОСТОРОНКА

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет геодезії, землеустрою та агроінженерії
Кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру
Освітній рівень другий (магістерський)
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Завідувач кафедри

доц. Ірина ЛЕОНІДОВА

« _____ » _____ 202_р.

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧУ
Посторонка Данило Олегович

1. Тема проекту: «Дослідження та аналіз процесу визначення площ земель під **прибудинкові території для ОСББ**».

Керівник проекту: к.е.н., доцент В'ячеслав ФОМЕНКО, затверджені наказом закладу вищої освіти від _____ 202_р. № _____.

2. Строк подання здобувачем роботи _____

3. Вихідні дані проекту: Статистичні дані.

4. Зміст розрахунково – пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити). Вступ. Аспекти формування прибудинкових територій майнових комплексів. Цілісні житлові комплекси. Порядок формування прибудинкових територій. Вступ. Висновки. Список використаної літератури

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)

1. Схема розподілу житлового кварталу на прибудинкові території.

РЕФЕРАТ

Дослідження та аналіз процесу визначення площ земель під прибудинкові території для ОСББ – 2023. – 86 сторінок текстової частини, 7 таблиць, 42 літературних джерела, 10 аркушів графічної частини формату А1 (презентація).

Реформи в житловій сфері, які розпочались в Україні у 1989 році з приватизації житла громадянами, перетворили велику кількість квартиронаймачів у власників нерухомості і призвели до суттєвих змін у відносинах власності. Проблеми в управлінні багатоквартирними житловими будинками, які в зв'язку з цим виникають, і правові врегулювання відношень між власниками спільного майна, в тому числі й у користуванні спільними земельними ділянками прибудинкових територій, в даний час належним чином не врегульовані через відсутність чітких та прозорих механізмів для визначення і формування цілісних житлових комплексів та належних їм земельних ділянок прибудинкових територій.

У кваліфікаційній роботі здійснено теоретичне узагальнення та викладено концептуальні основи для вирішення науково-практичного завдання удосконалення методичних засад формування прибудинкових територій житлових комплексів у населених пунктах, для підвищення ефективності управління земельними ресурсами, визначення розміру земельного податку для власників квартир та комерційної нерухомості.

Ключові слова: ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ, ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ, ПРИБУДИНКОВА ЧАСТКА ОДИНИЦІ НЕРУХОМОСТІ, КОНДОМІНІУМ

ЗМІСТ

ВСТУП.....	
РОЗДІЛ 1. АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ.....	
1.1. Узагальнена характеристика формування прибудинкових територій майнових комплексів.....	
1.2. Аналіз нормативно-правового забезпечення формування цілісних житлових комплексів (кондомініумів) деяких країн.....	
1.3. Стан проблеми в Україні.....	
РОЗДІЛ 2 ЦІЛІСНІ ЖИТЛОВІ КОМПЛЕКСИ	
2.1. Завдання та напрями вдосконалення формування цілісних житлових комплексів.....	
2.2. Класифікація, структура та принципи формування цілісних майнових комплексів житлової забудови.....	
РОЗДІЛ 3 ПОРЯДОК ФОРМУВАННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ	
3.1 Порядок та пропозиції щодо визначення прибудинкових часток одиниць нерухомості житлових комплексів ОСББ.....	
3.2. Проект розподілу території частини кварталу міста Одеса.....	
ВИСНОВКИ.....	
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	

ВСТУП

В Україні земельна реформа розпочалась з перерозподілу земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємств, установ і організацій. Але аналіз законодавства у сфері земельної реформи свідчить про ширше коло завдань земельної реформи.

Земельна політика держави повинна поширюватись не лише на визначення загальнополітичних напрямків розвитку, а й на формування конкретних методичних аспектів вирішення окремих назрілих задач землеустрою, зокрема, у населених пунктах: формування прибудинкових територій житлових комплексів та їх оподаткування; формування та реєстрація цілісних житлових майнових комплексів.

Останнім часом значним і важливим фактором стає поглиблення процесів приватизації землі у містах. Складним та неврегульованим залишається процес передачі прав володіння, розпорядження та користування земельними ділянками житлово- комунальним підприємствам, ОСББ, власникам вбудованих, прибудованих і переобладнаних приміщень із житлових у нежитлові, оскільки він є частиною двох реформ – земельної та житлово-комунальної.

У існуючому правовому полі перераховані проблеми частково врегульовані законодавчими актами та нормативними документами. Проте застосування таких документів безпосередньо на виробництві на конкретному об'єкті призводить до несподіваних результатів, інколи навіть протилежних. Це пов'язано, на нашу думку, із внутрішньою неврегульованістю понять, що призводить до різного їх тлумачення і, відповідно, застосування.

Реформи в житловій сфері, які розпочались в Україні у 1989 році з приватизації житла громадянами, перетворили велику кількість квартиронаймачів у власників нерухомості і призвели до суттєвих змін у відносинах власності. Проблеми в управлінні багатоквартирними житловими будинками, які в зв'язку з цим виникають, і правові врегулювання відношень між власниками спільного майна, в тому числі й у користуванні спільними

земельними ділянками прибудинкових територій, в даний час належним чином не врегульовані через відсутність чітких та прозорих механізмів для визначення і формування цілісних житлових комплексів та належних їм земельних ділянок прибудинкових територій.

У зв'язку з цим актуальними є дослідження аспектів формування прибудинкових територій цілісних житлових комплексів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, удосконалення систем управління ними з врахуванням екологічних, архітектурних та історико-культурних особливостей населених пунктів.

РОЗДІЛ 1

АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ

1.1. Узагальнена характеристика формування прибудинкових територій майнових комплексів

Переорієнтування на ринкову економіку з притаманними їй політичними та соціальними змінами викликало відповідні правові та соціально-економічні реформи в населених пунктах, які направлені на делегування адміністративних методів державного управління у сфері землеустрою, містобудування, земельного та міського кадастрів, у державне регулювання та підтримку ролі місцевого самоврядування усіх рівнів. Держава вже не вважається основним організатором містобудування та землеустрою, а розглядається як партнер, каталізатор та помічник у системі управління міськими територіями. Ефективність та сталість розвитку потребує удосконалення землевпорядних та містобудівних нормативів. Зокрема, у сфері майнових відносин потребують вдосконалення проблеми формування земельних ділянок прибудинкових територій цілісних майнових комплексів ОСББ, їх державної реєстрації та управління ними.

Останнім часом у сферах землеустрою та містобудування існує потреба в перенесенні акценту з важелів виправного характеру на важелі, в основі яких покладено механізми прогнозування та попередження подій, а також з управління земельними ресурсами на управління попитом на земельні ресурси зі сторони як окремих осіб, так і держави та місцевої влади, а також бізнесового сектору на місцевому рівні.

Досвід країн з розвинутою ринковою економікою свідчить про те, що визначальними чинниками у досягненні стабільності й сталості розвитку ринку нерухомості є наявність ефективної системи реєстрації прав власників на землю та прозорої й доступної системи передачі прав власності на нерухомість, в тому числі на цілісні майнові житлові комплекси. Розвиток ефективних інституційних

засад на принципах відкритості та інформативності в цій сфері має важливе значення для землекористування, міського планування, житлового сектору, оподаткування, охорони навколишнього середовища та збереження культурної спадщини [31].

Сучасні проблеми розвитку кадастрових систем реєстрації стали предметом дослідження багатьох вітчизняних вчених, серед них праці Войтенка С.П., Гнатковича Д.І., Лихогруда М.Г., Ляценка А.А., Перовича Л.М., Петраковської О.С., Сохнича А.Я., Ступіня М.Г., Третьяка А.М., Черняги П.Г. та інших.

При розробці проектів розвитку населених пунктів містобудівельники вивчають усі аспекти життєдіяльності міст та спрямовують свою діяльність на створення міського середовища, яке відповідає соціальним, економічним, психологічним та фізичним потребам населення з врахуванням соціально-економічних, демографічних, природно-кліматичних та інших умов [9]. Але в умовах країн з перехідною економікою важливе значення для вирішення цих проблем мають задачі формування прибудинкових територій цілісних житлових комплексів та врахування цих інститутів в планах розвитку міст.

В Україні передача прав власності на житлову нерухомість відбувається у двох напрямках:

- 1) безкоштовна передача квартир у власність фізичних осіб з наступною реєстрацією в БТІ;
- 2) створення неприбуткового об'єднання – ОСББ – з метою захисту власних прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку [25].

Проблемна сфера сучасної системи передачі прав власності на нерухомість різнопланова і об'ємна, вона потребує інтегрування знань із правових, економічних та технічних сфер (землепорядкування, містобудування, геодезія, картографія, геоінформатика, системний аналіз тощо).

1.2. Аналіз нормативно-правового забезпечення формування цілісних житлових комплексів (кондомініумів) деяких країн

На даний час у розвинених країнах інститут кондомініуму набув детального правового обґрунтування на державному, регіональному і місцевому рівнях. Збірники документів, що регулюють створення і функціонування кондомініумів, досить змістовні, проблемам власності в них приділяється уваги набагато більше в порівнянні з нашою країною. Дійсно, правовідносини у сфері нерухомості (тим більше, якщо нею володіють сумісно декілька власників) мають дуже складну структуру і зміст.

Головною передумовою ефективного функціонування такої форми власності, як «кондомініум», є створення національної системи, яка передбачає реєстрацію реальних прав власності – нерухомості у вертикальному просторі (як особистої власності) та земельної ділянки (як сумісної власності).

Кондомініум – це правовідносини, які виникають між власниками об'єктів нерухомої власності, коли ці об'єкти не можуть розглядатися як самостійні об'єкти матеріальної власності, оскільки є лише складовими частинами чогось цілого [4].

Для аналізу формування та діяльності кондомініумів країн Центральної та Східної Європи досліджено досвід, набутий Комітетом з населених пунктів Європейської Економічної Комісії (ЄЕК). Зокрема, опрацьовано керівні принципи, дослідження та проекти у конкретних країнах, які в свій час розглядались на сесіях комісії або виконавчому комітеті ЄЕК, а саме:

- 1) Керівні принципи житлової політики: Досвід ЄЕК до країн з перехідним періодом (ECE/HBP/84, 1993 р.);
- 2) Керівні принципи управління земельними ресурсами (ECE/HBP/96, 1996);
- 3) Human Settlements Trends in Central and Eastern Europe (ECE/HBP/105);
- 4) Housing Finance: Key Concepts and Terms (ECE/HBP/102, 1998);
- 5) Towards Sustainable Human Settlements Development in the ECE Region

(ECE/HBP/ 94);

6) Стратегії впровадження політики в області оновлення міст та модернізації житлового фонду (ECE/HBP/ 97, 1996 р.);

7) Компендіум ЄЕК, який включає зразки положень для будівельних правил (ECE/HBP/ 81/Rev. 1, 1996 р.);

8) Керівні принципи планування сталого розвитку населених пунктів (ECE/HBP/ 95, 1996 р.);

9) Національні огляди житлового сектору: Болгарія (ECE/HBP/101, 1996 р.); Польща (ECE/HBP/107, 1998 р.); Словаччина (ECE/HBP/111, 1999 р.); Литва (ECE/HBP/ 117, 2000 р.);

10) Основні тенденції, які характеризують розвиток міст в регіоні ЄЕК (ECE/HBP/ 108, 1998 р.);

11) Guidelines on condominium ownership of housing for countries in transition (ECE/HBP/123, 2003).

Основна увага в програмах робіт Комітету з населених пунктів приділяється проблемам житлової політики, землеустрою, реконструкції міст та їх модернізації, сталому розвитку населених пунктів. За останнє десятиліття в роботі Комітету особлива увага стала акцентуватися на проблемах країн з перехідною економікою.

У постсоціалістичних країнах Східної Європи після масової приватизації квартир було встановлено юридичну підставу для формування співволодінь та асоціацій власників. Головним елементом реформи була передача прав власності колишнього державного сектору управління житловою нерухомістю власникам квартир. У той же самий час держава передала повну відповідальність за управління та обслуговування житловою нерухомістю до муніципалітетів, які у більшості випадків не мали навичок такого управління або фінансових ресурсів, щоб підтримувати нерухомість та її інфраструктуру в нормальному стані.

Для аналізу розвитку формування земельних ділянок цілісних житлових комплексів (кондомініумів) деяких країн СНД використовувались нормативні документи, що регулюють формування прибудинкових територій, які є чинними

в цих країнах [14, 17] (табл. 1.1).

Правові відмінності та містобудівні особливості формування земельних ділянок цілісних житлових комплексів в Молдові та Казахстані наведено у табл. 1.2.

З аналізу згаданих документів випливає:

1. Одним із основних чинників перебудови житлового сектору у всіх країнах з перехідною економікою була приватизація фонду багатоквартирних будинків. Інтенсивність приватизації була неоднаковою, але загалом виконувалась широкомасштабно та призвела до суттєвого збільшення у структурі використання житлового фонду частки житла у приватній власності.

2. Розподіл задач та вплив органів як центральної, так і місцевої влади в різних країнах різний, проте більшість з них характеризується переходом значного об'єму задач та відповідальності в житловій сфері від держави до місцевої влади та приватного сектору.

3. Обов'язкове членство в «асоціаціях власників» в рамках кондомініуму є спільною практикою у більшості розвинутих європейських країнах. Однак, в деяких країнах (наприклад, Молдова) створюються некомерційні організації, в які, як передбачається, повинні вступати громадяни-власники житла.

Таблиця 1.1

Нормативні документи, що регулюють визначення меж та розмірів земельних ділянок кондомініумів в деяких країнах СНД

Країна	Назва документа, що регулює правила та порядок визначення меж прибудинкових територій
Республіка Молдова	Положення про порядок визначення меж земельної ділянки при багатоквартирному будинку, Постанова Уряду від 11. 09.03 №375
Республіка Казахстан	1. Порядок надання земельної ділянки власникам приміщень (учасникам) кондомініума, Постанова Уряду від 22.12.1997 р. № 1813 2. Інструкція з надання земельних ділянок учасникам кондомініуму, затверджена Головою Комітету з управління земельними ресурсами Міністерства сільського господарства 06.01. 1999 р.

4. Інститут власності на житло – кондомініум – вимагає того, щоб власники володіли чітко визначеними правами та обов'язками. Власники, які

серйозно порушують свої обов'язки, можуть бути примусово відселені. В деяких країнах правова система не передбачає примусового відселення.

5. Майже у всіх країнах з перехідною економікою земельні ділянки кондомініумів є цілісним майновим житловим комплексом разом із житловими та комерційними одиницями нерухомості, які знаходяться у власності фізичних, юридичних осіб та (або) місцевої громади.

Таблиця 1.2

Правила визначення та встановлення меж прибудинкових територій в деяких країнах СНД

Показник або правило	Республіка Молдова	Республіка Казахстан
<i>Назва земельної ділянки, яка визначається для кондомініуму (або ОСББ)</i>	Прибудинкова земельна ділянка	Земельна ділянка учасників кондомініуму
<i>Форма власності</i>	Постійне користування	Спільна сумісна власність, постійне землекористування, спільне часткове постійне землекористування
<i>Розрахунок реальної земельної частки</i>	Ні	Ні
<i>Розрахунок ідеальної земельної частки</i>	Ні	Так
<i>Розрахунок резервної земельної ділянки</i>	Ні	Ні
<i>Розрахунок нормативної земельної ділянки</i>	Розрахунок мінімальної та максимальної нормативної земельні ділянки	Ні
<i>Встановлення сервітутів</i>	Не передбачено	Обов'язково
<i>Лінії, що обмежують межі земельної ділянки</i>	Межі визначаються з врахуванням містобудівної ситуації, що склалась	Червоні лінії

Продовження таблиці 1.2

<i>Правило встановлення прибудинкової території</i>	Тільки для одного житлового будинку	Рекомендується для одного житлового будинку
<i>Правило визначення частки у співвласності</i>	Пропорційно до поверховості житлових будинків та кількості квартир в них	Відношення корисної площі власного приміщення та суми корисної площі всіх приміщень
<i>Масштаб вихідних планових матеріалів</i>	1:500	1:2000
<i>Вимоги щодо точності виконання топографо-геодезичних робіт</i>	Відповідно до чинного нормативного забезпечення	Відповідно до чинного нормативного забезпечення
<i>Винос проекту в натуру</i>	Виконується територіальними органами Державної комісії по архітектурі та будівництву або ліцензованими організаціями за проектом	Виконується за вимогою кондомініуму на підставі проекту землеустрою
<i>Перелік планових матеріалів, що складаються в результаті проектування, масштаб виконання</i>	План прибудинкової земельної ділянки 1: 500	План меж земельних ділянок об'єктів кондомініумів 1:2000
<i>Фінансування робіт</i>	ОСББ	ОСББ
<i>Реєстрація земельної ділянки кондомініуму</i>	Так	Так
<i>Мета застосування методик та правил</i>	Надання земельних ділянок для ОСББ для обслуговування існуючих будинків	Надання земельних ділянок для ОСББ для обслуговування існуючих будинків

6. Система власності на багатоквартирні будинки (кондомініуми) враховує не тільки права на індивідуальні житлові одиниці, а також і права на простір, що знаходиться у спільній власності. В деяких європейських країнах (Греція, Норвегія) право власності на спільні площадки розподіляється між власниками кондомініумів пропорційно площі їх квартир.

7. У переважній більшості країн з перехідною економікою головними містобудівними чинниками, які визначали склад, розміри та конфігурацію земельних ділянок прибудинкових територій цілісних майнових комплексів, які передавались кондомініумам (асоціаціям власників, ОСББ) у власність (користування, оренду) є: червоні лінії, лінії регулювання забудови, площа житлової одиниці (для розрахунку частки власності), технічні сервітути тощо.

Особливості реєстрації прав кондомініуму у деяких європейських країнах наведено в табл. 1. 3.

Зауважимо, що кондомініум є об'єктивним інститутом, що дозволяє розмежувати права власності на майно, вводить засади конкуренції та відповідальності за спільне майно, надає додаткові гарантії на особисту власність. Однак це не звільняє державу або місцеві органи влади від первинної відповідальності за створення необхідних нормативно-правових рамок, які регулюватимуть таку форму володіння житлом. Реальне почуття власності ґрунтується на чіткому розумінні визначених прав та обов'язків. Для забезпечення цього необхідно виконати змістовну роботу з підготовки необхідних норм та інформатизації суспільства.

Розглянемо деякі особливості формування кондомініумів та належних їм земельних ділянок в деяких країнах світу.

Розвиток кондомініумів у США. У цивільному законодавстві США досить ґрунтовно захищено право приватної власності на нерухомість. Тому не виникало ситуацій, щоб квартири безкоштовно передавали у власність, і, завдяки цьому, в США придбання житла супроводжувалось набуттям прав власності на земельну ділянку. Тобто, земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, переходили у власність тих, хто є власниками нерухомості в

установлених раніше межах. В таких випадках знову встановлювати межі земельних ділянок кондомініумів не потрібно – визначаються тільки права на будівництво споруд, водойм, парків тощо.

Таблиця 1.3

Особливості реєстрації деяких прав власників кондомініуму

Право	Австрія	Бельгія	Швейцарія	Німеччина	Фінляндія	Греція	Хорватія	Литва	Латвія	Нідерланди	Норвегія	Польща	Швеція	Словаччина	Словенія	Великобританія	Україна
Обтяження на земельні ділянки	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+			+	+
Право на забудову	+	+	+				+	+		+	+		+				
Сервітут	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Застава / іпотека	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Реєстрація ЗОУВТ	+		+	+	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Реєстрація частки в кондомініумі	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+		+	+
Суперфіцій	+	+	+	+	+	+	+	+		+	+	+	+	+			
Реєстрація комерційної нерухомості в складі кондомініуму	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Реєстрація державної (комунальної) нерухомості в складі кондомініуму	+	+	+	+	+	+	+			+	+		+			+	+

В США кондомініуми створюються, як правило, двома способами:

1. Власник (забудовник) реєструє кондомініум після закінчення будівництва житлового будинку і покупець квартири автоматично стає членом асоціації, погоджуючись виконувати всі вимоги спільного домоволодіння.

