

УДК 711:332.6

Берова П. І.,

polina.berova@gmail.com, ORCID/ 0000-0002-2142-4377,

*Київський національний університет будівництва і архітектури*

## АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ

**Анотація:** розглянуті підходи до формування земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків. Сформульовані проблеми формування земельних ділянок, що обумовлені недосконалістю чинної законодавчо-нормативної бази та останніми змінами, що відбулись в житлово-комунальній сфері.

**Ключові слова:** землі житлової та громадської забудови, земельні ділянки багатоквартирних житлових будинків, формування земельних ділянок, державний земельний кадастр.

**Актуальність теми:** Формування земельних ділянок є необхідною умовою ефективної реалізації земельної політики держави. Значна кількість ділянок зайнятих багатоквартирними житловими будинками на теперішній час залишається не сформованими відповідним чином, а саме не сформованими як об'єкти нерухомого майна, як об'єкти права власності або користування. Вирішення цих питань в свою чергу значно підвищило б ефективність управління землями населених пунктів.

**Виклад основного матеріалу.** Одним з актуальних питань в галузі управління нерухомістю та кадастрово-реєстраційної діяльності є формування об'єктів нерухомого майна. Формування об'єктів нерухомого майна є основою ведення кадастрово-реєстраційної системи, лише після цього є можливим облік об'єктів нерухомого майна з зазначенням їх кількісних та якісних показників та реєстрація відповідного права на них. Так, відповідно до ст. 79-1 ЗКУ формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється: у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; шляхом інвентаризації земель державної

чи комунальної власності у випадках, передбачених законом; за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)». Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера [1].

Серед земель житлової та громадської забудови самостійне місце займають земельні ділянки багатоквартирних житлових будинків. Наразі, на обліку в Державному земельному кадастрі перебувають земельні ділянки багатопверхової житлової забудови на яких розташовано по декілька багатоквартирних житлових будинків. Такі земельні ділянки досить умовно відповідають визначенню земельної ділянки як об'єкту права. Інформація про згадані земельні ділянки в більшості сформована та внесена до бази Державного земельного кадастру за результатами проведення інвентаризації земель державної чи комунальної власності. Межі таких земельних ділянок в тому числі прибудинкових територій для кожного окремого житлового будинку не виносились в натуру та не закріплювались на місцевості [2].

Зміни в житлово-комунальній сфері, що відбуваються протягом останніх років, підвищують актуальність розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови. Згідно ДСТУ-Н Б.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови» [3] проект розподілу території мікрорайону (кварталу) розробляється з метою визначення пропозицій щодо розмірів та конфігурації земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки з прибудинковими територіями для подальшого розроблення відповідної землевпорядної документації, відображення меж земельних ділянок наявних житлових будинків та тих, що проектується, на які є правовстановлюючі документи. У 2015 році законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [4], внесено зміни до питання управління житловими багатоквартирними будинками, а також земельними ділянками на яких ці будинки розташовані. Так, до змін частиною 2 ст. 42 ЗКУ надавалась можливість набути відповідну земельну ділянку у власність або у користування (в тому числі в оренду) виключно об'єднанню співвласників багатоквартирного житлового будинку (ОСББ) у разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку. Норми чинної редакції даної статті можуть застосовуватись співвласниками багатоквартирного будинку незалежно від факту створення ними об'єднання (юридичної особи), це є позитивним зрушенням в даному питанні. Наразі ж для ОСББ можливості отримати земельну ділянку у власність з 2015 року не передбачено (стосується переважно старої житлової забудови).

Ст. 79-1 ЗКУ визначає: ч. 1. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав; ч. 9. Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. Зміст права власності на земельну передбачає - володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, тоді як право користування – володіння і користування. Таким чином ОСББ (стосується переважно старої житлової забудови) позбавлене права розпоряджатись земельною ділянкою в тому числі прибудинковою територією, зокрема запобігти можливості відведення ділянок стороннім особам для розміщення тимчасових споруд, паркування транспортних засобів тощо. Загалом, процес передачі земельних ділянок на яких розташовані багатоквартирні будинки у власність або в користування, ускладнюється відсутністю порядку зазначеного в п. 2 ст. 42 ЗКУ, що має бути встановлений Кабінетом Міністрів України.

Ст. 39 Земельного кодексу України визначає, що використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм. Відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] розподіл територій мікрорайонів згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами виконується у складі такої містобудівної документації як детальний план території. Сучасні проблеми розроблення детальних планів територій, що обумовлені недосконалістю чинної законодавчо-нормативної бази містобудівного проектування були розглянуті автором в [6]. Зокрема треба звернути увагу на те, що значна кількість нормативних показників ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень» була сформована за радянських часів, не враховувала можливості нових будівельних технологій і матеріалів (наприклад, відсутні нормативні показники витрат прибудинкових територій на 1 мешканця в умовах забудови підвищеної поверховості – понад 12 поверхів та на обслуговування вбудовано-прибудованих приміщень).

Підсумовуючи можна сказати, що земельні ділянки багатоквартирних житлових будинків мають формуватися з урахуванням прибудинкової території, площа якої необхідно обґрунтовувати містобудівними розрахунками у складі розподілу території житлового кварталу (мікрорайону) за для подальшого розроблення відповідної землевпорядної документації та внесення даних про сформовані об'єкти до Державного земельного кадастру.

## Література:

1. Земельний кодекс України. (Відомості Верховної Ради України), 2002, № 3-4, ст. 27).
2. Бєрова П.І. Дослідження земельних ділянок житлової багатоповерхової забудови як об'єктів кадастрово-реєстраційної системи. В зб. "Містобудування та територіальне планування", вип. 39. – Київ, КНУБА, 2011. – с. 32-41.
3. ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013. Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови. НДІ Діпромісто. Затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.02.2014 № 56.
4. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 29, ст. 262).
5. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17.02.2011, № 3038-VI. (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст. 343).
6. Бєрова П.І., Плєшкановська А.М. Сучасні проблеми обґрунтування зміни цільового призначення земельних ділянок. В зб. "Містобудування та територіальне планування", вип. 66. – Київ, КНУБА, 2018.

## Аннотація

Бєрова П. И., Киевский национальный университет строительства и архитектуры.

**Актуальные вопросы формирования земельных участков многоквартирных жилых домов.**

В статье рассмотрены подходы к формированию земельных участков многоквартирных жилых домов. Сформулированы проблемы формирования земельных участков, которые обусловлены несовершенством действующей законодательно-нормативной базы и последними изменениями в жилищно-коммунальной сфере.

Ключевые слова: государственный земельный кадастр, земли жилой и общественной застройки, земельные участки многоквартирных жилых домов, формирование земельных участков.

## Annotation

Berova Polina, Kyiv National University of Construction and Architecture.

**Actual issues of formation of land plots of multi-apartment residential buildings.**

The article discusses approaches to the formation of land multi-apartment residential buildings. Formulated the problem of the formation of land plots, which are caused by the imperfection of the existing legislative and regulatory framework and the latest changes in the housing and communal sphere.

Key words: state land cadaster, land of use-residential and public buildings, land plots of multi-apartment buildings, land plots formation.