

УДК 711:34

к.арх., доцент Тузова Л.І., Бєрова П.І.,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ЩОДО РОЗПОДІЛУ ТЕРИТОРІЙ МІКРОРАЙОНІВ (КВАРТАЛІВ) У РІЗНИХ МІСТОБУДІВНИХ УМОВАХ

Проведено аналіз та систематизація існуючих методичних підходів та методів визначення земельної ділянки багатоквартирного житлового будинку в межах існуючої забудови та запропоновані розрахункові моделі визначення площі земельної ділянки багатоквартирного житлового будинку в різних містобудівних умовах.

Наукові дослідження та розроблення методичних рекомендацій щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) на земельні ділянки з прибудинковими територіями для багатоквартирних житлових будинків почалося в Україні з 1997-1998 років. В 2000 року, коли діючим на той час законодавством [1], розподіл територій мікрорайонів (кварталів) було визначено як окремий вид містобудівної документації, були затверджені перші у сфері містобудування методичні рекомендації. Одним з завдань розподілу території мікрорайонів було визначення для кожного будинку територій, з яких здійснюється стягнення плати за комунальні послуги. Відсутність попиту на цей вид містобудівної документації призвело до того, що наукові дослідження з цього питання не були доведені до рівня державних стандартів або державних будівельних норм.

Поступове зростання процесу створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні ставить інше актуальне питання, яке виходить за рамки містобудівного проектування - обґрунтування площі земельної ділянки для стягнення земельного податку з власників квартир багатоквартирного будинку. Але таке обґрунтування може базуватися тільки на методичних підходах на підставі системи нормування у сфері містобудування. Слід нагадати, що у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» розподіл території мікрорайонів здійснюється у складі детального плану території [2].

Тобто площа земельної ділянки окремого багатоквартирного будинку, яка надається у власність або користування визначається для подальшого оподаткування. Як відомо, земельний податок залежить не тільки від місця розташування земельної ділянки в планувальній структурі міста, нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а також її площі, тому обґрунтування

розміру земельної ділянки є важливим фактором для мешканців житлового будинку.

Вперше спільним наказом Держкомзему та Держбуду України [3] був затверджений **метод-1** щодо розподілу території мікрорайону, за яким земельна ділянка багатоквартирного будинку визначалась як частка житлової території пропорційно площі квартир житлового будинку. Але практика застосування цього методу, подальші розробки та наукові дослідження дозволили виявити його основні недоліки та скасувати цю норму у сфері містобудування. Головним було те, що цей метод не відповідає європейським та вітчизняним принципам та підходам до нормування житлової території. Система державних будівельних норм України, Росії включає показники розрахунку житлової території на 1 людину. Наприклад, питомі розміри майданчиків для відпочинку, стоянок автомашин – основних складових прибудинкової території, показники озеленення та інші розраховуються відповідно до державних будівельних норм, як відомо, на 1 людину, і не залежать від площі квартири, в якій мешкає людина.

В Польщі, Німеччині, Данії та інших європейських країнах показники розрахунку житлової території приймаються на сім'ю. Склад сім'ї приймається на підставі середньо статистичних даних конкретного міста. Значить і в цьому випадку визначення площі прибудинкової території здійснюється з розрахунку на людину, а не на площу квартири.

Додатковим недоліком цього методу, який суттєво впливає на розмір земельної ділянки є те, що метод не враховує положення, що при рівній площі квартир будинку, яка закладено у розрахунок, площа опори будинку залежить від його поверховості. Наприклад площа опори будинків з поверховістю 5 та 9 або вище, може розрізнятися вдвічі, при цьому розрахункова площа земельної ділянки відрізняється до 40 %.

Неправомірність методу-1 підтверджується і тим, що на період будівництва площа земельної ділянки багатоквартирного житлового будинку визначається у містобудівній та проектній документації у відповідності до діючої системи нормування, але якщо об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) створюється через кілька років, то земельна ділянка згідно з методом-1 визначається пропорційно загальній площі квартир. За такої логіки наступним кроком може бути нормування земельної ділянки котеджної або садибної забудови відповідно загальній площі такого будинку.

Таким чином, можна зробити висновок, що метод -1 не може бути застосований для визначення площі земельної ділянки (прибудинкової території) багатоквартирного будинку, як такий що не відповідає системі

нормування України та європейських країн, і не може бути прийнятий за основу для оподаткування. Метод-1 може бути застосований тільки для визначення частки житлової території, яка відповідає площі нежитлових приміщень у багатоквартирному жилому будинку, наданих у власність або в оренду, в тому числі, в комерційних цілях.