2. Власник вже існуючого будинку, квартири, які на даний час орендуються, може зареєструвати його в як кондомініум.

За даними Інституту громадських асоціацій США (Community Associations Factbook, 1999), житлові громадські асоціації розділяють на три

типи: планові співтовариства (51%), кондомініуми (42%) та кооперативні житлові організації (7%). Кондомініуми складають 10% всього житлового фонду у Вашингтоні, у Флориді – 15%, на Гаваях – 21%. В США нараховується 150 тис. асоціацій власників, до них входить 32 млн. людей. За даними [10] у 2006 р. в асоціації власників житла об'єднано близько чверті американців.

Зростання числа кондомініумів в США, очевидно, демонструє доступність їх для населення. Кондомініуми надають певні послуги та зручності, які окремих власник квартири не зміг би для себе дозволити: багато асоціацій володіють пральнями, басейнами, спортивними майданчиками, парками, тенісними кортами, ставками тощо. Таким чином, кондомініум, як об'єкт нерухомості (земельна ділянка + споруди) – це можливість для людей, котрі не можуть собі дозволити окремих власний будинок, але які все ж хочуть володіти житлом і, в деякій мірі, прибудинковою інфраструктурою.

Особливості кондомініумів в країнах Західної Європи. В Західноєвропейських країнах відносна частка житлового фонду, який належить державі та муніципалітетам, значно вища, ніж в США (5%). Так, у Німеччині вона складає 35%, у Франції – близько 40%. Але у Західноєвропейських країнах значне місце у житловому секторі займають житлові кооперативи, які є крупними організаціями, що володіють багатьма житловими будинками. Кооперативи особливо поширені у скандинавських країнах та Німеччині. Проте, останнім часом, у Німеччині відбувається „кондомінізація” кооперативів – право власності на квартиру надає більше прав, як просто володіння паєм. Реєструючи будинок як кондомініум, мешканці стають власниками свого житла та прибудинкових територій, отримують частку у спільному майні, а їх квартири набувають нової вищої якості.

Зростання числа кондомініумів і асоціацій домовласників свідчить про доступність кондомініумів для населення. Початковий внесок мінімальний, а місячні внески приблизно рівні квартплаті. Такі умови роблять придбання кондомініуму розумним капіталовкладенням для багатьох власників. Кондомініуми надають визначені послуги і зручності, які окремих домовласник

не зміг би собі дозволити за таку ж ціну.

Становлення кондомініумів в постсоціалістичних країнах Східної Європи. У колишніх соціалістичних країнах житловий фонд раніше належав державі, як і в нашій країні, і подальша його приватизація проходила шляхом, подібним до українського. Законодавство, що регулює питання управління об'єктами змішаної власності в країнах Східної Європи, формувалося практично одночасно з аналогічним законодавством в Україні.

Сьогодні в східноєвропейських країнах для кондомініумів характерні проблеми, подібні з труднощами, що переживають українські ОСББ: проблеми передачі прав власності від муніципалітетів громадянам, порівняно невисокі доходи населення і низька його активність, залежність від вузького і нерозвинутого ринку послуг з управління і якості житла.

Шляхом створення спільних домоволодінь відбувається реформування житлової сфери в Польщі, Чехії, Словенії, Угорщині, Литві, Естонії, де житловий фонд раніше належав державі. Але на теренах пострадянських країн відбувалась (і ще в деяких країнах продовжується) масова безкоштовна передача житла громадянам. В Польщі, Литві, Естонії та інших європейських країнах під приватизацією житлового фонду розумівся продаж житла. Таким чином, житло у США або європейських країнах повністю належить власнику, ним може бути муніципалітет, приватна особа або кондомініум, в якому не має частки муніципальної власності.

У *Литві* та *Естонії*, відповідно до «Рекомендацій огляду житлового сектора», складеного в 1999 році Комітетом із населених пунктів ЄЕК ООН, серед неврегульованих проблем виділяють: міське планування, де відсутні обов'язкові важелі регулювання створення кондомініумів, а також невизначеність з реституцією власності і приватною власністю. Приватизація житла в цілому проходила у формі передачі власності на індивідуальні квартири або будинки разом з колективними правами і зобов'язаннями відносно експлуатації спільних елементів власності.

Методичні підходи формування кондомініумів в країнах СНД. В

країнах СНД вже діють правові положення, розроблені з врахуванням керівних принципів ЄЕК ООН по житлових кондомініумах (ЕСЕ/НВР/123) [7], що регулюють створення житлових кондомініумів в багатоквартирних будинках. В той же час на практиці мешканці більшості багатоквартирних будинків повільно створюють житлові товариства, але відносно України частка кондомініумів досить висока (рис. 1.1). Для того, щоб така форма власності, як кондомініуми, успішно запрацювала, необхідна ефективна національна система управління земельними ресурсами, включаючи реєстрацію прав на нерухомість.

В основу методичного підходу з розрахунку розмірів земельних ділянок у кондомініумах, переданих у загальну часткову власність домовласників безкоштовно, покладено принцип визначення величини питомих показників земельної частки для будинків різної поверховості на основі містобудівних нормативів різних періодів масового житлового будівництва.

Питомий показник земельної частки – це площа житлової території в межах планувальної одиниці, що визначається на 1 кв.м. загальної площі житлових приміщень, що входять до складу кондомініуму.

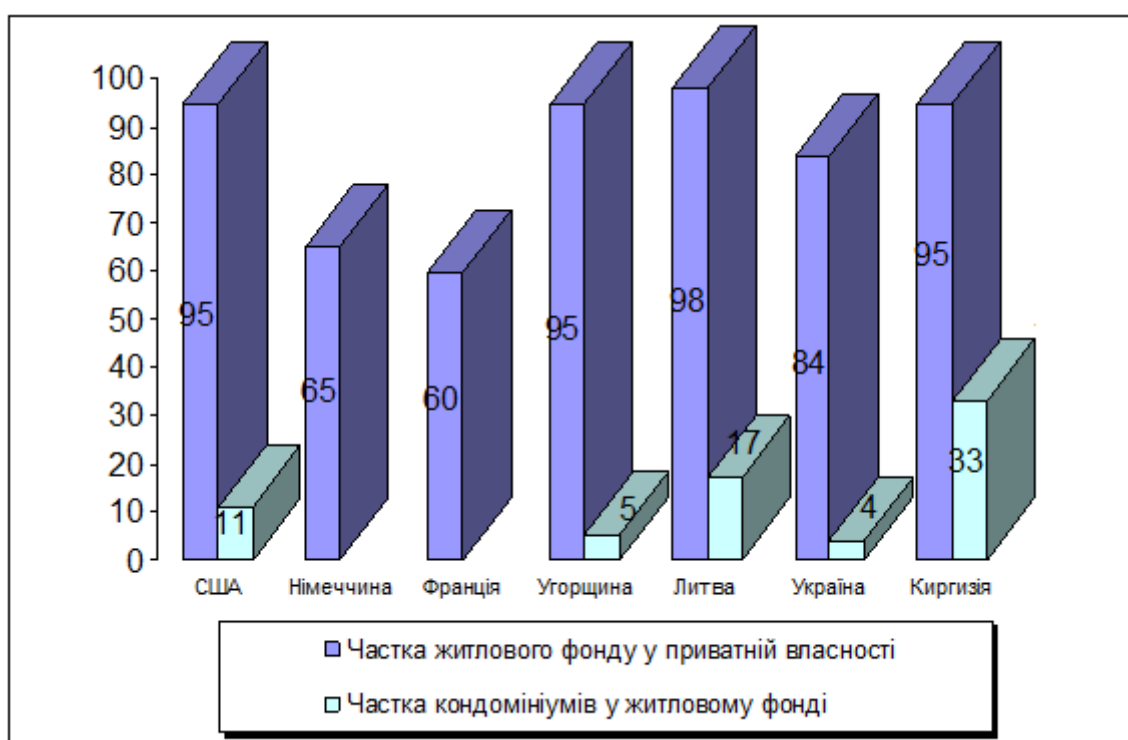


Рис. 1.1. Розподіл житлового фонду деяких країн світу

1. Частка кондомініумів у житловому фонді Франції та Німеччини не

встановлена через відсутність необхідних відомостей, в більшості країн Західної Європи частка кондомініумів у житловому фонді становить 5-10%.

2. В Україні у житловому фонді визначено частку створених ОСББ.
3. В Україні та Молдові приватизація житлового фонду продовжується.

Уточнення питомих показників земельної частки для будинків різної поверховості здійснюється органами місцевого самоврядування, виходячи з територіальних містобудівних нормативів, містобудівного й правового зонування конкретної території, з врахуванням містобудівної цінності й регіональних особливостей.

Визначення розмірів земельних ділянок для нежилых приміщень (підприємства торгівлі, побутового обслуговування й т.п.), що входять до складу кондомініуму, здійснюється на підставі містобудівних нормативів з урахуванням виконання вимог з експлуатації цих приміщень (організація під'їздів, підходів, розворотних площадок для транспорту, площадок для тимчасової стоянки автомобілів і т.д.) і уточнюється при розробці меж земельної ділянки, що входить у кондомініум [1].

Розмір земельної частки кожного домовласника в кондомініумі визначається шляхом множення загальної площі житлових приміщень, що перебувають у власності даного домовласника в кондомініумі, на питомий показник земельної частки. У випадку, якщо фактичний розмір земельної ділянки в кондомініумі менше нормативного, розмір земельної частки кожного домовласника визначається шляхом ділення фактичної площі земельної ділянки в кондомініумі на загальну площу житлових приміщень у кондомініумі й множення на загальну площу житлового приміщення, що перебуває у власності кожного домовласника.

Республіка Молдова. В 1997 році був прийнятий Закон про кондомініуми [14], який створив достатню юридичну базу для формування діяльності асоціацій на всій території країни, а також правову базу для організації кондомініуму та встановлення меж належних йому земельних ділянок про що й свідчить досить велика частка створених кондомініумів у всьому житловому фонді республіки

(рис. 1.1).

Відповідно до положення [71] межі прибудинкових земельних ділянок визначаються для кожного багатоквартирного будинку окремо. При створенні кондомініуму для земельної ділянки, межі якої встановлюється і закріплюється за будинком або спорудою, надається право постійного користування (ст.17, [14]).

Межі прибудинкових земельних ділянок кондомініуму визначаються для кожної земельної ділянки кожного жилого багатоквартирного будинку, що входить до складу кондомініуму відповідно до положення.

Максимальні й мінімальні нормативні розміри площі прибудинкової земельної ділянки визначаються з розрахунку на одну квартиру без обліку площі земельної ділянки, зайнятого багатоквартирним будинком (табл. 1.4).

Межі прибудинкової земельної ділянки визначаються на підставі проекту прибудинкової земельної ділянки відповідно до нормативних розмірів площі.

Таблиця 1.4

Максимальні й мінімальні нормативні розміри площі прибудинкової земельної ділянки, які визначаються у Республіці Молдова

Типи будинків за поверховістю	Види будинків за кількістю квартир і розташуванням	Мінімальні і максимальні розміри (кв. м. на 1 квартиру)
1-2	2- 3 кв. будинки, розташовані в сільських населених пунктах, в зонах садибної забудови на периферії великих міст	За нормами індивідуального житлового будівництва
1-3	4 і більше кв. будинки, розташовані у сільських населених пунктах і на периферії малих і середніх міст	200-400
1-3	4 і більше кв. будинки, розташовані у містах, крім зазначених у п. 2.	120-160
4-5	Будинки, розташовані у містах, крім центральної частини великих і крупних міст	50-80
4-5	Будинки, розташовані в центральній частині великих і найбільших міст	35-50
6-9	У всіх містах	30-40
Більше 9	У всіх містах	25-35

Законодавство Молдови дозволяє змінювати нормативні розміри прибудинкових земельних ділянок до 10 % в залежності від місцевих умов,

наприклад, у центральних та історичних районах міст.

Республіка Казахстан. У 1996 році рішенням Уряду республіки сфера утримання та експлуатації житлового фонду була повністю переведена на бездотаційну основу. Таким чином, кожен власник у багатоквартирному будинку повинен самостійно оплачувати вартість утримання, ремонту будинку та прилеглих територій.

Учасниками кондомініуму є фізичні і юридичні особи, яким жилі та (або) нежилі приміщення об'єкта кондомініуму належать на праві приватної власності, праві господарського ведення, праві оперативного управління або іншому речовому праві.

Розмір земельної ділянки для існуючого об'єкта кондомініуму визначається за фактично сформованою забудовою й вимог, встановлених містобудівною й іншою документацією територіального розвитку населеного пункту.

Розмір частки визначається відношенням корисної площі житлового приміщення або площі нежилого приміщення, що перебуває у власності, до суми корисних площ всіх житлових і всіх нежилых приміщень, що перебувають у даному об'єкті кондомініуму. Така частка не може бути виділена в натурі (ідеальна частка).

При необхідності забезпечення технологічних й інших потреб функціонування нежилых приміщень в існуючих будинках, будівлях, спорудах, при встановленні меж земельної ділянки об'єкта кондомініуму може бути передбачене надання земельної ділянки в роздільну власність власникові такого нежилого приміщення (фізичній або юридичній особі), якщо ця земельна ділянка буде розташована поза контуром будинку, а його використання не буде суперечити санітарно-гігієнічним, екологічним, протипожежним, містобудівним й іншим нормам, порушувати цілісність й умови експлуатації земельної ділянки, що входить до складу об'єкта кондомініуму.

У земельній ділянці, що перебуває безпосередньо під будинком, власник нежилого приміщення, як учасник кондомініуму, здобуває частку (ідеальну частку) на праві спільної часткової власності.

1.3. Стан проблеми в Україні

На тлі реформування житлового фонду в Україні дослідження питання створення та діяльності Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є надзвичайно актуальним. Багаторічний досвід існування за кордоном подібних до українського аналогу Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків довів їх успішність. Відповідно до даних, отриманих від Державної служби статистики, за 2019 рік кількість зареєстрованих Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні становить 32 408. Згідно з результатом обширного аналізу кількість діючих Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні становить 32 982. У 2018 році ця цифра сягала 29 718 (рис. 1.2). Тому дослідження питання діяльності Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні потребує поглибленого вивчення, враховуючи міжнародний досвід. З огляду на надзвичайну актуальність досліджуваних нами питань вони ставали предметом дослідження багатьох учених. Серед таких дослідників варто згадати праці О.В. Блінкової, М.К. Галянтича, Т.Д. Суярко, О. О. Трегубової, С.С. Мирзи та інших. Однак у сучасній юридичній науці бракує наукових робіт, які були б присвячені формам управління майном багатоквартирного будинку, що відповідають внесеним до чинного законодавства змінам.[25]

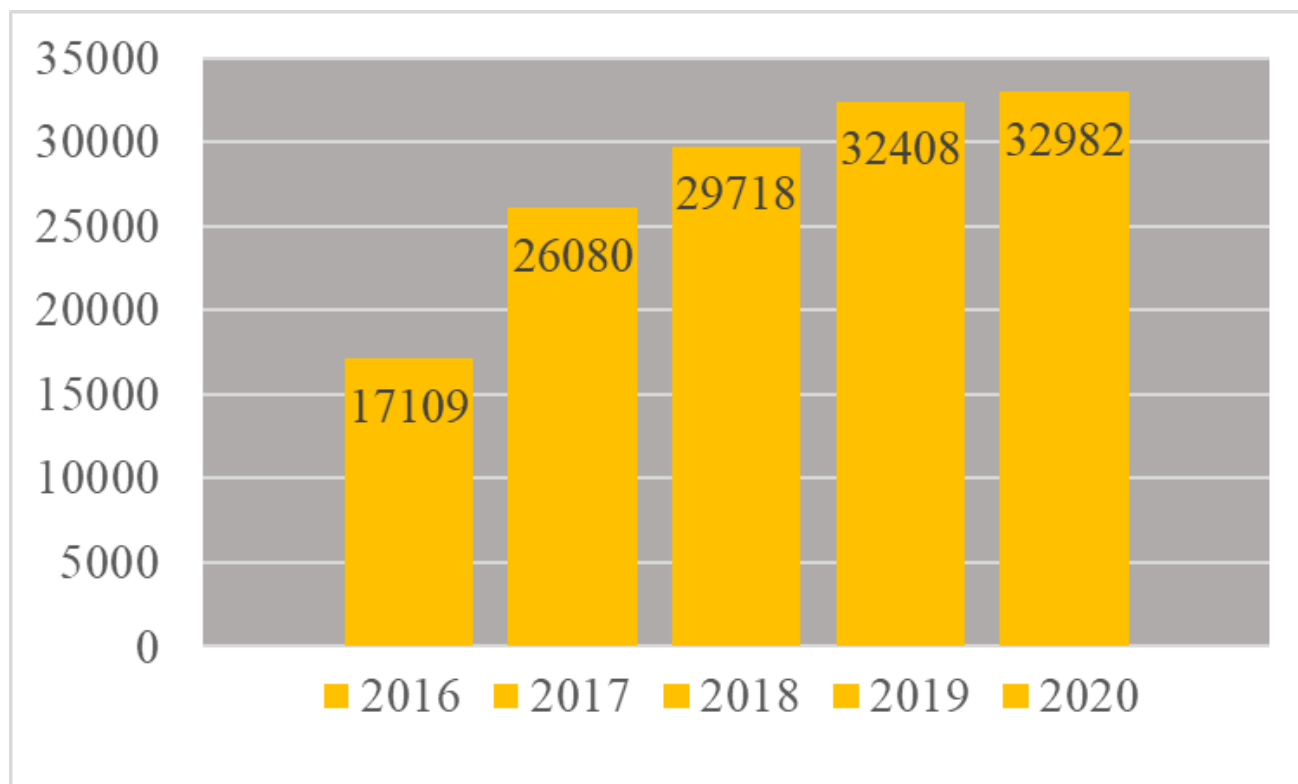


Рис. 1.2 Кількість діючих Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні

Регулювання діяльності ОСББ в Україні здійснюється Законами України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» (далі – Закон про ОСББ), «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирних будинках». багатоквартирних будинків» (далі – Закон про ОСББ), «Про житлово-комунальні послуги», Цивільний, Житловий та Земельний кодекси України, а також статут ОСББ.

Відповідно до ст. 9 Закону про власність ОСББ розрізняють три форми управління майном багатоквартирного будинку: «Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (Асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку)». Відповідно до цієї статті співвласники можуть самостійно управляти майном будинку або делегувати всі або частину функцій об'єднанню чи управителю. Передача функцій управителю передбачає співпрацю на договірних засадах з керуючою компанією, яка бере на себе всі зобов'язання по утриманню будинку.

Отже, можна стверджувати про абсолютну свободу співвласників у контексті вибору форми управління багатоквартирним будинком [23].

Поняття ОСББ міститься у ст. 1 Закону про ОСББ: «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна». З огляду на аналіз визначення ОСББ, а також мети його створення можна стверджувати, що ОСББ створюється для захисту прав, а також для забезпечення виконання обов'язків, покладених на співвласника. -власників, наприклад, своєчасне отримання передбачених законодавством та статутом коштів на утримання майна території, проведення ремонту тощо. У цьому випадку ОСББ виконує функцію посередника між мешканцями будинку. та виконавців житлово-комунальних послуг.

ОСББ для українського суспільства не є новинкою в контексті організаційно-правових форм господарювання. Частиною 2 ст. 4 Закону визначає ОСББ як непідприємницьке товариство, яке створюється для цілей, визначених Законом. Це означає, що ОСББ є непідприємницькими об'єднаннями, а діяльність цих об'єднань спрямована не на отримання прибутку, а на вирішення нагальних питань, пов'язаних із здійсненням співвласниками права власності на власне майно та управління, утримання та використання їх спільного майна [22].

На спільне майно не може бути звернено стягнення для задоволення вимог кредиторів, а співвласники як члени ОСББ не відповідають своїм майном за зобов'язаннями цього ОСББ. Стаття 3 Господарського кодексу України визначає ОСББ як «негосподарюючі суб'єкти, діяльність яких спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов їх функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб'єктів господарювання, є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів». для діяльності суб'єктів непідприємницької діяльності». Забезпечення матеріально-технічних умов функціонування ОСББ здійснюється співвласниками

шляхом зарахування внесків. Очевидно, що держава, відносячи ОСББ до непідприємницьких об'єднань, максимально сприяє створенню та діяльності цих об'єднань, не оподатковуючи такі внески.

Однак згідно зі ст. 86 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) ОСББ може поряд з основною діяльністю провадити підприємницьку діяльність, якщо це сприяє меті їх створення і не заборонено законом. Така діяльність може виражатися, наприклад, у здачі в оренду юридичним або фізичним особам житлових приміщень або підвальних і перших поверхів будинку [10].

З моменту набрання чинності Законом «Про ОСББ» 1 січня 2002 року багато проблемних питань було вирішено шляхом надання роз'яснень органів державної влади, кваліфікованих консультацій спеціалістів через засоби масової інформації, а також шляхом неодноразового внесення змін. Йому Навпаки, наявність численних судових спорів щодо ОСББ ще на стадії їх створення свідчить про те, що регулювання самої процедури потребує вдосконалення. Порядок створення ОСББ регулюється ст. 6 Закону про ОСББ. Обов'язковою умовою створення ОСББ є приватизація більше половини квартир у багатоквартирному будинку. Після цього починається перший етап – скликання установчих зборів, на яких приймається рішення про створення ОСББ.

Відповідно до ст. 6 Закону про ОСББ установчі збори скликаються ініціативною групою. До складу ініціативної групи можуть входити виключно власники квартир чи нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, в якому стоїть питання про створення ОСББ, у кількості не менше 3 осіб. Для скликання установчих зборів ініціативна група має надіслати кожному співвласнику повідомлення, яке має бути надіслано поштою, не пізніше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. У повідомленні про проведення установчих зборів зазначаються, з чієї ініціативи вони скликаються, місце і час проведення зборів, проект порядку денного. Установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників [23].

На цьому етапі ініціативна група стикається з труднощами в отриманні інформації про співвласника, а саме про те, хто ця особа, оскільки для

санкціонованого проведення установчих зборів потрібна згода більшості співвласників, за результатами яких є прийняття рішення про створення ОСББ. і, а також цю інформацію, необхідну для надсилання повідомлення про установчу зустріч. Таку інформацію можна отримати, звернувшись із запитом до Бюро технічної інвентаризації або Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Очевидно, що такий запит коштує грошей, як і відправлення повідомлення поштою. У такому разі постає питання про необхідність компенсації коштів, витрачених ініціативною групою на створення ОСББ. Такий обов'язок має бути покладено на державу як суб'єкта, який повинен вживати заходів щодо створення сприятливих умов для вільного здійснення громадянами права вибору форми управління своїм майном.

Є інший шлях вирішення цієї проблеми – запровадити законодавчий механізм, який би спростив ініціативній групі отримання такої інформації про співвласників. Але зараз склалася ситуація, коли громадяни, зокрема ініціативна група, повинні вживати заходів щодо створення ОСББ за власні кошти, в той час, коли немає розпорядження, яке б спростило процедуру та створило сприятливі умови для здійснення співвласниками. право визначати форми управління їхньою спільною власністю.

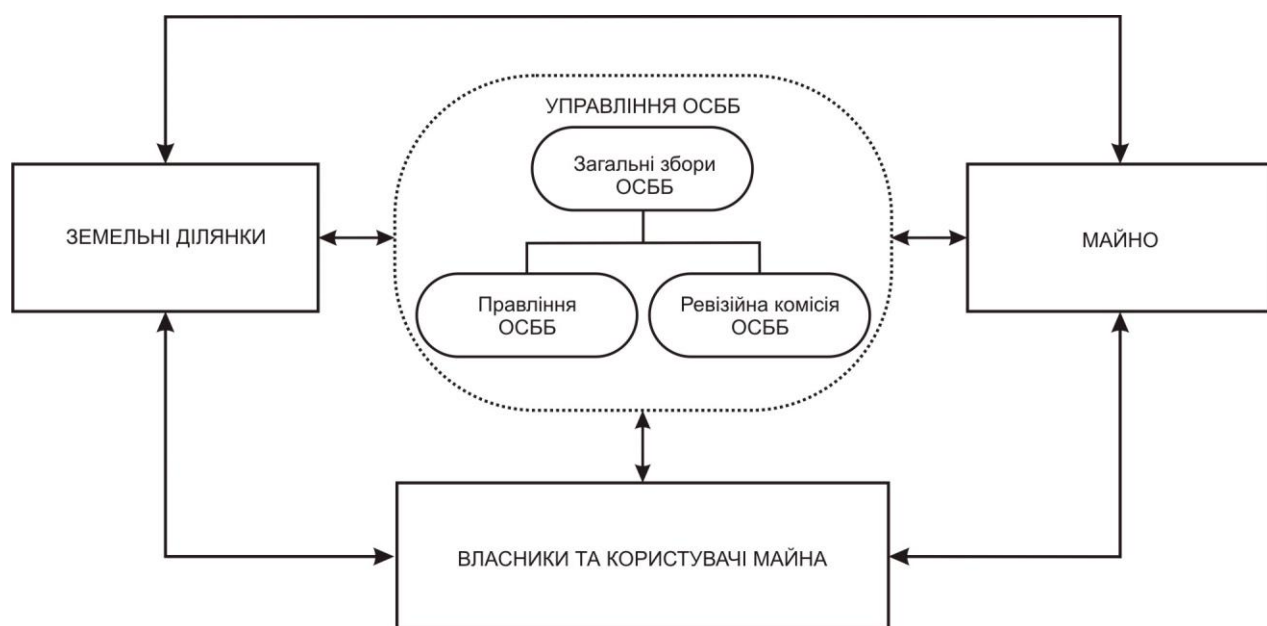


Рис. 1. 3. Схема управління цілісним житловим комплексом ОСББ

Законодавством не визначаються конкретні розміри земельних ділянок

багатоквартирних житлових будинків, оскільки площа, конфігурація вже існуючих будинків різна, а будівництво нових залежить від обсягу та виду будівництва, а також від забезпеченості певного населеного пункту вільними землями. Документом, який дає відповідь на ці питання, є проект розподілу території, який розробляється відповідно до положення [22].

В загальному можна зазначити, що у проекті необхідно визначити земельні ділянки житлових комплексів у такому складі:

- проходи, проїзди і тротуари житлових кварталів;
- зони з особливими умовами використання території;
- земельні ділянки сервітутів;
- прибудинкові території.

Робота із визначення та встановлення прибудинкових територій для створених ОСББ практично не виконується. Це, в свою чергу, призводить до того, що земельними ділянками прибудинкових територій, які залишаються у комунальній власності, відають ЖКП (бувші ЖЕКи), а не співвласники житлового будинку. При цьому відбувається безліч зловживань у територіальному плануванні, формуванні інфраструктур, привласнення земельних ділянок тощо. Ця проблема стосується головним чином столиці України, обласних центрів (особливо центральних районів) й великих старовинних міст.

Регулювання земельних відносин в процесі формування ОСББ зводиться, як правило, до вирішення головної проблеми з формування самого об'єкту відносин – земельної ділянки (ділянок) або її частини та процедури її надання співвласникам будинку. При цьому визначальним є як створюється ОСББ? – створюється на базі вже існуючого жилого будинку, де його власники приватизували квартири (чи викупили у власність), або це є житлова новобудова, де буде створюватись ОСББ.

Коли ОСББ формується у вже існуючому житловому будинку, тоді нагальними є дві проблеми:

1. Визначити такі розміри земельної ділянки, які вже зайняті зведеною

нерухомістю і необхідні для її цільового використання.

2. Визначити порядок передачі земельної ділянки (ділянок) до складу цілісного майнового комплексу ОСББ.

Зауважимо, що формування земельної ділянки для будівництва завжди відбувається на основі містобудівельних норм і правил, а не на основі простої угоди між власниками земельної ділянки (органи державної або муніципальної влади) з одного боку та учасниками ОСББ з іншого боку.

Відповідно до Положення [55] всю житлову територію кварталу (мікрорайону) розподіляють на земельні ділянки прибудинкових територій окремих житлових будинків.

Прибудинкова територія – це встановлена за проектом розподілу території житлового кварталу (мікрорайону) та проектом забудови земельна ділянка багатоквартирної несадибної забудови, яка необхідна для розміщення та обслуговування житлового будинку (будинків) і пов'язаних з ним господарських та технічних будівель і споруд (рис.1.4) [54].

ЗОУВТ – зони з особливими умовами використання територій.

Прибудинкова територія встановлюється для будинку (будинків) і не може виділятися для частини будинку (блоку, поверху, секцій квартир).

Прибудинкові території (земельні ділянки) передаються у власність або надаються в користування відповідними органами місцевого самоврядування об'єднанням власників будинків для обслуговування існуючого жилого будинку (будинків). Суб'єктами права власності (користування) на земельні ділянки прибудинкових територій виступають об'єднання власників багатоквартирних житлових, допоміжних та нежитлових приміщень, у тому числі вбудовано-прибудованих, багатоквартирних жилих будинків.



Рис. 1.4. Схема взаємозв'язків земельної ділянки цілісного житлового комплексу

Нормативною основою положення розподілу території житлового кварталу (мікрорайону) є державні будівельні норми України ДБН 360-92** „Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” [9]. В них єдиним показником є розрахункова щільність населення території жилого району, яка визначається із таблиць з врахуванням зон містобудівної цінності території, що пов’язана із кількістю мешканців у групі поселень. Інші питомі розміри елементів території, які повинні визначатись з врахуванням середнього розміру сім’ї в населеному пункті, нормативних розмірів озелених територій тощо – здебільшого неможливо виконати, оскільки встановлення таких територій неможливе, навіть теоретично, через містобудівну ситуацію, яка склалась завдяки господарській та управлінській діяльності місцевих адміністрацій.

На основі ДБН 360- 92** у 1996 році було прийнято перший нормативний документ, який визначав положення про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду [61]. Положення було затверджене спільним наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Держжитлокомунгоспу України та Фонду державного майна України, що свідчить про спільну проблему для різних галузей міського господарства.

Метою розробки положення було визначення порядку встановлення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та надання у спільне користування або спільну сумісну власність земельних ділянок *тільки при спорудженні житлових будинків*.

Зазначимо основні складові прийнятого нормативного акту:

- у розробленому положенні вперше було дано визначення «прибудинкова територія»;
- встановлено склад прибудинкової території;
- визначено, що розмір та межі прибудинкових територій встановлюються за проектами поділу території житлового кварталу (мікрорайону);
- визначено складові частини проекту поділу території та встановлено перелік документів, які необхідно розробляти;

- встановлено правило розрахунку частки власності земельної ділянки кожного власника квартири чи нежитлового приміщення у спільній частковій власності – через відношення загальної площі квартири чи нежитлових приміщень, що перебувають у його власності, до спільної площі всіх квартир і нежитлових приміщень будинку.

Але через відсутність належної законодавчої та нормативної бази – Закону про ОСББ [25], необхідних норм у Земельному кодексі, безпосередньо самих правил розподілу прибудинкових територій – положення « не працювало».

У вересні 1999 року було розроблено та затверджено наказом Держбуду «Правила розподілу житлової території кварталу (мікрорайону).

Правила визначали юридичні, містобудівні, технічні правила і планувальний механізм встановлення меж земельних ділянок в існуючій і новій багатоквартирній забудові на основі затвердженої містобудівної документації.

Нормативним документом встановлювався порядок та правила з метою:

1) розподілу території кварталу (мікрорайону) на окремі земельні ділянки, які знаходяться у приватній (спільній приватній) власності та забезпечення реєстрації прав власників житлових будинків на землю і нерухоме майно;

2) встановлення меж резервних земельних ділянок, які залишаються у державній (комунальній) власності для забезпечення подальшого розвитку територій та умов їх використання;

3) встановлення меж територій загального використання, які залишаються у державній (комунальній) власності для забезпечення умов життєдіяльності населення, а також експлуатації та утримання вказаних територій згідно з чинним законодавством;

4) встановлення меж територій, на які поширюються права третіх осіб, та умов їх використання;

5) визначення ідеальної земельної частки вбудовано-прибудованих об'єктів торговельного, культурно-побутового, іншого призначення;

6) проведення оподаткування земельної власності – через визначення частки кожного власника одиниці нерухомості у багатоквартирному будинку;

7) проведення кадастрового землеустрою.

Розроблені правила передбачали розрахунок резервної площі житлової території кварталу через нормативну площу житлової території, яка необхідна з урахуванням вимог чинних державних будівельних, протипожежних і санітарних норм для існуючих житлових будинків. Нормативна площа прибудинкової території, вільної від забудови, для однієї житлової одиниці визначалась в залежності від містобудівної цінності району, розташування кварталу (мікрорайону) та величини населеного пункту згідно з ДБН 360-92** та складалась з питомих показників елементів прибудинкової території [9].

В цілому механізм визначення прибудинкових територій був наступний.

Якщо житлову територію кварталу неможливо розділити на земельні ділянки прибудинкових територій для кожного будинку із встановленням меж на місцевості через особливості планувальних умов (наявність територій для обслуговування мешканців декількох житлових будинків або кварталу в цілому), тоді в складі прибудинкової території встановлюють реальну та ідеальну земельні частки.

Реальна земельна частка – це частина земельної ділянки прибудинкової території житлового будинку, межі якої можуть бути встановлені на місцевості.

Ідеальна земельна частка – частина земельної ділянки прибудинкової території житлового будинку, межі якої не можуть бути встановлені на місцевості.

До складу реальної земельної частки включають забудовані та вільні від забудови площі прибудинкової території, що безпосередньо примикають до житлового будинку.

До складу ідеальної земельної ділянки включають функціонально-планувальні елементи житлової території, які не примикають безпосередньо до житлового будинку, але можуть бути призначені для обслуговування вказаного будинку та інших будинків кварталу.

Земельні ділянки загального користування виділяються з метою передачі таких ділянок у державну (комунальну) власність для того, щоб забезпечити

рівні права для користування всім суб'єктам різної форми власності (рис. 1.5).

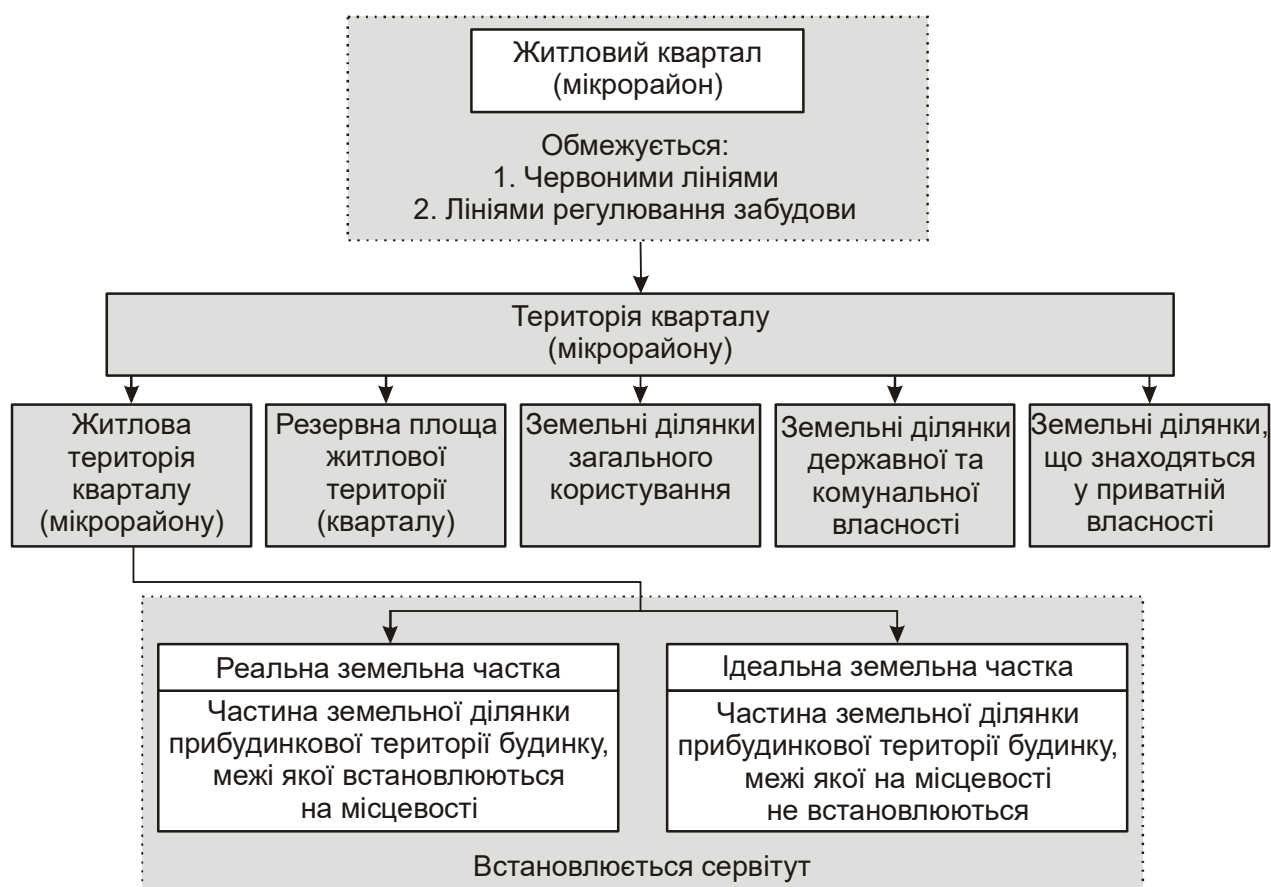


Рис. 1.5. Схема розподілу житлової території кварталу

Що стосується земельних ділянок державної, комунальної та приватної власності, то такі земельні ділянки встановлюються на підставі даних державного земельного кадастру (чергова карта, дані державної статистичної звітності) з метою забезпечення прав власників та землекористувачів цих земельних ділянок.

Зазначимо моменти, які, на нашу думку, є суперечливими щодо визначення нормативних розмірів земельних ділянок прибудинкових територій:

1. Мінімальна нормативна площа прибудинкової території зменшується або збільшується до нормативної за бажанням населення житлового кварталу.

2. Нормативна площа прибудинкової території для однієї житлової одиниці визначається у відповідності до питомих елементів прибудинкової території (озеленені території, ігрові та спортмайданчики, майданчики для відпочинку дорослого населення та стоянок автомобілів), що встановлюються

державними будівельними нормами ДБН 360-92**[9], виходячи із середнього розміру сім'ї, що мешкає в одній житловій одиниці (2,9 чол.). При цьому нормативну площу можливо уточнити з урахуванням статистичних даних *середнього розміру сім'ї* або за даними житлово-експлуатаційних установ щодо чисельності населення, що проживає у житловому кварталі. При цьому зовсім не передбачено розрахунок нормативних площ для комерційної нерухомості.

3. Розміри елементів території, здебільшого, неможливо встановити через містобудівну ситуацію, яка склалась завдяки господарській та управлінській діяльності місцевих адміністрацій.

4. Розрахункова площа прибудинкових територій визначається за кількістю житлових одиниць у житловому будинку та кварталі.

Зауважимо, що, за визначенням, до «житлової одиниці» не належать вбудовано-прибудовані приміщення та переобладнані квартири у нежитлові приміщення (магазини, офіси, перукарні, ресторани, кафе, тощо). При розрахунках не враховується період забудови, тобто будівельні та санітарні норми, які діяли на той час, а також поверховість забудови – нормативна площа прибудинкової території на одну житлову одиницю є однаковою як для двохповерхового, так і для шістнадцятиповерхового будинку і більше (26,8 м²).