Розглянемо детальніше існуючі методичні підходи визначення площі земельної ділянки, в тому числі, прибудинкової території для багатоквартирних житлових будинків, які базуються на вимогах діючих державних будівельних норм, інших нормативно-правових актів, враховують результати наукових досліджень інститутів, провідних у сфері містобудування.

Методичні підходи можна розділити на дві групи. Перша група включає методи, які стосуються визначення площі земельної ділянки існуючого багатоквартирного будинку, в тому числі його прибудинкової території, а також, розподілу території забудови, що склалася, до другої групи можна віднести методи, які визначають площу земельної ділянки в умовах реконструкції, ущільнення а також для нового житлового будівництва.

Основним методом розподілу території існуючої забудови є **метод-2**, який передбачає розподіл житлової території мікрорайону і визначення земельної ділянки окремого багатоквартирного будинку як частки житлової території пропорційно кількості мешканців житлового будинку [4]. Правовою основою методу-2 є нормування житлової території на 1 людину, яке встановлено у держаних будівельних нормах [5]. Слід зазначити, що житлова територія у всіх рекомендаціях, в тому числі, проєкті настанови [4] визначається як територія мікрорайону в межах червоних ліній, яка не включає: земельні ділянки об'єктів обслуговування загальноміського, районного та місцевого значення, земельні ділянки приватної власності, земельні ділянки загального користування.

Розрахункову за методом-2 прибудинкову територію багатоквартирного житлового будинку ми завжди можемо порівняти з її нормативною величиною, яка встановлюється в залежності від кількості мешканців будинку на підставі питомих розмірів майданчиків в м² на 1 люд. у відповідності до ДБН 360-92** п. 3.16. [5].

Але для точності розрахунку земельної ділянки багатоквартирного житлового будинку за методом-2, враховуючи різну площу опорного плану будинків різної поверховості, треба з площі житлової території, як основи розрахунку, виключити площу забудови, тобто опорну площу будинків разом площею вбудовано-прибудованих приміщень (за наявності). Площа забудови, а також площа прибудованих приміщень приймається згідно з технічним паспортом будинку. Таким чином, ми зможемо отримати розрахункову площу

прибудинкової території будь-якого житлового будинку в межах мікрорайону. Земельна ділянка цього будинку буде складати суму площі розрахункової прибудинкової території та площі опори цього будинку.

При визначенні розміру земельної ділянки методом-2 ми можемо застосовувати різні вихідні дані щодо кількості населення мікрорайону або окремого житлового будинку, а саме;

- дані житлово-експлуатаційного підприємства щодо кількості населення на час проведення розподілу території;
- середню житлову забезпеченість, яка визначається генеральним планом населеного пункту на підставі статистичних даних.

Кількість населення, яка визначена на підставі середньої житлової забезпеченості дозволяє зменшити вплив зміни кількості населення мікрорайону та окремого житлового будинку, яка відбувається за демографічними та соціальними факторами. Але порівняльний аналіз свідчить, що різниця у розрахунку населення складає приблизно 1,2 % і суттєво не впливає на кінцевий результат.

Метод-2 рекомендований проектом настанови як універсальний, але має свої обмеження тому, що не передбачає диференціацію показників з урахуванням містобудівних умов. Це означає, що метод не може бути застосований, наприклад, для забудови в історичній зоні міст та в інших містобудівних умовах, в яких територія кварталу не може бути розділена на прибудинкові території.

Різновидом зазначеного методу є **метод-3**, яким передбачено розподіл території мікрорайону з визначенням наднормативної площі території житлового призначення та визначення земельної ділянки окремого житлового будинку пропорційно кількості мешканців.

Наднормативна територія може бути в мікрорайонах у тих випадках, коли з часом не було реалізовано заплановане будівництво або благоустрій мікрорайону. Площу наднормативної території житлового призначення мікрорайону або групи жилих будинків визначають як різницю величин – фактичної площі житлового призначення (без площі забудови) та нормативної, яка необхідна для існуючих жилих будинків з урахуванням вимог чинних державних будівельних норм. Нормативна площа житлового призначення мікрорайону визначається з розрахунку на 1 людину у відповідності до державних будівельних норм [5]. Така складова прибудинкової території як проїзди (тротуари) окремо не нормуються, тому в даному розрахунку приймаються згідно з фактичним станом. Наднормативна площа мікрорайону може використовуватися для нового будівництва різного функціонального

призначення, якщо площа резервної земельної ділянки та містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки це дозволяють.

При застосуванні методу-3 житлова територія для розрахунку площі окремого житлового будинку приймається без площі наднормативної території. Особливості застосування цього методу в конкретних містобудівних умовах розглянемо далі.

Метод-4 передбачає розподіл території мікрорайону з визначенням площі території житлового призначення за винятком земельних ділянок багатфункціональних житлових комплексів та розрахунку земельної ділянки окремого житлового будинку пропорційно кількості мешканців.