У березні 2001 року наказом Держбуду України затверджено «Положення про склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження проекту розподілу території кварталу (мікрорайону)», які вносили зміни до діючих правил.

У положенні пропонується по-новому визначати прибудинкову територію окремого житлового будинку існуючої забудови.

Розрахункова площа прибудинкової території окремого житлового будинку рівна частці житлової території, яка визначається пропорційно загальній площі квартир цього будинку.

Крім того, запропоновано формулу для розрахунку частки окремого житлового будинку у земельній ділянці території спільного користування.

У новому положенні більш ґрунтовно викладено визначення об'єктів, що

використовуються сторонніми користувачами (об'єктів сервітуту) та правила їх використання; порядок розроблення, узгодження і затвердження проекту розподілу території кварталу (мікрорайону); склад і зміст проекту розподілу території кварталу (мікрорайону) з детальним визначенням текстових та графічних матеріалів, які повинні бути представлені у проекті.

Згідно з наказом Держбуду у серпні 2005 року «Правила розподілу житлової території кварталу (мікрорайону)» від 16.09.1999 року втратили чинність [6].

Визначимо основні поняття, на яких ґрунтується діюче положення розподілу території кварталу.

Квартал (мікрорайон) — це частина території забудови, обмежена червоними лініями або лініями регулювання забудови, з установленим на підставі місцевих правил забудови (при їх відсутності на підставі містобудівної документації) режимом землекористування. До складу території кварталу (мікрорайону) включають:

- територію та розташовані в кварталі ділянки установ та споруд обслуговування;
- адміністративні установи;
- комунальні споруди;
- підприємства обслуговування автомобілів;
- інші громадські будівлі і споруди загальноміського, районного, місцевого значення, які знаходяться у державній, комунальній, приватній (спільній) власності сторонніх осіб і не передаються у власність (користування) об'єднань власників майна житлових будинків.

Всю житлову територію кварталу (мікрорайону) розподіляють на земельні ділянки прибудинкових територій окремих житлових будинків.

Житлова територія — територія кварталу (мікрорайону), за винятком території нежитлового призначення.

Територія нежитлового призначення — це земельні ділянки установ і підприємств обслуговування, об'єктів підприємницької діяльності, які розміщені на території кварталу.

Резервна земельна ділянка – частина території кварталу (мікрорайону), призначена, згідно з затвердженою містобудівною документацією, для будівництва об'єктів різного функціонального призначення, не освоєна на час проведення розподілу території мікрорайону на земельні ділянки прибудинкових територій, а також частина території, яка може бути встановлена на місцевості для розміщення нового будівництва або інших видів використання території, окрім земельних ділянок існуючих будинків за умов дотримання чинного законодавства, будівельних, санітарних і пожежних норм.

Структура проекту розподілу житлової території кварталу (мікрорайону) визначена в нормативно-технічному документі "Положення про склад, зміст, порядок розроблення погодження проекту розподілу території кварталу (мікрорайону) (внесення змін і доповнень)" [55]. Проект складається з текстових та графічних матеріалів (рис.1.6).

Підкреслимо, що проект розподілу території належить як до землевпорядної та і до містобудівної документації, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок [60].

Проект розподілу території є основою для визначення меж земельних ділянок на територіях існуючої забудови для розташування будинків і споруд, розроблення відповідної документації та оформлення в установленому законодавством порядку правовстановлюючих документів власників, співвласників, орендарів а також встановлення меж земельної ділянки в натурі. Площі окремих земельних ділянок та територій при розробленні проекту розподілу території визначаються з урахуванням державних будівельних норм і детального плану території (проекту забудови території).

План існуючого використання території – це існуючі споруди та будівлі, а саме: житлові та громадські будинки, вбудовано-прибудовані споруди (з функціональним призначенням), їх індекси згідно з експлікацією; пішохідні шляхи, проїзди та тротуари, розворотні майданчики; автостоянки, гаражі, погребі; ігрові, спортивні, господарські майданчики, майданчики для відпочинку, збирання сміття, вихову свійських тварин, інші елементи

благоустрою; озеленені ділянки (газони, чагарники, багаторічні насадження); інженерні споруди; опори та лінії електропередачі; водостоки та зливостоки; території протипожежних проїздів; коридори підземних інженерних мереж; інші підземні споруди; оформлені відводи земельних ділянок для будівництва об'єктів.



Рис. 1.6. Структура проекту розподілу території кварталу (мікрорайону)

План розподілу території кварталу (мікрорайону) включає: межі території кварталу (мікрорайону), у тому числі червоні лінії вулиць; природні рубежі; інші лінії регулювання забудови; земельні ділянки окремих багатоквартирних житлових будинків, які встановлюються на місцевості; земельні ділянки спільного використання; території, де встановлюються сервітути та обмеження; резервні земельні ділянки, які залишаються у державній (комунальній) власності; території загального користування населених пунктів, які залишаються в державній (комунальній) власності.

План земельних ділянок прибудинкових територій окремих житлових будинків включає: межі території кварталу (мікрорайону), у тому числі червоні

лінії вулиць; природні рубежі; інші лінії регулювання забудови; кадастрові номери ділянок прибудинкових територій житлових будинків, що встановлюється на місцевості; земельні ділянки окремих житлових будинків, що встановлюються на місцевості; земельні частки спільного використання; території, де встановлюються сервітути; території, де встановлюються обмеження.

До пояснювальної записки входить: опис меж території кварталу (мікрорайону); обґрунтування і висновки щодо визначення розмірів ділянок функціональних елементів, які не входять до складу житлової території; розрахункова частина житлової території кварталу (мікрорайону), яка належить житловому будинку; наявність резервних земельних ділянок; перелік земельних ділянок прибудинкових територій, відомості про площу земельної ділянки на кожний житловий будинок, перелік об'єктів, які є сервітутами, площі територій вказаних об'єктів та правила використання цих територій; перелік резервних земельних ділянок, які залишаються в державній (комунальній) власності для подальшого будівництва, площі вказаних ділянок та умови їх сучасного використання; перелік території загального користування населених пунктів, які залишаються у державній (комунальній) власності, площі вказаних територій та функціональне призначення; перелік територій з особливими умовами, пов'язаними з планувальними обмеженнями на їх використання; правила використання об'єктів сервітуту та територій з особливими умовами, пов'язаними з планувальними обмеженнями; облік території, зведений у форму земельного (містобудівного) кадастру; опис зовнішніх і внутрішніх меж земельних ділянок.

РОЗДІЛ 2

ЦІЛІСНІ ЖИТЛОВІ КОМПЛЕКСИ

2. 1. Завдання та напрями вдосконалення формування цілісних житлових комплексів

Виникнення інтересу до ОСББ в Україні можна пояснити наступними соціально-економічними та правовими обставинами:

1. Загостренням проблем обслуговування багатоквартирного житла із зменшенням державних витрат на житлово-комунальне обслуговування та одночасним стримуванням росту квартплати.

2. Приватизацією держаного житлового фонду і появою практично у кожному бувшому державному багатоквартирному будинку різних власників. Збільшенням частки комерційної нерухомості, яка виводиться із житлового фонду, і за яку не сплачується земельний податок через неврегульованість законодавства. Така ситуація викликає складності у взаємовідносинах з приводу утримання та обслуговування будівель між власниками приміщень, а також між ними і місцевою владою та обслуговуючими організаціями.

3. Зростанням частки будівництва нового житла за рахунок коштів фізичних і юридичних осіб через ущільнення існуючої житлової забудови (часто-густо із порушенням будівельних норм та правил і без згоди місцевої громади), які проявляють велику зацікавленість до можливості самостійно керувати нерухомістю, яка їм належить, та обслуговувати побудовані будинки за допомогою недержавних організацій.

Таким чином, сфера взаємовідносин між власниками приміщень у багатоквартирних будинках продовжує змінюватись та розширюватись, і розвиток відповідної законодавчої та нормативної баз стає все більш нагальною проблемою.

Оскільки переважна більшість житлового фонду українських міст – багатоквартирні житлові будинки, то ми вважаємо, що в недалекому майбутньому *кондомініум, як форма власності та форма управління нерухомістю*, буде домінувати в містах України.

Зазначимо, що в Україні цей термін не вживається. Але він є досить вживаним у літературі [14, 15, 17] і ми переконані, що слід чекати появи цього терміну у нормативних актах, який напевно буде означати і домоволодіння, і колектив власників квартир, подібно до того, як інший термін, що також означає правовідносини – житлово-будівельний кооператив – поширився й на колектив його членів і на сам будинок, яким цей колектив володіє.

Квартира, як одиниця нерухомості в багатоквартирному будинку, сама по собі та окремо від будинку, від спільних систем інженерного забезпечення, від земельної ділянки не може розглядатися як об'єкт повноцінного управління, експлуатації та розвитку. Як об'єкт матеріальної власності квартира може реалізуватися лише в тому випадку, якщо фізично існують стіни, перекриття, дах, сходи та всі інші складові «спільного майна» власників таких одиниць нерухомості. Тобто, квартирі, для того щоб існувати фізично, необхідно фізична наявність будинку, як будинку для його існування, у свою чергу, необхідна земельна ділянка. Тому є закономірним, з погляду природи власності на таку річ, як квартира, включення до складу права на квартиру частки в спільному майні власників всіх одиниць нерухомості, яким є багатоквартирний будинок у цілому.

Таким чином, вимальовується конструкція правового стану багатоквартирного будинку, що складається із права виключної власності на кожен одиницю нерухомості (квартиру, нежиле приміщення), і спільної власності на те спільне майно, яке не належить окремо жодній одиниці нерухомості, але робить кожен таку нерухомість матеріальним об'єктом (рис. 2.1).

Ця конструкція об'єктивна, і тільки у випадку правового й організаційного її оформлення можлива повноцінна реалізація права власності на квартиру у складі цілісного житлового комплексу.

На рис. 2.2 наведено схему розвитку законодавчого та нормативного забезпечення у напрямку формування в Україні нового інституту власності на нерухомість – інституту кондомініуму.

Для державного гарантування права власності необхідно забезпечити державну реєстрацію майнових об'єктів інституту кондомініуму. В Україні,

відповідно до норм чинного законодавства, окремо підлягають державній реєстрації житлові одиниці (квартири), комерційні одиниці нерухомості у житлових будинках, земельні ділянки прибудинкових територій житлових будинків, а самі житлові будинки, як споруди, державній реєстрації не підлягають!

У роботі розглянуто частину комплексу проблем, які виникають при складанні проекту встановлення прибудинкових територій житлових кварталів з метою створення цілісного житлового комплексу, а саме:

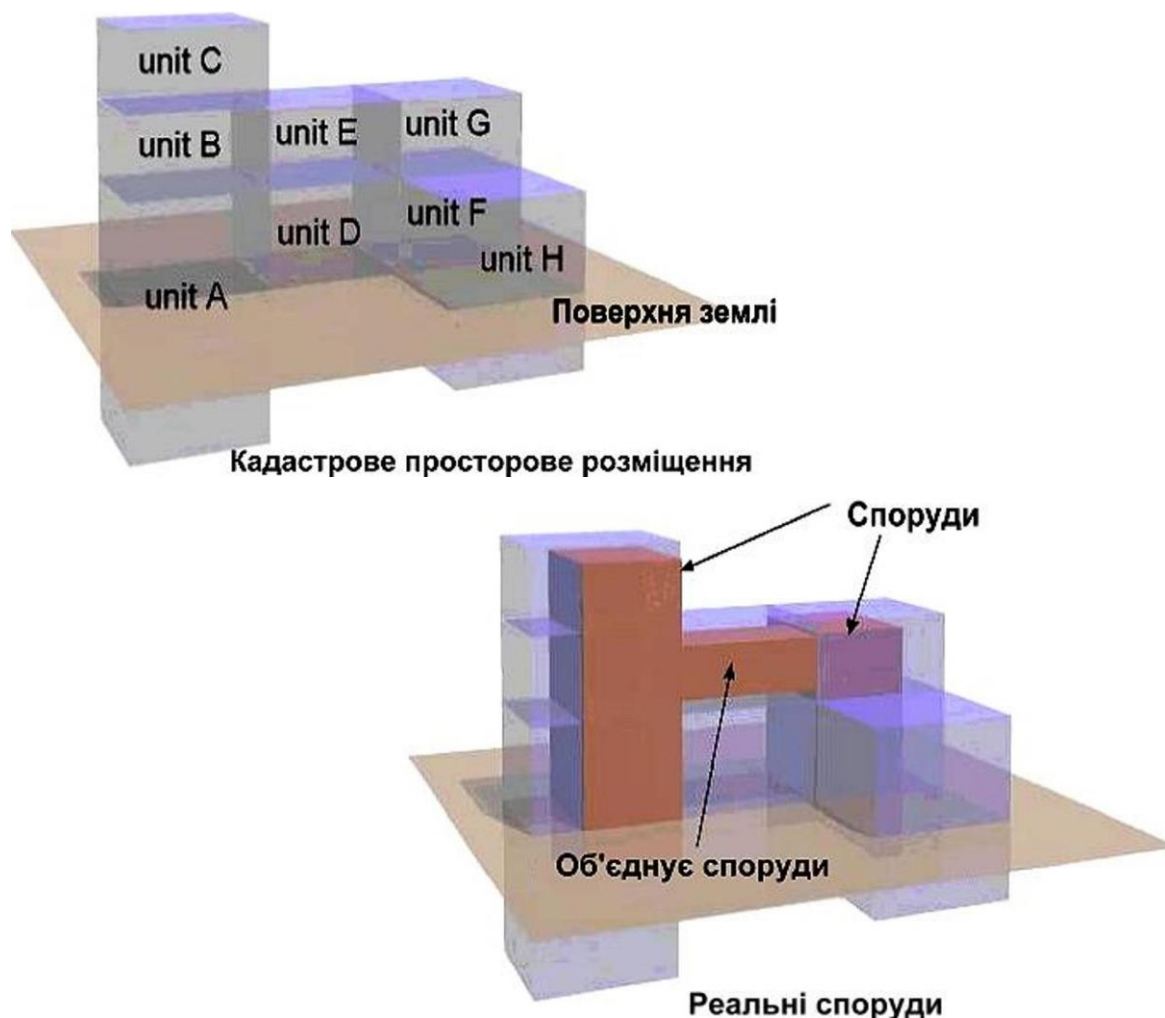


Рис. 2.1. Схема цілісного житлового комплексу ОСББ

- вдосконалення методики визначення прибудинкових територій в частині розрахунку часток власності власників квартир та комерційної нерухомості у житловому будинку;
- встановлення особливостей формування зон з особливими умовами використання територій та додаткових сервітутів;

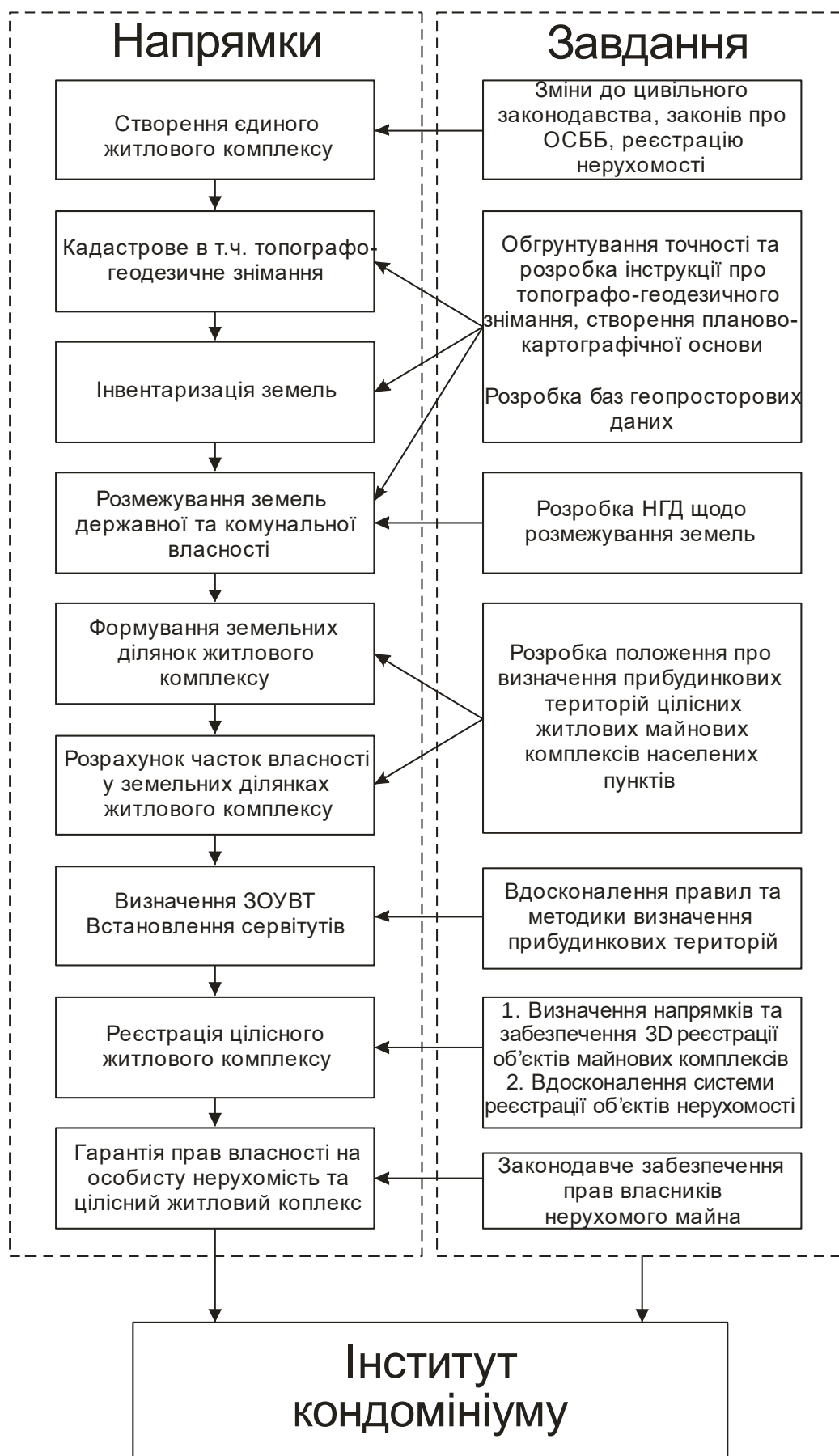


Рис. 2.2. Завдання та напрям вдосконалення розвитку інституту формування єдиних житлових майнових комплексів (кондомініумів)

- напрямки розвитку системи державної реєстрації житлових комплексів з врахуванням особливостей 3D кадастру;
- використання засобів ГІС-технологій для автоматизації проектних робіт, розробки баз геопросторових даних та реєстрації комплексу нерухомості.

Для вдосконалення методики визначення прибудинкових територій необхідно саму процедуру їх формування зробити чіткою й прозорою, а саме:

- з метою визначення частки власності у майні житлового комплексу всіх членів ОСББ замінити визначення «житлова одиниця» чинної методики більш ємним поняттям – «одиниця нерухомості» та ввести до нього комерційну, житлову та виробничу нерухомість, яка розташована у багатоквартирних будинках житлового кварталу (рис. 2.3);

- повністю відмовитись від практики розрахунку нормативної площі прибудинкової території, виходячи із середнього розміру сім'ї, що мешкає в одній житловій одиниці;

- при визначенні прибудинкових територій для будинків, які знаходяться в одному житловому кварталі, але побудовані в різні періоди забудови, застосувати до розрахунку прибудинкової території схему, яка враховуватиме містобудівні особливості будівельних правил, що діяли в той період забудови, а також кількість поверхів житлових будинків;

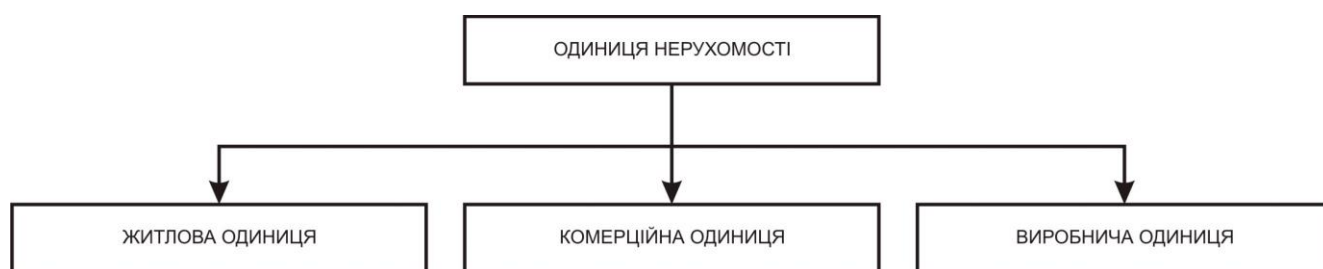


Рис. 2. 3. Склад поняття «одиниця нерухомості»

- для розрахунку мінімальної нормативної площі прибудинкової території застосовувати виключно коефіцієнти містобудівної цінності території, враховуючи економіко-планувальні зони нормативної грошової оцінки земель населеного пункту;
- для врахування специфіки окремих населених пунктів розробляти нормативи, наприклад, рекомендаційного характеру, з врахуванням місцевих

правил забудови.

Для прийняття управлінських рішень з максимально досяжною точністю, вірогідністю і оперативністю потрібно знати просторове положення об'єктів, їх площу та форму власності. В результаті визначення прибудинкових територій, як об'єкту управління, виникає необхідність перерозподілу земель за формами власності – приватна, державна та комунальна; визначення ЗОУВТ; встановлення сервітутів, їх реєстрації та правил використання; виявлення земель, які не використовуються за призначенням (інвентаризація в межах житлового кварталу); вільних від забудови земельних ділянок, які можуть бути резервними для ущільнення житлової забудови.

Тому визначення прибудинкових територій з метою формування цілісних житлових комплексів при створенні ОСББ є в даний час проблематичним, оскільки необхідно вдосконалювати діючу методику формування прибудинкових територій житлових комплексів і це вимагає термінового вирішення.

2.2. Класифікація, структура та принципи формування цілісних майнових комплексів житлової забудови

Зважаючи на останні прийняті законодавчі акти – Україна рухається до законодавчих норм Європейського Союзу. Але ми вважаємо, що користуватись потрібно не лише «підказками» з Керівних принципів Ради Європи, але й виробляти власні підходи щодо створення ОСББ та управління її майновим комплексом нерухомості. На даний час прийнято й затверджено цілу низку законів та законодавчих норм і правил щодо створення й функціонування ОСББ, а також правил визначення належних ОСББ земельних ділянок прибудинкових територій. Проте, можна з впевненістю зазначити, що норми цих документів працюють не зовсім ефективно, оскільки, ***відсутня концепція у створенні ОСББ як цілісного майнового комплексу.*** Це є спільна проблема багатьох галузей господарського комплексу: житлово-комунального господарства, земельних та цивільно-правових відносин.

Визначимо принципи, за якими, на нашу думку, формується житловий

комплекс ОСББ:

1) В ОСББ поєднується особиста власність на окремі житлові та (або) нежитлові приміщення і спільна власність на місця спільного користування, в тому числі на земельні ділянки.

2) Об'єкти ОСББ є цілісним майновим комплексом, до складу якого входять як приміщення, які знаходяться в особистій приватній власності, так і спільне майно, яке належить всім учасникам ОСББ на праві спільної сумісної власності – під'їзди, ліфти, підвали, інженерні мережі та обладнання, земельні ділянки, включаючи елементи благоустрою на ньому, та інше можливе майно.

3) Учасники ОСББ мають обов'язки щодо утримання майна, а також податкові та інші зобов'язання, що пов'язані з утриманням спільного майна та сервітутами.

4) Учасниками ОСББ є не тільки власники приміщень, але і власники інших майнових прав, які мають обов'язки щодо утримання спільного майна, наприклад, інженерних та інших видів комунікацій.

5) Частка учасника ОСББ в цілісному майновому комплексі, якщо інше не передбачене законодавчими актами чи рішеннями ОСББ, залежить від площі об'єкту, який знаходиться у його особистій власності.

6) Частка учасника ОСББ у спільному майні майнового комплексу є невід'ємною від права на приміщення, яке знаходиться у його особистій власності, і не може бути самостійно відчужена.

Визначені принципи виведено із норм чинного законодавства, що регулюють відповідні відносини. Це свідчить про специфічний режим, який утворюється в об'єднанні, і який вирізняє його від режиму спільної власності, в якому частка власника носить, як правило, реальний характер, тобто, може бути виділена в натурі і бути предметом для відчуження. Особливо це стосується власників приміщень комерційного використання, яким важко зрозуміти, що з прибудинкових територій неможливо виділити земельні ділянки поруч з об'єктами їх власності у приватну власність – а тільки у спільну сумісну всіх учасників ОСББ.

Отже, виходячи з другого пункту виведених принципів, житловий комплекс складається винятково з 2-х груп нерухомих частин:

- приміщень, які призначені для виняткового ізолюваного один від одного користування і є не пов'язаними між собою суб'єктами права;
- спільного майна, що перебуває в спільному користуванні (власності) суб'єктів: приміщення спільного користування та земельні ділянки.

Відповідно до викладеного, виконано класифікацію кондомініумів за функціональним використанням (рис. 2.4).

В Україні *житловий кондомініум* можливий за умов його утворення власниками тільки житлових одиниць. Досить поширеними є *виробничий та комерційний кондомініуми*.

Виробничий – коли декілька самостійних виробництв ділять між собою приміщення єдиного комплексу будинків або декілька виробничих будинків перебувають на єдиній території.

Комерційний – коли декілька комерційних одиниць нерухомості – не виробництв (кафе, бари, ресторани, магазини, перукарні, приміщення банків тощо) знаходяться в єдиному комплексі нерухомості або декілька таких будинків розташовані на одній території.

У світовій практиці відомий так званий *орендний кондомініум*, коли будинок перебуває у власності однієї особи, яка здає приміщення в ньому в оренду не менш як двом орендарям на умові, що певну фіксовану частину прав й обов'язків орендодавця приймає на себе організований колектив орендарів. *Орендним* може бути як *житловий* так і *виробничий та комерційний кондомініуми*.

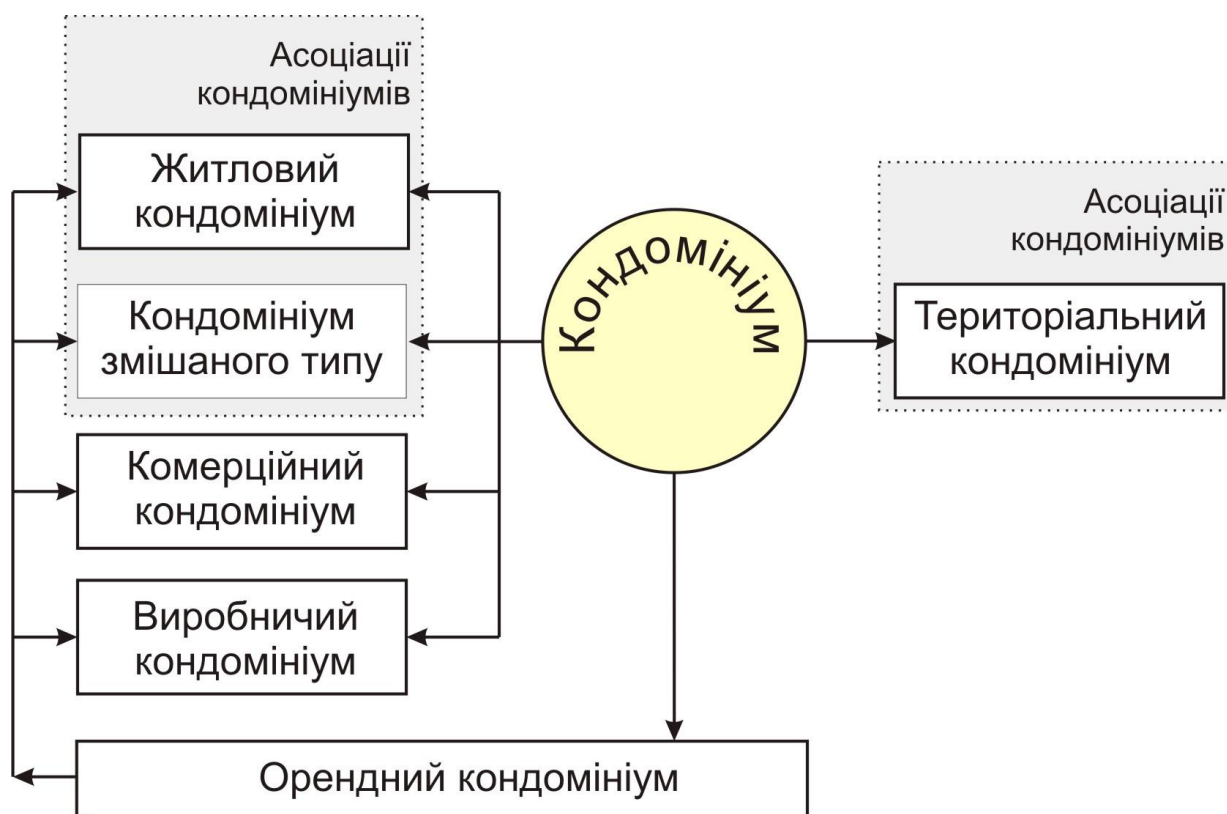


Рис. 2.4. Класифікація кондомініумів за функціональним використанням

Кондомініуми змішаного типу виникають, коли поруч із житловими одиницями нерухомості розміщені об'єкти комерційного (заклади громадського харчування, магазини, офісні приміщення тощо) та (або) об'єкти виробництва. Ми вважаємо, що саме цей тип кондомініуму, як цілісний житловий майновий комплекс, буде переважати в Україні.

Розповсюдженою є форма *територіального кондомініуму*. Як правило, це форма правовідносин, що встановлюється між власниками невеликих домоволодінь, розташованих на компактній території. Предметом вирішення спільних проблем є транспортна, інженерно-транспортна й господарська інфраструктура цих поселень, вирішення екологічних проблем і норм поведінки (режим використання особистого транспорту, утримання худоби й свійських тварин, правила, спрямовані на дотримання тиші й т.д.).

При формуванні прибудинкових територій кондомініумів з врахування функціональних ознак виникає багато проблем різного характеру: технічні сервітути, спільні інженерні мережі, спільне майно тощо. Крім того, варто звернути увагу, що в даному контексті поняття «багатоквартирний будинок»

кондомініуму не обов'язково означає одну будівлю і навіть не обов'язково групу будівель за однією поштовою адресою. З міської забудови це утворення варто виділяти, користуючись спільним підходом до формування повноцінної нерухомості, тобто за ознаками самодостатності й автономності в господарському й правовому відношенні, що не порушує цієї ж властивості сусідньої нерухомості. Тому можливі варіанти раціонального формування такого об'єкта із групи будівель, навіть якщо кожне з них має власну адресу; або, навпаки, «розбити» групу будівель, що мають єдину адресу, на кілька об'єктів. Забудова, сформована в період до утворення Радянського Союзу, коли діяло право приватної власності на землю, характеризується досить запутаною структурою землекористування, і межування тут є дуже складним та довготривалим процесом. При цьому природно утворюються об'єкти, самодостатність яких у тій чи іншій мірі є збитковими. Наприклад, один об'єкт не має автономного зв'язку з вулично-дорожньою мережею, іншому мало простору власної ділянки, щоб гарантувати собі достатню кількість світла й повітря, яке через вікна проникає до його приміщень. Щоб компенсувати все це, земельні ділянки змушені обтяжувати одна одну земельними сервітутами різного змісту, у тому числі й такими, які не передбачені Земельним кодексом. У випадку, коли два об'єкти тісно пов'язані один з одним взаємними сервітутами, або коли тільки один з них у такий спосіб обтяжує інший, тоді можливо варто розглянути необхідність формування для них єдиної ділянки, яка поєднує їх в один об'єкт майна, навіть якщо їхні власники наполягають на формуванні роздільного майна.

На відміну від звичайного об'єкту нерухомого майна багатоквартирний будинок має специфіку, що відображається власними особливостями, які варто враховувати при формуванні його як окремого об'єкта. Власники будинку – це велика кількість громадян та юридичних осіб, кожний з яких по-своєму представляє, як раціональніше управляти будинком, які встановити стандарти щодо його утримання, обслуговування, благоустрою та розвитку й т.д. Тобто, занадто великі багатоквартирні комплекси ризикують стати просто принципово

некерованими із середини (власниками) об'єктами, і ймовірно варто визначити на законодавчому рівні заборону будівництва нових і формування із числа існуючих об'єктів, що перевищують певні величини числа одиниць нерухомості. У загальному випадку, чим крупніший багатоквартирний будинок, тим проблематичніша організація управління ним, і навпаки, чим дрібніший – тим простіше. Але що робити, якщо вже побудовані багатоквартирні будинки, що мають більше тисячі квартир? Наприклад, будинок-стіна, що йде безперервною стрічкою довжиною в кілометр, або такі ж будинки, які собою «обгортають» цілий мікрорайон, «вигинаючись» спіралями, синусоїдами, меандрами і т.д.?

Для розв'язання таких проблеми необхідно вдосконалювати законодавчо-нормативне забезпечення формування цілісних житлових комплексів та належних їм прибудинкових територій.

В даний час земельна ділянка, розміщені на ній житлові будинки із спорудами та інженерними мережами, не є цілісним майновим комплексом нерухомості. Хоча Закон це передбачає [ст. 1, 25]. На нашу думку, під час формування ОСББ як цілісного майнового комплексу виникають проблеми практичної реалізації цієї конструкції.

Нами було визначено основні елементи, які впливають на формування житлового комплексу ОСББ в Україні: органи місцевої влади; власники нерухомості; землевласники та землекористувачі; об'єкти нерухомості; земельні ділянки (рис. 2.5).

Кожен з цих елементів має власну вагу впливу як на цілісний житловий майновий комплекс в цілому так і на формування прибудинкових територій, як складну систему земельних відносин у населених пунктах:

1. *Органи місцевої влади* – через свої рішення, директиви або нормативи визначають склад, порядок створення, діяльності та функціонування житлового комплексу.
2. *Власники нерухомості* є ініціаторами створення житлового комплексу, обирають органи управління та формують якісний та кількісний склад ОСББ.
3. *Землевласники та землекористувачі* впливають на визначення розмірів

та конфігурації земельних ділянок прибудинкових територій, встановлюють обмеження та обтяження у користуванні ними.

4. *Об'єкти нерухомості на земельних ділянках* є визначальними складовими для власників нерухомості, оскільки через свої розміри впливають на визначення часток власності у складі житлового комплексу ОСББ.

5. *Земельні ділянки* – через якісний та кількісний склад виступають ринковим пріоритетом для власників нерухомості, завдяки можливості отримання додаткових доходів для утримання об'єднання (власники квартир), або для покращення діяльності свого бізнесу через можливість забудови вільних земельних ділянок (власники комерційної нерухомості), навіть відносно невеликої площі.

Зазначимо, що важливим та таким, що турбує практично всіх новостворених ОСББ та мешканців будинків, в яких такі об'єднання не створені, є питання визначення правового режиму майна допоміжних приміщень, що знаходяться в багатоквартирних будинках.

Майно належить співвласникам багатоквартирного будинку на праві спільної власності і складається з неподільного і загального майна.

Неподільне майно – це неподільна частина житлового комплексу (рис.2. 6), яка складається із:

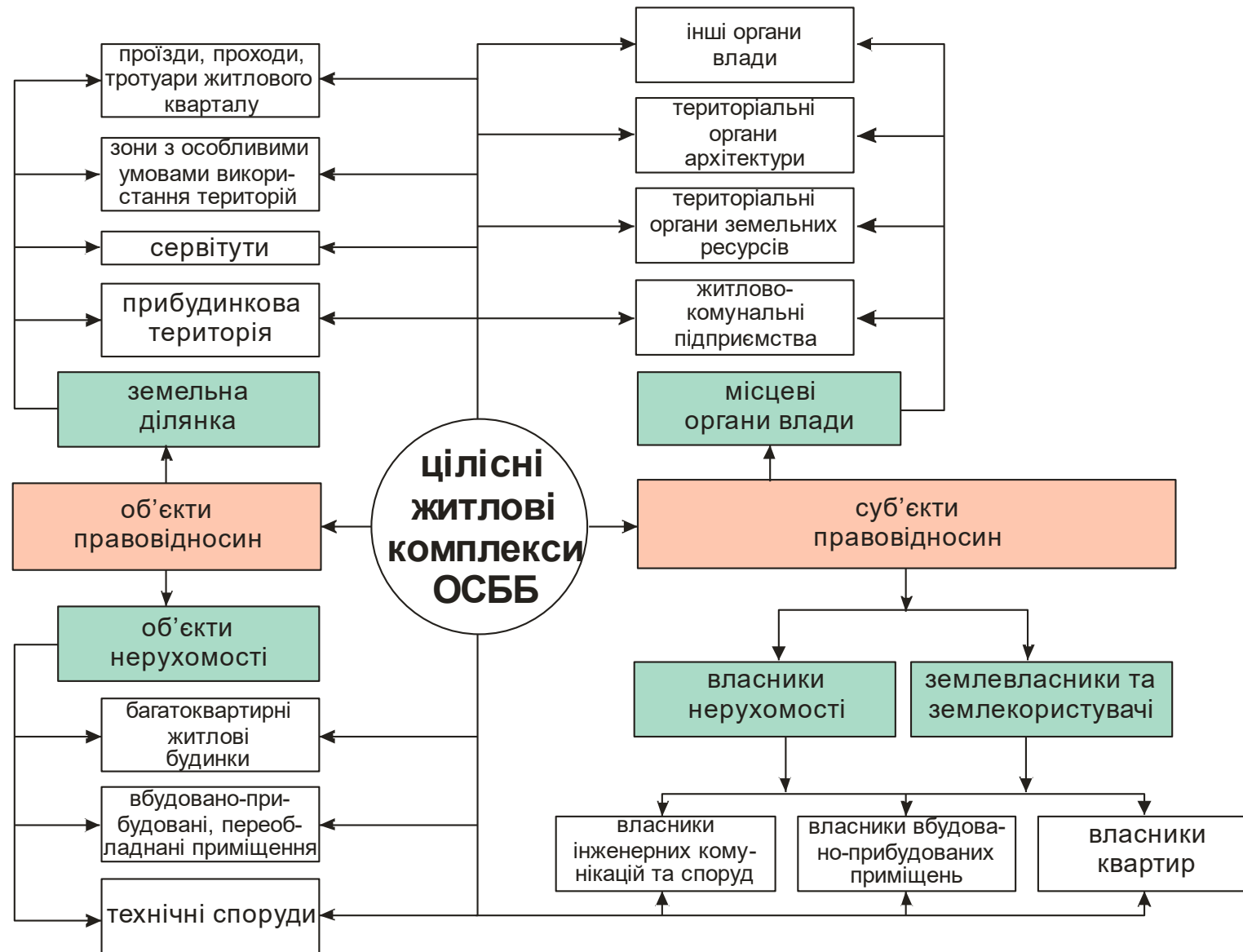


Рис. 2.5. Структурна модель зв'язків між елементами цілісних житлових комплексів ОСББ

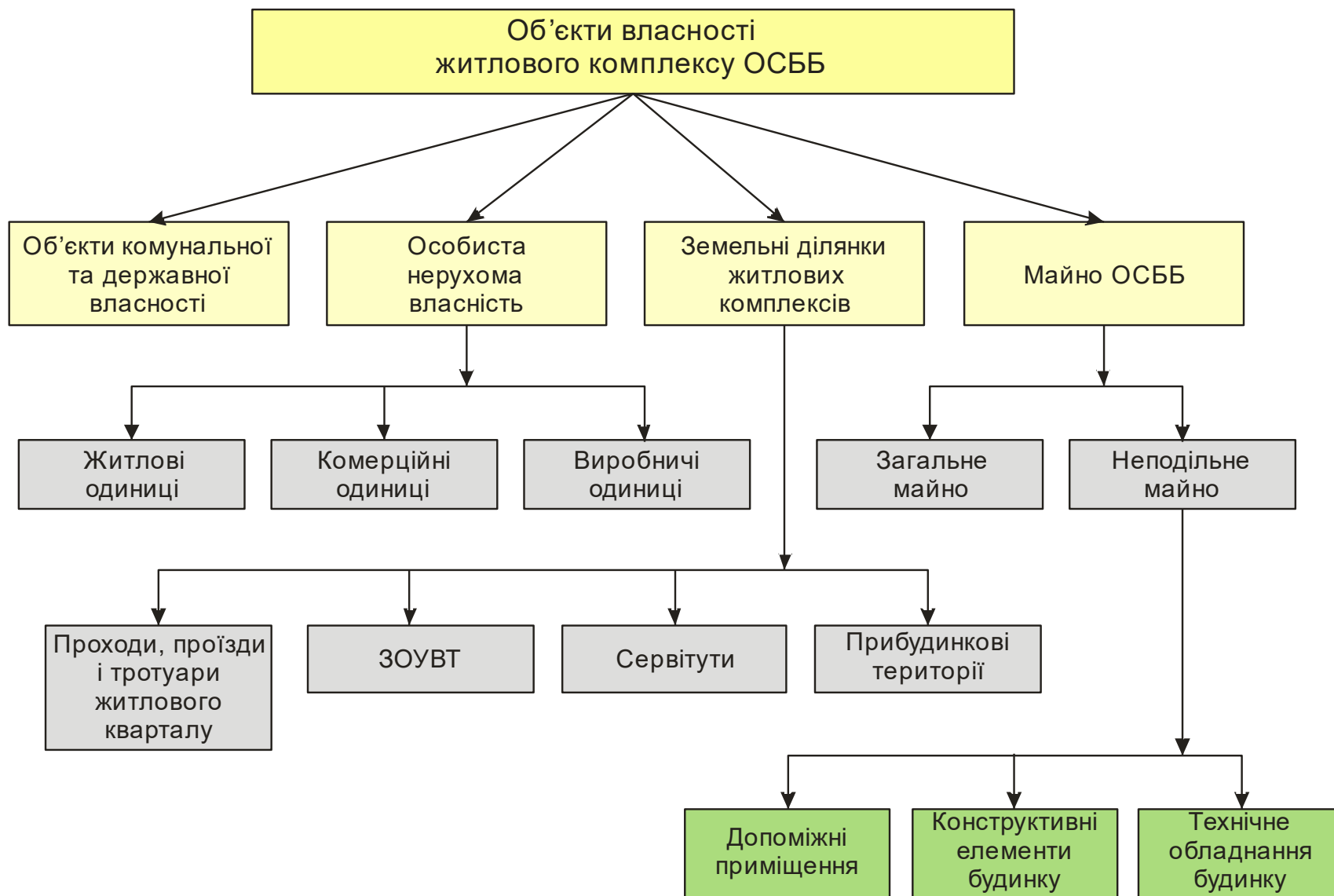


Рис. 2.6. Структура об'єктів власності житлового комплексу ОСББ

- частини допоміжних приміщень: приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення);

- конструктивних елементів будинку: частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їзна група тощо);

- технічного обладнання будинку: інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газопостачання, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання, а також елементи благоустрою території), що забезпечують належне функціонування жилого будинку. Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку і не підлягає відчуженню.

Загальним майном вважається частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що може використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у статуті об'єднання (кладові, гаражі, підземні майстерні тощо), а також інші об'єкти, що призначені для обслуговування єдиного комплексу нерухомого майна кондомініуму і які служать для його використання і обслуговують більш ніж одного власника приміщень. Загальне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку.

Виходячи з Закону [25], передача на баланс майна (в тому числі земельної ділянки), яке входить до складу житлового комплексу, але не належить об'єднанню, не тягне за собою виникнення права власності на нього. Об'єднання стає власником земельної ділянки та прибудинкової території лише після отримання акта про право власності на цю земельну ділянку.

Зважаючи на те, що непоодинокими є випадки, коли, наприклад, так звані «підприємці» або інші суб'єкти підприємницької діяльності фактично здійснюють захоплення прилеглих територій навколо житлових будинків, будуючи там автостоянки для власних потреб, ОСББ необхідно належним чином оформляти приватизацію земельної ділянки (прибудинкової території).

Відповідно, на виконання Розпорядження Кабінету Міністрів України від 27.12.06 за №648-р «Про внесення змін до комплексу першочергових заходів щодо реформування житлово-комунального господарства» Держкомземом України було розроблено «Методичні рекомендації щодо набуття прав на земельні ділянки під багатоквартирними будинками» [50]. Але, зазначимо, що ці рекомендації ніяким чином не враховують містобудівної ситуації, яка склалась у житлових кварталах. Крім того, в рекомендаціях не передбачено використання ні містобудівних, ні землевпорядних нормативів для визначення складу та встановлення межі земельної ділянки.

2.3. Недоліки у визначенні прибудинкової території ОСББ

Законодавчу основу визначення житлових територій складають: Земельний Кодекс України; Закони України «Про основи містобудування», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про планування і забудову територій», «Про архітектурну діяльність», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень», «Про охорону культурної спадщини», «Про природно-заповідний фонд України», «Про курорти», «Про охорону атмосферного повітря», Водний Кодекс України, «Положення по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів», зареєстроване в Міністерстві юстиції України 31.10.97 р. за № 522/2326 [58].

Нормативною основою проектів розподілу є: «Положення про склад, зміст, порядок розроблення погодження проекту розподілу території кварталу (мікрорайону) (внесення змін і доповнень)», затверджені наказом Держбуду

України від 19.03.2001р №59 [55]; «Методичні рекомендації щодо набуття прав на земельні ділянки під багатоквартирними будинками», розроблені Держкомземом України [50]; Державні будівельні норми України ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»; Санітарні норми СН 245-71 «Санітарні норми проектування промислових підприємств»; Санітарні норми СН 461-74 «Норми відводу земель для ліній зв'язку»; Санітарні норми СН 456-73 «Норми відводу земель для магістральних водоводів і каналізаційних колекторів»; Санітарні норми СН 465-73 «Норми відводу земель для електромереж напругою 0,4 – 500 кВ»; Будівельні норми і правила СНіП 2.04.08-87 «Проектування нових, розширення і реконструкція систем газопостачання, споруджуваних на території населених пунктів»; Будівельні норми і правила СНіП 2.05.13-90 «Нафтопродуктоводи, які прокладаються на територіях міст та інших населених пунктів»; Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів та інші державні та відомчі норми, які визначають межі територій, де існують планувальні обмеження на їх використання, а також розміри земельних ділянок, ліній та споруд інженерного обладнання територій.

Для формування прибудинкових територій недостатньо врегульовані чинним законодавством або не врегульовані зовсім, а саме:

1. Визначення нормативних розмірів земельних ділянок прибудинкових територій

Розміри земельних ділянок для створення житлових комплексів ОСББ на територіях існуючої забудови міст й інших поселень, а також на територіях, що освоюються, визначаються відповідно до містобудівної документації й містобудівними нормативами.

До відміни порядку [60] існувала методика розрахунку нормативних розмірів земельних ділянок у кондомініумах [54].

Вважаємо, що все-таки необхідно встановлювати нормативні розміри земельних ділянок прибудинкових територій. Інша справа, що потрібно опиратись не на середньостатистичні розміри сім'ї, яка проживає у квартирі,

оскільки це значення є динамічним, а на містобудівельні норми та правила, які діяли та діють в даний час, в тому числі на місцеві правила забудови [37].

Розглянемо наступні обставини, які, на нашу думку, можуть впливати на визначення нормативних розмірів прибудинкових територій для ОСББ.

Через неврегульованість ситуації застосовується несправедливий підхід (що суттєво впливає на розмір розрахованих прибудинкових територій) щодо власників нерухомості у житлових будинках, які побудовані у різні періоди часу. Зрозуміло, що в різні періоди будівництва житлових будинків діяли різні нормативні документи, в яких встановлювались питомі показники земельної частки, яка відповідала 1 м² загальної площі жилих приміщень для будинків різної поверховості:

- „Правила і норми забудови населених місць, проектування і зведення будинків і споруд” (ПиН 1929). Затверджені 20.06. 1929 року;
- „Правила і норми планування та забудови міст” (СН 41-58). Затверджені 01. 12.1958 року;
- „Будівельні норми і правила. Планування і забудова” (СНиП П-К. 2- 62). Затверджені 07.05.1966 року;
- „Норми проектування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів” (СНиП 11-60-75). Затверджені 11.09.75 року;
- „Норми проектування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів” (СНиП 2.07.01-89*). Затверджені 13.07.90 року.

Звідси випливає, що неприпустимо використовувати лише одні будівельні норми (ДБН 360-92**) – потрібно враховувати специфіку окремих населених пунктів та складати нормативи, наприклад, рекомендаційного характеру, з врахуванням будівельних норм, що діяли раніше.

Нормативний розмір земельної ділянки, яка передається в спільну власність домовласників безкоштовно, повинна визначатись залежно від площі ділянки, яка зайнята безпосередньо житловими будинками й іншими об'єктами нерухомості, що входять до складу кондомініуму, а також прилеглими до них територіями, необхідними для забезпечення їхнього функціонування (обслуговування), з

врахуванням дотримання вимог містобудівних нормативів, протипожежної безпеки, санітарних розривів між будинками й іншими нормами, що забезпечують нормальні умови проживання й перебування громадян у кондомініумі, обслуговування житлових будинків та іншого майна, що входить до складу кондомініуму, а також доступ до всіх об'єктів кондомініуму. При цьому повинні забезпечуватися нормальні умови проживання громадян на суміжних земельних ділянках і права власників, користувачів й орендарів цих ділянок, а також власників розташованих на них будинків, будівель та споруд.

На основні викладеного, сформовані положення, якими потрібно керуватись при визначенні нормативних розмірів земельних ділянок прибудинкових територій:

- визначення нормативних розмірів земельних ділянок у кондомініумах та встановлення їх меж повинно виконуватись з метою формування кондомініуму як єдиного комплексу нерухомого майна та з врахуванням перспектив його подальшого розвитку. Необхідно встановити розмір земельної частки в спільній власності, яка припадає на кожного власника ОСББ, виходячи із площі приміщень, які перебувають у його власності. Ці дані необхідні для ефективного використання земель населених пунктів і підвищення рівня їхнього благоустрою, правильного й справедливого оподатковування, обліку й державної реєстрації прав на нерухоме майно й угод з ним у кондомініумах;

- якщо виявиться, що реальний розмір площі земельної ділянки в існуючій забудові менше необхідних нормативних розмірів площі, яка безкоштовно передається у власність домовласників відповідно до діючого законодавства, тоді необхідно дослідити можливості збільшення земельної ділянки. Якщо це неможливо, наприклад, через те, що всі суміжні ділянки зайняті й збільшення розмірів земельної ділянки в кондомініумі за рахунок суміжних земельних ділянок є проблематичним, тоді межі земельної ділянки, яка передається у кондомініум, повинні бути закріплені у фактично існуючих межах;

- якщо існує наднормативна територія, то для надання такої території у власність (за плату) або оренду ОСББ можливо тільки за умови, що вона

відповідно до затвердженої містобудівної й землепорядної документації не може бути використаний як самостійний об'єкт;

- в основу методики розрахунку нормативних розмірів земельних ділянок прибудинкових територій, які передаються у власність ОСББ безкоштовно, повинен бути покладений принцип визначення величини питомих показників земельної частки для будинків різної поверховості на основі містобудівних нормативів різних періодів масового житлового будівництва, в тому числі періоду СРСР.

- питоми показники земельної частки для будинків різної поверховості в районах масової житлової забудови ґрунтуються на нормативних документах, які регламентуються питомими розмірами елементів житлової території у кварталах і мікрорайонах.

Для максимального врахування положень місцевих правил забудови необхідно на державному рівні затвердити загальну методику розрахунку нормативних розмірів земельних ділянок прибудинкових територій, а місцевим органам виконавчої влади дозволити в рамках загальної методики затверджувати місцеві правила розрахунку нормативних розмірів прибудинкових територій.

2. Встановлення меж прибудинкових територій.

У сьогодишньому стані планування міст ще залишаються риси соціалістичного неринкового господарювання з численними випадками неефективного використання земельних ділянок. Така ситуація повинна виправлятися комплексним містобудівним підходом – розробкою нових Генеральних планів, зонінгу, в тому числі проектами розподілу земельних ділянок прибудинкових територій.

Прибудинкові території можуть встановлюватись за:

- червоними лініями;
- лініями регулювання забудови;
- межами земельних ділянок;
- межами смуг відведення інженерних комунікацій;
- адміністративними межами міста та районів у його складі;

- природними межами природних об'єктів;
- іншими межами.

Лінії регулювання забудови визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій [24].

Містобудівні регламенти встановлюються для всіх ділянок, які входять до складу прибудинкової території (в тому числі інженерних комунікацій), крім лінійних об'єктів – залізничних шляхів, автомобільних магістралей, вулиць, проїздів. Використання таких об'єктів, а також технічних коридорів інженерних споруд визначається відповідно до їх цільового використання.

Межі прибудинкових територій встановлюються за червоними лініями, які відокремлюють муніципальні території загального користування від ділянок, які можуть бути передані у власність (або оренду) та залучені до ринкового обороту. В такому випадку чітко будуть визначені зони з встановленими містобудівними регламентами, від територіальних об'єктів, на які ці регламенти не поширюються.

Але у встановлені меж прибудинкових територій за цим принципом є суттєві недоліки:

- з'являються нелегітимні межі там, де червоні лінії офіційно не встановлені;
- через зміни у містобудівній ситуації населених пунктів буде з'являтися потреба щоразу вносити зміни до меж прибудинкових територій через зміни у червоних лініях.

Вважаємо, що затвердженню меж прибудинкових територій має передувати розробка та затвердження червоних ліній у Генеральному плані населеного пункту або Місцевих правилах забудови.

Ще однією важливою вимогою при встановлені меж є необхідність однозначної ідентифікації приналежності кожної земельної ділянки, яка входить до складу прибудинкової території, тільки до однієї із зон, які можуть бути визначені на планах економіко-планувальних зон грошової оцінки населених

пунктів або плані зонування території (місцеві правила забудови). Іншими словами, одна й та ж земельна ділянка не повинна знаходитись одночасно у двох або більше зонах.

Така вимога пов'язана з необхідністю однозначного трактування прав власника (або інвестора) земельної ділянки. Якщо межа зони буде проходити через ділянку, то одна ділянка (як прибудинкова територія) і той самий власник можуть отримати два різних функціональних використання та різні земельні податки.

На нашу думку, це пов'язано з тим, що при виконанні як грошової оцінки земель, так і зонінгових планів межі зон встановлюються лише на папері, а не в натурі. Вихід з цієї ситуації ми бачимо у проведенні границь таких зон по осям доріг, а якщо є потреба у проведенні меж через квартали багатоповерхової забудови, тоді необхідно враховувати особливості прибудинкових територій.

Якщо грошова оцінка та зонінг не виконувались – тоді при таких роботах необхідно враховувати вже встановлені межі прибудинкових територій.

3. Закріплення прав на земельну ділянку прибудинкових територій при будівництві житлових багатоквартирних будинків за умови формування ОСББ.

Законом про ОСББ нічого не передбачено про можливість створення таких об'єднань замовником, забудовником або будь-яким іншим суб'єктом, включаючи органи державної влади та (або) місцевого самоврядування, які мають або будуть мати право власності на нерухоме майно – житлові будинки, що будуються. Такий випадок повинен мати місце, коли житловий будинок ще тільки зводиться або повинен почати зводитися, а його майбутні власники хочуть створити на його основі ОСББ.

Зарубіжний досвід свідчить про переважну більшість саме такого утворення майнових комплексів – кондомініумів.

В такому випадку земельна ділянка повинна надаватися для цілей будівництва із земель, що перебувають у державній або комунальній власності. Причому, органи державної та місцевого самоврядування до моменту введення в

експлуатацію таких будинків залишають за собою право постійного контролю за виконанням взятих на себе зобов'язань забудовниками через прийняття рішень про передачу земельних ділянок у власність членам ОСББ. За такої схеми вирішуються дві важливі проблеми:

- здешевлюється житло (особливо соціальне), тому що земельна ділянка не продається, а передається у власність (хоча можливі варіанти, наприклад, продаж розрахованих ідеальних прибудинкових територій для власників «комерційних» одиниць нерухомості);

- знімається напруга у житлово-комунальному господарстві через встановлення прозорих правил обслуговування нерухомості та розрахунків за надані послуги об'єднанням.

Для одержання земельної ділянки для будівництва капітального об'єкту (житлового будинку, за потреби й інших супутніх об'єктів) зацікавлена особа повинна звертатись у виконавчий орган державної влади або місцевого самоврядування, що володіють повноваженнями щодо надання земельних ділянок.

Вся процедура надання земельної ділянки повинна регулюватись нормами земельного законодавства й бути побудована таким чином, щоб максимально уникнути бюрократичного зволікання та зловживання чиновниками й носити відкритий та публічний характер.

При розгляді заяви повинні бути враховані всі умови й наслідки проектного розміру об'єкта, у тому числі дані про ділянку, відомості про обтяження земельної ділянки або її частини, про екологічний стан ділянки, містобудівні документи і т.д. Це необхідно насамперед для того, щоб максимально уникнути конфліктів і розбіжностей при наданні земельної ділянки.

Законодавчо повинно бути також передбачено, щоб вся необхідна інформація про дозволене використання земельних ділянок, забезпечення їх об'єктами інженерних, транспортних, соціальної інфраструктури тощо надавалися відповідними державними й муніципальними органами безкоштовно,

за умови в подальшому формування житлових об'єднань або асоціацій.

Звичайно, земельна ділянка під будівництво може бути надана й за плату – через проведення земельних аукціонів або торгів. Таким чином буде максимально обмежено махінації зі зловживаннями з боку чиновників, які при такому порядку повинні будуть надавати земельні ділянки не за своїми домовленостями, а зобов'язані будуть робити це для переможців торгів.

Вважаємо, що якщо на момент проведення торгів буде один заявник і немає інших претендентів на цю ділянку, та якщо органи державної або муніципальної влади будуть «не проти» передати земельну ділянку для формування нової ОСББ, тоді така земельна ділянка буде передана для забудови безкоштовно.

Проте, якщо знайдуться ще бажаючі, які теж збираються будувати житлові будинки, тоді в цьому випадку повинні проводитись земельні торги (конкурси, аукціони) [ст. 134, 26]. Дана норма Земельного кодексу є імперативною, тобто, передбачається платна передача земельної ділянки переможцеві, що запропонує більш високу ціну.

Зазначимо, що муніципальна влада може застосовувати власні інструменти для спонукання забудовника, який купує земельні ділянки, що виставляються на земельні торги, призначати не просто визначену стартову ціну, але й умови для благоустрою прилеглої території (або будь-які інші капіталовкладення при забудові). Такий благоустрій теж передбачає певні витрати для того забудовника, що зводить житловий будинок з метою створення об'єднання. Тобто, для забудовників з подальшою організацією ОСББ при проведенні торгів повинні бути одні умови, які повинні зводитися до безкоштовної передачі землі у власність із одночасним благоустроєм прилеглої території, для інших інші – містити у собі тільки вартість ділянки за підсумками торгів.

4. Обґрунтування визначення складових частин власності одного власника ОСББ.

Обов'язковим атрибутом ОСББ є поява спільної власності на майно у його засновників з визначенням частки кожного власника.

Частка власності у ОСББ – це частина об'єкту нерухомості в житловій сфері та сфері земельних відносин, яка знаходиться у власності одного власника, яку неможливо відділити від об'єкту в натурі, яка може існувати лише тільки в сукупності з іншими частинами, створюючи єдиний комплекс нерухомого майна ОСББ.

Розглянемо окремі складові частки власності одного власника в ОСББ.

На нашу думку така частка складається з трьох складових (рис. 2.7):

1. Визначальна складова – житлове (квартира) або нежитлове приміщення. За цією складовою, яка виражається тільки в квадратних метрах, розраховуються всі інші частки (у відсотках) в інших складових частки власності одного власника ОСББ. Цю складову можна назвати «особистою» власністю.

2. Частка права власності на майно у житловому комплексі ОСББ. Встановлена пропорційно до загальної площі квартири чи нежитлових приміщень, що перебувають у власності громадян, держави, територіальної громади, частка в праві спільної власності на спільне неподільне майно. Ця частка права власності на майно визначає їх частку в загальному об'ємі обов'язкових платежів на утримання і ремонт спільного майна, в інших спільних витратах, а також в загальному випадку - частку голосів на загальних зборах при прийнятті рішень про розпорядження спільним майном. Призначена для обслуговування більше одного власника в ОСББ, для використання і доступу до спільних приміщень (коридори, сходишкові клітки, горища, підвали, тощо). Якщо є можливість переобладнати нежитлові приміщення у житлові, тоді ця частка спільної власності може передаватись одному власнику (або декільком) у платне користування.

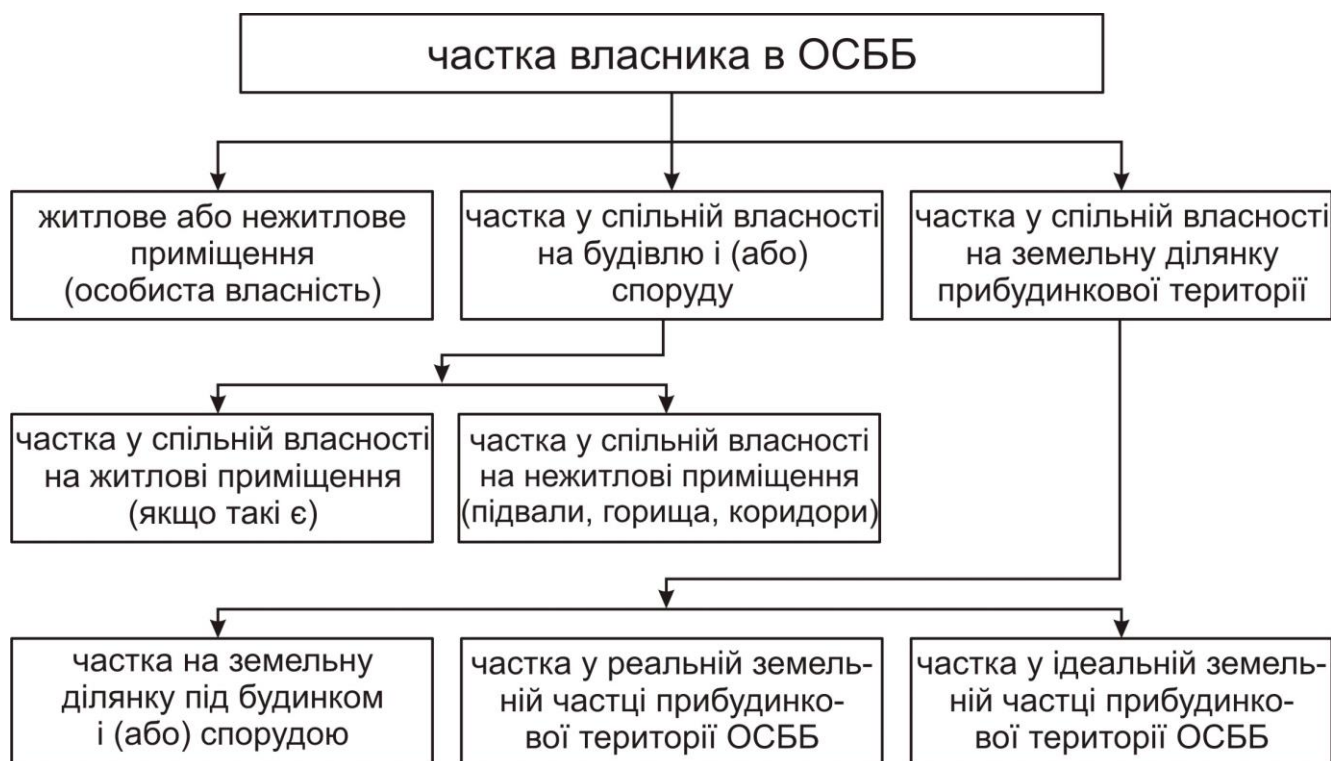


Рис. 2. 7. Складові частини власності одного власника в ОСББ

3. Частка у спільній власності на земельну ділянку ОСББ. Розраховується як у відсотках, так і в метрах квадратних (для фіскальних цілей). Ця частка призначена для обслуговування більше як одного власника, для використання та доступу до основної будівлі (споруди), допоміжних споруд, насаджень, різних майданчиків та до іншого, що розташоване на земельній ділянці ОСББ. Частка у спільній власності не підлягає відчуженню окремо від права власності на частку в ОСББ, включаючи житлове або нежитлове приміщення, яке знаходиться у приватній власності.

Розмір відсотків кожної складової для одного окремого власника у майні ОСББ однаковий. Число квадратних метрів в кожній складовій може бути різним, але в сумі скласти один і той самий відсоток від спільного числа квадратних метрів всієї нерухомості ОСББ.

Частка власності кожного власника чи співвласника житлових (квартири, кімнати у квартирі) та нежитлових приміщень в праві спільної власності на спільне майно в об'єднанні розділяє долю права власності на приміщення в об'єднанні, що належать цьому власнику чи співвласнику.

За викладеною логікою нами було вдосконалено методику визначення

прибудинкових територій в частині розрахунку та визначення ідеальних часток для кожного окремого власника одиниці нерухомості в житловому комплексі об'єднання.

Для належного нормативного забезпечення формування прибудинкових територій та для забезпечення якості виконання робіт у підготовці відомостей для реєстрації об'єкту нерухомості необхідно дотримуватись галузевих нормативних документів, тобто, володіти знаннями про регламенти у землевпорядкуванні, містобудуванні тощо.

Для складання державної статистичної відомості б-зем необхідно дотримуватись вимог щодо точності визначення площ. Такі вимоги визначені Положенням про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів .

Порядок створення топографічних планів у масштабах 1: 500 - 1:5000 для потреб картографування щодо їх змісту і точності, а також визначення технічних вимог до геодезичної основи, точності, змісту, методів створення та оновлення топографічних планів, методики виконання топографічних зніманих встановлює Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2. 04-02-98).

З метою визначення фактичної площі та об'єму збудованих (реконструйованих) будинків, допоміжних будівель та споруд; обстеження та оцінки їх технічного стану, установлення вартості об'єктів нерухомого майна всіх форм власності у травні 2001 року Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики України затверджено Інструкцію про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

При запровадженні державної реєстрації об'єктів нерухомості житлового комплексу ОСББ необхідно здійснювати технічну інвентаризацію всіх його об'єктів та складати паспорт на житлові чи нежитлові приміщення, що перебувають у власності членів ОСББ.

Такий паспорт повинен складатися територіальним або місцевим бюро технічної інвентаризації відповідно до інструкції на основі натуральних обмірів і відомостей органів архітектури і містобудування, органів земельних ресурсах,

органів по управлінню державним майном і зберігатися у об'єднанні.

Паспорт на житло повинен містити наступні дані:

- запис про те, що багатоквартирний житловий будинок, який перебуває у спільній власності власників житлових та нежитлових приміщень є ОСББ, зареєстрований в єдиному державному реєстрі відповідно до чинного законодавства;
- поштову адресу ОСББ та приміщень в ньому, що перебувають у власності;
- топографічний план і ситуаційний план земельної ділянки, що належить до багатоквартирного житлового будинку;
- відомості про обмеження майнових прав, в тому числі на земельну ділянку та про суб'єктів, на користь яких встановлені такі обмеження;
- відомості про категорію та склад земель земельної ділянки ОСББ;
- план поверхів будівель і споруд з фіксацією назви, номеру кожної окремої їх частини, їх площі і висоти поверхів;
- відомості про матеріал і інші характеристики несучих і огорожуючих конструкцій;
- історичну довідку - рік побудови і реконструкції, проектні і будівельні організації, колишні і теперішні власники ОСББ;
- відомості про інвентаризацію вартості ОСББ.

Такі відомості можуть бути використанні при наступній реєстрації майнових комплексів у єдиному державному реєстрі кадастру нерухомості.

РОЗДІЛ 3

ПОРЯДОК ФОРМУВАННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ

3.1 Порядок та пропозиції щодо визначення прибудинкових часток одиниць нерухомості житлових комплексів ОСББ

Суть пропозиції полягає у визначенні часток прибудинкових територій для всіх одиниць нерухомості пропорційно площі цих одиниць у загальній площі приміщень житлового будинку.

Розглянемо механізм визначення частки земельної ділянки прибудинкової території, яка знаходиться у власності або користуванні власників одиниць нерухомості (в тому числі власників (або наймачів) вбудовано-прибудованих у будівлю нежитлових приміщень будь-якого призначення).

Відповідно до норм діючого законодавства прибудинкові території можуть передаватись відповідними органами місцевого самоврядування у власність або користування виключно ОСББ [25].

Складовою частиною власності одиниці нерухомості є частина земельної ділянки прибудинкової території. На основі розробленої нами методики для всіх власників одиниць нерухомості багатоквартирного будинку ми пропонуємо розраховувати прибудинкову частку одиниці нерухомості.

Прибудинкова частка одиниці нерухомості (ПЧОН) – це така територія, яка визначається для власника конкретної одиниці нерухомості (житлової або нежитлової) в квадратних метрах, не виділяється в натурі і призначена для фіскальних та містобудівних цілей.

Виконавцем робіт із визначення ПЧОН для власників одиниць нерухомості повинні бути фізична або юридична особа, яка має сертифікат на проведення робіт із землеустрою та ліцензію на будівельну діяльність відповідно до закону.

Замовником робіт за ініціативи муніципальної влади є територіальні органи земельних ресурсів або архітектури та житлово-комунального господарства.

Всі відомості щодо власників та користувачів одиниць нерухомості для

виконавця повинні надати БТІ або муніципальна влада у вигляді копій правовстановлюючих документів. Такі відомості містяться в архівах відділів реєстрації суб'єктів підприємницької діяльності та ЖКП міст.

Розроблена схема розподілу житлового кварталу на прибудинкові території з розрахунком умовних прибудинкових територій в обов'язковому порядку повинна бути погоджена з територіальним органом земельних ресурсів, з управлінням архітектури та ЖКП.

Вихідними даними для визначення прибудинкових територій та розрахунку ПЧОН виконавцем робіт є результати геодезичного знімання (або коригування планово-топографічної основи населеного пункту) в масштабі 1:500 або 1:1000, Черговий кадастровий план територіального органу управління земельних ресурсів з врахуванням всіх раніше відведених та (або) приватизованих земельних ділянок.

Підходом до встановлення плати за виконання робіт щодо визначення прибудинкових територій та розрахунку ПЧОН є проведення тендерних змагань серед потенційних виконавців.

Кошти, які необхідні для проведення тендерів та виконання проектних робіт щодо прибудинкових територій, повинні бути закладені до муніципальних бюджетів.

Для визначення прибудинкових територій та розрахунку ПЧОН необхідно виконати підготовчі роботи з визначення площ:

- одиниці нерухомості, яка знаходиться у власності або користуванні, що підтверджено відповідним правовим документом для кожного власника або користувача у житлових будинках кварталу в межах червоних ліній;
- житлового кварталу в межах червоних ліній або ліній регулювання забудови;
- житлових та (або) нежитлових будівель та споруд в межах проектного кварталу;
- земельних ділянок землевласників та землекористувачів, які знаходяться у власності або користуванні, відповідно до державних актів на землю;

- інженерних споруд, які необхідні для нормального функціонування інженерних мереж.

В загальному випадку площа прибудинкової частки, яка розраховується для власника або користувача одиниці нерухомості, складається із площі земельної ділянки під будівлею, в якій знаходиться одиниця нерухомості, та площі земельної ділянки в прибудинковій території за вирахуванням площ всіх будівель в межах їх периметру.

На основі викладеного пропоную визначати прибудинкову територію в частині розрахунку прибудинкових часток одиниць нерухомості.

Суть полягає в наступному:

1. Визначення меж житлового кварталу (мікрорайону), де буде проводитись розрахунок меж прибудинкових територій:

$$\text{Загальна площа кварталу} - S_{\text{кварт}}.$$

2. Визначення територій в межах кварталу, які виключаються із площі житлового кварталу. До таких територій відносять:

2.1. Земельні ділянки, які знаходяться у приватній власності і оформлені відповідно до чинного законодавства.

$$\text{Площа земельних ділянок приватної власності} - S_{\text{приват}}.$$

2.2. Земельні ділянки, які знаходяться у постійному користуванні і оформлені відповідно до чинного законодавства:

$$\text{Площа земельних ділянок постійного користування} - S_{\text{корист}}.$$

2.3. Земельні ділянки, які знаходяться у постійному користуванні, але не оформлені відповідно до чинного законодавства. Площу таких земельних ділянок визначають відповідно до норм ДБН 360-92** або згідно з земельно-обліковими документами. Наприклад, дитячі садочки, загальноосвітні, музичні школи тощо:

$$\text{Площа земельних ділянок постійного користування} - S_{\text{ДБН}}.$$

2.4. Земельні ділянки загального користування – проїзди, вулиці, пішохідні проходи, тощо. Земельні ділянки загального користування виділяються

з метою передачі таких ділянок у державну (комунальну) власність, для того, щоб забезпечити рівні права для користування всім суб'єктам різної форми власності:

$$\text{Площа земельних ділянок загального користування} - S_{\text{заг}}.$$

3. Таким чином, площа житлового кварталу, в якому будуть визначатись прибудинкові території та виконуватись розрахунок умовних прибудинкових територій становить:

$$S_{\text{житл.кв.}} = S_{\text{кварт}} - S_{\text{приват}} - S_{\text{корист}} - S_{\text{ДБН}} - S_{\text{заг}}. \quad (3.1)$$

4. Під час виконання розподілу житлової території кварталу перевіряють можливість визначення резервних земельних ділянок – територій, призначених за затвердженою містобудівною документацією для будівництва об'єктів різного функціонального призначення, не освоєних на час проведення розподілу, а також територія, яка може бути встановлена на місцевості для розміщення будівництва або інших видів використання території за умов додержання чинного законодавства, будівельних і санітарних норм:

$$\text{Площа резервної земельної ділянки} - S_{\text{резерв}}.$$

5. Всю житлову територію кварталу (мікрорайону) розподіляють на земельні ділянки прибудинкових територій окремих житлових будинків. Якщо житлову територію кварталу неможливо розділити на земельні ділянки прибудинкових територій для кожного будинку із встановленням меж на місцевості через особливості планувальних умов (наявність територій для обслуговування мешканців декількох житлових будинків або кварталу в цілому), тоді в складі прибудинкової території встановлюють реальну та ідеальну земельні частки:

$$\text{Площа ідеальної земельної частки} - S_{\text{ідеал}};$$

$$\text{Площа реальної земельної частки} - S_{\text{реал}}.$$

6. Площа житлового складається із суми площ резервної земельної ділянки, реальної земельної частки та ідеальної земельної частки:

$$S_{\text{житл.кв.}} = S_{\text{резерв}} + S_{\text{ідеал}} + S_{\text{реал}}. \quad (3.2)$$

7. Розрахунки для визначення площі прибудинкової території для окремого житлового будинку кварталу.

7.1. Визначення загальної площі прибудинкової території кварталу.

Загальна площа прибудинкової території кварталу визначається за контурами на контурному плані, а при неможливості визначення всіх площ – як різниця площ за формулою:

$$S_{\text{прибуд}} = S_{\text{житл.кв.}} - S_{\text{резерв}} - \sum S_{\text{бюд}} - \sum S_{\text{прим}}, \text{ де} \quad (3.3)$$

$\sum S_{\text{бюд}}$ – загальна площа всіх житлових будинків кварталу в межах периметру;

$\sum S_{\text{прим}}$ – загальна площа всіх прибудованих нежитлових приміщень житлового кварталу.

7.2. Визначення об'єму приміщень кожного житлового будинку в межах кварталу, як суми площ всіх житлових одиниць будинку (2.6):

$$\text{Об'єм приміщень житлового будинку} - V_{\text{бюд}}.$$

7.3. Визначення площі об'єму приміщень всіх житлових будинків в межах кварталу:

$$\text{Площа об'єму приміщень всіх житлових будинків} - \sum V_{\text{бюд}}.$$

7.4. Розрахунок ваги для кожного житлового будинку в межах житлового кварталу:

$$P = \frac{V_{\text{бюд}}}{\sum V_{\text{бюд}}} \quad (3.4)$$

7.5. Розрахунок площі прибудинкової території для окремого житлового будинку кварталу:

$$S_{\text{тер}} = S_{\text{прибуд}} \times P. \quad (3.5)$$

8. Прибудинкова частка для квартир, переобладнаних приватизованих житлових приміщень у нежитлові приміщення торгівельного, культурно-

побутового, офісного, іншого громадського призначення (в тому числі в підвалі та на горищі) та нежитлових приміщень, розміщення яких було передбачене планом будівництва житлового будинку, складається з двох частин:

- частка земельної ділянки, яка розраховується в межах периметру житлового будинку – $S_{\text{умовн.пер.}}$;
- частка земельної ділянки, яка розраховується в межах визначеної прибудинкової території житлового будинку – $S_{\text{умовн.тер.}}$.

9. Визначення частки земельної ділянки в межах периметру житлового будинку для однієї житлової одиниці.

9.1. Визначення площі житлового будинку в межах його периметру. Визначається за плановими матеріалами за координатами, з врахуванням всіх добудованих приміщень:

$$\text{Площа житлового будинку} - S_{\text{буд.}}$$

9.2. Визначення кількості поверхів житлового будинку встановлюється за довідками бюро технічної інвентаризації та ЖКП:

$$\text{Кількість поверхів будинку} - N.$$

9.3. Визначення корисної житлової площі житлового будинку (без сходових прольотів, шахт ліфтів, коридорів, тощо) на одному поверсі, в тому числі переобладнаних житлових приміщень у нежитлові. Така площа встановлюється за довідками бюро технічної інвентаризації та житлово-експлуатаційних контор, або визначається як сума площ всіх житлових одиниць (в тому числі переобладнаних в нежитлові приміщення):

$$\text{Корисна житлова площа житлового будинку} - S_{\text{кор.}}$$

9.4. Визначення площі нежитлових приміщень, будівництво яких було передбачене планом будівництва, або які були добудовані за будівельними нормами та зареєстровані в БТІ. Встановлюється за довідками бюро технічної інвентаризації:

$$\text{Площа нежитлових приміщень будинку} - S_{\text{нежитл.}}$$

9.5. Визначення об'єму приміщень житлового будинку:

$$V_{\text{б\ddot{y}д}} = S_{\text{нежитл}} + S_{\text{кор}} \times N. \quad (3.6)$$

9.6. Визначення частки площі під житловим будинком для 1 м.кв. площі одиниці нерухомості:

$$P_{\text{б\ddot{y}д}} = \frac{S_{\text{б\ddot{y}д}}}{V_{\text{б\ddot{y}д}}}. \quad (3.7)$$

9.7. Визначення прибудинкової частки для окремої одиниці нерухомості житлового будинку в межах периметру житлового будинку:

$$S_{\text{умовн.пер.}} = P_{\text{б\ddot{y}д}} \times S_{\text{од}}, \text{ де} \quad (3.8)$$

$S_{\text{од}}$ - площа одиниці нерухомості за правовими документами (дані з БТІ).

10. Визначення прибудинкової частки для окремої одиниці нерухомості житлового будинку в межах визначеної прибудинкової території житлового будинку.

10.1. Визначення частки площі в прибудинковій території житлового будинку для однієї одиниці нерухомості:

$$P_{\text{приб\ddot{y}д}} = \frac{S_{\text{приб\ddot{y}д}}}{\sum V_{\text{б\ddot{y}д}}}. \quad (3.9)$$

10.2. Визначення площі прибудинкової території для одиниці нерухомості житлового будинку:

$$S_{\text{умовн.тер.}} = P_{\text{приб\ddot{y}д}} \times S_{\text{од}}. \quad (3.10)$$

11. Площа прибудинкової частки для однієї одиниці нерухомості становитиме:

$$S_{\text{умовн}} = S_{\text{умовн.пер.}} + S_{\text{умовн.тер.}}; \quad (3.11)$$

$$S_{\text{умовн}} = S_{\text{од}} \cdot (P_{\text{б\ddot{y}д}} + P_{\text{приб}}). \quad (3.12)$$

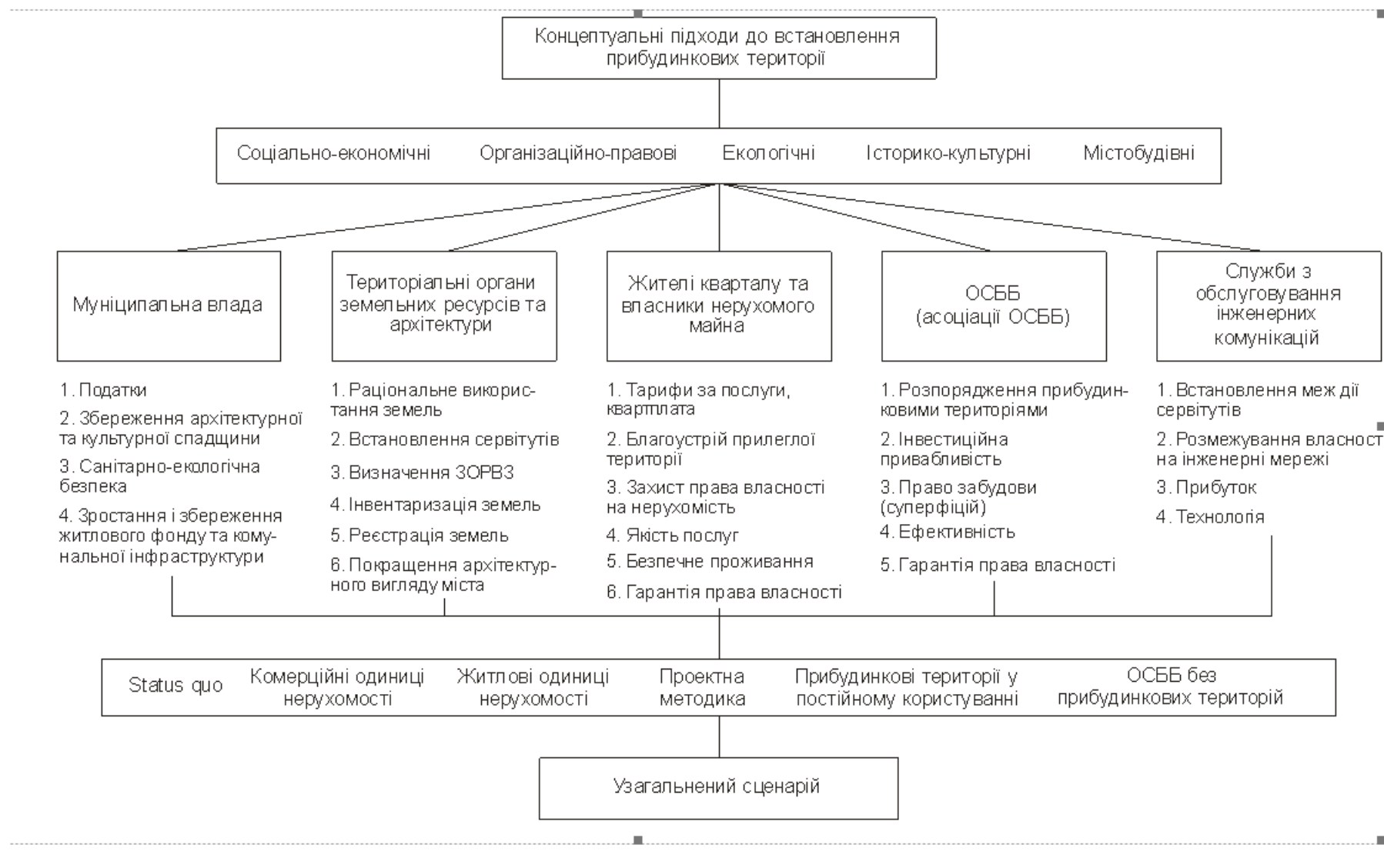


Рис. 3.1 Встановлення прибудинкових територій

За умови запропонованого розрахунку площі прибудинкової частки для однієї одиниці нерухомості суттєво збільшаться надходження за рахунок сплати земельного податку зареєстрованими співвласниками земельних ділянок прибудинкових територій до місцевих бюджетів. Разом з тим збільшиться і кількість таких суб'єктів.

Через впорядковані правила функціонування ОСББ буде збільшуватись кількість новозбудованих одиниць нерухомості. Оскільки складові комплексу нерухомості вимагають витрат не тільки на утримання одиниць нерухомості, але і належних їм земельних ділянок, наприклад, благоустрій, будівництво необхідних майданчиків тощо, - то, відповідно, зростуть і витрати на їх належне утримання. Що стосується вартості одиниць нерухомості, то через набуття права власності на земельні ділянки власниками такої нерухомості зросте їх ринкова вартість.

Право власності на земельні ділянки прибудинкових територій гарантується державою на підставі правових документів – Державних актів на право власності на землю. Запропонований розрахунок сприятиме тому що власники нерухомості ОСББ будуть мати більше гарантій щодо своєї власності, оскільки буде чітко визначено не тільки межі прибудинкових територій, але і частка кожного власника у власності ОСББ. Покращиться і безпека проживання у сформованих ОСББ. Суттєво поліпшиться і якість отримуваних послуг, через заключення прямих угод з їх постачальниками.

Значно зросте кількість прибудинкових територій та ефективність їх використання – через визначення реального їх власника. Поліпшиться їх благоустрій та функціональність, завдяки врахуванню інтересів більшості власників одиниць нерухомості ОСББ.

3.2. Проект розподілу території частини кварталу міста Одеса

З метою встановлення всіх землевласників та землекористувачів і земельних ділянок, які вони використовують в свої цілях: прибудовані ганки та сходи до власних одиниць нерухомості, а також встановлення складу земельних ділянок прибудинкових територій було виконано суцільну інвентаризацію території житлового кварталу в м. Одеса в Приморському районі вздовж вулиці Сегедської.

В результаті виконаної роботи встановлено: кількість житлових будинків 5-ти поверхової забудови – 6; площа земельної ділянки в межах периметру будинків – 5200 м²; площа земельних ділянок під прибудовами – 169 м²; площа земельних ділянок сторонніх землекористувачів – 485 м²; площа земельних ділянок прибудинкової території – 7134 м²; площа земельних ділянок загального користування – 144³ м². Основні показники проекту наведено в табл. 3.1.

Таблиця 3.1

Основні показники проекту землеустрою

№	Назва показника	До проекту	Після затвердження проекту
1.	Загальна площа кварталу, м.кв.	14431	
2.	Загальна площа земельних ділянок за якою нараховується земельний податок, м.кв.	14431	12503
3.	Площа земельних ділянок під житловою забудовою, м.кв.	14431	12196
4.	Площа земельних ділянок (ПЧОН), що використовуються в комерційних цілях, м.кв.	-	2758
5.	Розмір земельного податку, грн.	866	11740

Зведені відомості про кількість одиниць нерухомості в межах кварталу наведено у табл. 3. 2.

Середній розмір податку для власників житлових одиниць становить 2,00 грн, а для власників комерційних одиниць – 349 грн.

Таблиця 3. 2

Характеристики одиниць нерухомості житлового кварталу за проектом

Одиниці нерухомості	Кількість	Загальна площа нерухомості, м ²	Загальна площа ПЧОН, м ²	Земельний податок за 1 м ² прибудинкової території, грн.	Всього земельного податку в межах кварталу, грн.
Житлові одиниці	288	16854	9618	0, 06	577
Комерційні одиниці	32	3802	2578	4,33	11163

На рис. 3.5 показано порівняння площі прибудинкових часток для одиниць нерухомості у житловому кварталі до суми земельного податку, який вони повинні сплачувати згідно чинного законодавства.

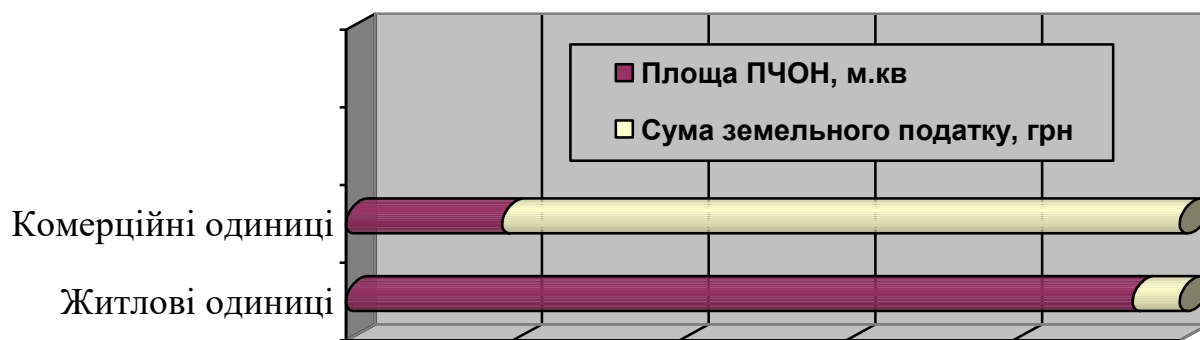


Рис. 3.2. Порівняння площі ПЧОН до суми земельного податку

Відповідно до проекту загальна сума земельного податку після його затвердження збільшувалась на 10874 грн. або у 13, 5 разів.

В графічних матеріалах А приведено Схему розподілу житлового кварталу на прибудинкові території.

Отже, вдосконалена методика в частині розрахунку прибудинкових часток одиниць нерухомості цілісного житлового комплексу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є досить ефективною при розрахунку частки обов'язкових платежів для власників як житлових так і комерційних одиниць нерухомості. При цьому розмір земельного податку є відносно невеликим, але

його загальна сума в межах населених пунктів є досить суттєвою.

Аналіз результатів на прикладі розрахунку прибудинкових часток одиниць нерухомості у житловому кварталі м. Одеса, який показав, що за рахунок визначення розміру земельного податку для власників комерційних одиниць нерухомості загальна сума його зростає у 13,5 разів.

ВИСНОВКИ

Основні наукові та практичні результати кваліфікаційної роботи полягають у в тому що вони забезпечують оптимальний підхід до формування прибудинкових територій ОСББ.

В роботі показано, що формування кондомініумів є необхідною та вагомою частиною реформи житлово-комунального господарства, земельної та соціально-економічної реформ, оскільки вони суттєво впливають на раціональне та цільове використання земель, дотримання правил добросусідства, благоустрій міських територій, якість проживання, величину сплати земельного та інших податків тощо.

Ми узагальнили нормативно-правові підходи та практику формування прибудинкових територій цілісних майнових комплексів (кондомініумів) в розвинутих країнах та країнах СНД.

Пропонуємо до основних критеріїв формування оптимальної структури земельних ділянок прибудинкових територій віднести: комплексну оцінку, містобудівну цінність, демографічну та соціальну структуру населення, інженерне обладнання території та встановлення резервних земельних ділянок з метою подальшого ущільнення житлового та іншого будівництва. До основних напрямів удосконалення методики формування прибудинкових територій слід віднести: визначення прибудинкових часток одиниць нерухомості житлового комплексу ОСББ; використання засобів ГІС-технологій для автоматизації проектних робіт.

Прибудинкові території є частиною майнового комплексу об'єднання співвласників житлового будинку та являють собою складну багатофункціональну систему в просторі та в часі, яка відображає якісну та кількісну оцінку взаємозв'язків між її елементами і має в своїй основі головну мету, а саме: оптимальне використання та розвиток територій для покращення якості проживання мешканців багатоквартирних житлових будинків, визначення конкретної частки у власності ОСББ власників одиниць житлової та комерційної нерухомостей, справляння реальної плати за користування землею на основі

даних земельного та містобудівного кадастрів.

Нами вдосконалено методику визначення прибудинкових територій при формуванні ОСББ. Виведено поняття «прибудинкова частка одиниці нерухомості», яка є ключовим поняттям методики та складовою частиною власності одиниці нерухомості власника ОСББ.

На завершальній стадії ми провели аналіз впровадження результатів досліджень на прикладі розрахунку прибудинкових часток одиниць нерухомості у житловому кварталі м. Одеса, який показав не тільки ефективність, а й достовірність та практичну цінність запропонованої методики. За рахунок встановлення часток змішаного використання об'єктів нерухомості та врахування їх при визначенні розміру земельного податку загальна сума його зросла на порядок.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Білоконь Ю.М. Містобудівне управління розвитком територій. Планувальні аспекти. – К.: Укрархбудінформ, 2002. – 160 с.
2. Білощицька С.В., Лященко А.А. Програмні засоби проектування землеустрою житлових кварталов // Дес. Всеукр. наук. конф. “Сучасні проблеми прикладної математики та інформатики” – Львів: ЛНУ, 2003. – С. 24-25.
3. Богак Л. М., Тимофєєв М. В. До питання упорядкування забудови прибережних територій в межах міських населених пунктів // Сучасне промислове та цивільне будівництво. – Том 3, N1, 2007, 5-51
4. Водний кодекс України, із змінами, внесеними Законом України від 21 вересня 2000 р. № 1990 ІІІ.
5. Володін М.О. Основи земельного кадастру: Навч. посіб. – Львів: Видавництво Державного університету «Львівська політехніка», 2000 . – 320 с.
6. Державні будівельні норми України. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень: ДБН 360-92**. – К.: Мінбудархітектури України, 1993. – 107 с.
7. Державні будівельні норми України. Система містобудівної документації. Порядок створення і ведення містобудівних кадастрів населених пунктів. ДБН.1-1-93. – К.: Мінбудархітектури України, 1994. – 114 с.
8. Державні будівельні норми України. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів. Державний комітет України у справах містобудування і архітектури. ДБН Б.1-3-97. – Київ.: 1997. - 28с
9. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. – К.: Держархбудінформ, 2002. – 59 с.
10. Заєць О. І. Правові аспекти земельної реформи в Україні. – Монографія. – К.: ВПЦ «Київський університет». – 2006. – 185 с.
11. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 1992, №36, ст.524).

12. Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень».
13. Закон України від 08.06.2000 № 1805-III «Про охорону культурної спадщини».
14. Закон України від 16.11.92. №2780-XII «Про основи містобудування».
15. Закон України від 19.09.96. №378/96-ВР «Про внесення змін і доповнень до Закону України «Про плату за землю»».
16. Закон України від 20.04.00 №1699-III «Про планування і забудову територій».
17. Закон України від 29.11.01 №2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»
18. Земельний Кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III.
19. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / за заг. ред. В.І.Семчика. – 2-ге вид., перероб. і доп. – К.: Концерн «Видавничий дім «Ін Юре», 2004. – 748 с.
20. Кадастр нерухомості: Монографія / Л.М. Перович, Л.Л. Перович, Ю.П. Губар. – Львів: Видавництво Національного університету «Львівська політехніка», 2003. – 120 с.
21. Кахнич П., Німкович Р., Черняга П. Ієрархічна модель системи приміської зони // Землевпорядний вісник. – К.: 2006. – №1. С.53-56.
22. Кахнич П., Німкович Р., Черняга П. Структурна система земель приміської зони // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – Львів, 2006. – С. 242-247.
23. Корнілов Л.В. Оптимізація розвитку територій в умовах реформування земельних відносин (на прикладі Рівненської області): Дис. ...канд..техн.наук: 05.24.04. – К.: КНУБА, 2002. – 174 с.
24. Лагоднюк О. Визначення прибудинкових територій з метою встановлення плати за користування земельними ресурсами населених пунктів // Вісник національного університету водного господарства та

природокористування: Зб. наук. пр. – Рівне, 2006. – С. 286-291.

25. Лагоднюк О. Ієрархічна модель концептуальних аспектів формування прибудинкових територій // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – Львів, 2007 (І Вип.). – С. 300-306.

26. Лагоднюк О. Концептуальні аспекти формування земельних ділянок кондомініумів // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – Львів, 2006 (І Вип.). – С. 294-302.

27. Лагоднюк О. Про визначення прибудинкових територій житлового кварталу центральної частини м. Рівне // Геоінформаційний моніторинг навколишнього середовища – GPS та GIS технології.: Х Міжн. наук. – техн. симпоз. (Алушта, верес. 2005). – Львів, 2005. – С. 107-110.

28. Лагоднюк О.А. Формування прибудинкових територій в Україні // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. Збірник наукових праць Західного геодезичного товариства УТГК., - Львів, 2008 р. (І випуск), – С. 299-306

29. Лоїк Г.К. Стратегічне планування територій на регіональному рівні // Вісник Львівського державного аграрного університету. – Львів, 2004. – №7. – С.27-33

30. Лоїк Г.К., Кустовська О.В. Правове забезпечення консервації деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель // Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Стан та перспективи розвитку юридичної науки та освіти» (м. Київ, 17-18 листопада 2006 р.). – К.: «Магістр ХХІ сторіччя», 2007. С. 87 – 91.

31. Лященко А.А. ГІС-технології кадастрового зонування міських територій // Інженерна геодезія. – К.: КНУБА, 2002. – Вип.№47. – С. 89-95.

32. Лященко А.А. Методологічні основи та інформаційно-технологічні моделі інфраструктури геопросторових даних міських кадастрових систем: Дис. ...докт. техн. наук: 05.24.04 – К., 2003. – 338 с.

33. Манцевич Ю.М. Житло: проблеми та перспективи. Наукове видання. – К.: Профі, 2004. – 360 с.

34. Марков С.Ю. Необхідність автоматизації кадастрової системи //

Інженерна геодезія. – 2000. №42. – С. 166 – 174.

35. Методичні рекомендації щодо набуття прав на земельні ділянки під багатоквартирними жилими будинками. Лист Держкомзему від 26.02.2007 №14-22-6/1253.

36. Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 16.09.99 №228 «Правила та порядок розподілу територій житлового кварталу (мікрорайону)».

37. Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 19.03.2001 №59 «Положення про склад, зміст, порядок розроблення та затвердження проекту розподілу території кварталу (мікрорайону) (внесення змін і доповнень)».

38. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 р. за N 141 «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя».

39. Осітнянко А.П. Планування розвитку міста. – К.: КНУБА; 2005. – 386 с.

40. Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. N 1521.

41. Постанова Кабінету Міністрів України “Правила користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями” від 8 жовтня 1992 р. № 572

42. Регулювання використання і забудови територій населених пунктів /зонінг/: зміст та методика: Довідник / Гусаков В., Валетта У., Нудельман В., Вашкулат О. – К., 1996. – 85 с.