Метод-4 доцільно застосовувати, якщо в існуючих мікрорайонах на підставі сучасних підходів до забудови розташовані багатоквартирні житлові будинки-комплекси з вбудовано-прибудованими приміщеннями офісного, громадського, торговельного та іншого призначення до 24 поверхів і більше, які, наприклад, новим генеральним планом м. Києва визначені як окрема зона з відповідним містобудівним регламентом. Земельна ділянка (територія) житлового комплексу визначається окремо на підставі відповідної проектної документації з урахуванням забезпечення необхідної експлуатації вбудовано-прибудованих об'єктів.

Метод-5 базується на підставі розрахунку площі території технічного обслуговування житлового будинку та частини зони спільного використання. Згідно з проектом настанови [4] територія технічного обслуговування багатоквартирного житлового будинку це прибудинкова територія мінімально необхідна для технічного обслуговування житлового будинку.

Територія технічного обслуговування навколо житлового будинку повинна забезпечувати можливість виконання робіт з поточного ремонту зовнішніх стін, покрівлі, вільного доступу комунальних служб для ремонту інженерних мереж тощо. Територія технічного обслуговування житлового будинку для забезпечення його утримання включає: площу під вимощенням вздовж зовнішніх стін; озеленену смугу завширшки 5,0-6,5 м вздовж фасадів з майданчиком перед камерою сміттепроводу; тротуар місцевого внутрішнього мікрорайонного проїзду з боку будинку, смугу, де розташовані точки розподілу (підключення) мікрорайонних та будинкових інженерних мереж [4].

Визначення території технічного обслуговування багатоквартирного жилого будинку дає можливість вирішити питання створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку і в тих кварталах, в яких визначення прибудинкових територій неможливе. Земельна ділянка багатоквартирного житлового будинку в цьому випадку буде складати площу території технічного обслуговування та частку території спільного користування, яка не

визначається в натурі (на місцевості), але повинна враховуватися під час розрахунку земельного податку.

Територія спільного використання – це частина житлової території, яка не входить до складу прибудинкових територій багатоквартирних будинків, розрахована для обслуговування мешканців мікрорайону (кварталу) та вільно використовується мешканцями за своїм цільовим призначенням. [4].

Детальніше сферу застосування методу-5 розглянемо далі.

Методичний підхід для визначення розміру земельної ділянки окремого житлового будинку для нового житлового будівництва під час реконструкції включає **метод-6**, який базується на показниках мінімальної розрахункової площі земельної ділянки жилого будинку в залежності від поверховості. Мінімальна розрахункова площа земельної ділянки для окремого житлового будинку (без розташування на ньому дитячих дошкільних закладів та підприємств обслуговування, гаражів, фізкультурних та спортивних споруд) приймається у відповідності до вимог Державних будівельних норм "Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень ДБН 360-92**" примітки 1 п.3.8.

Проектом державних будівельних норм ДБН 360-92** на підставі розробок Київпроекту, передбачено збільшено розрахункової площі для окремого житлового будинку відповідно до його поверховості, кількості мешканців при житловій забезпеченості населення загальною площею 21,0 та 27,0 м²/чол. Затвердження змін до ДБН 360-92** дозволило б точніше визначати площу земельної ділянки окремого багатоквартирного житлового будинку. Порівняльний аналіз існуючих норм мінімальної розрахункової площі земельної ділянки для окремого житлового будинку та пропозицій Київпроекту при житловій забезпеченості населення загальною площею 27,0 м²/чол. свідчить, що існуючі норми, наприклад для 9-поверхової забудови повинні бути збільшені до 14,9 м²/чол., що надає збільшення площі відповідної земельної ділянки більше ніж на 20% [6].

Метод-7 передбачає визначення розміру земельної ділянки окремого житлового будинку на підставі показників мінімальної площі земельної ділянки для окремого житлового будинку в залежності від поверховості з урахуванням вбудовано-прибудованих приміщень торгівельно-побутового та іншого призначення з поверховістю 16-20 і вище.

Розрахунки мінімальної площі земельної ділянки для таких житлових будинків-комплексів в залежності від поверховості, а також функціонального призначення вбудовано-прибудованих приміщень також були виконані в дослідженнях інституту Київпроект, як зміни до державних будівельних норм ДБН 360-92*[6], але не були затверджені. Практика будівництва, а також

надання можливості створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в житлових будинках-комплексах з обґрунтованим визначенням їх земельної ділянки обумовлює необхідність затвердження цих норм.

Розглянемо кілька прикладів мікрорайонів або житлових кварталів, які розташовані в різних планувальних зонах міста, як обґрунтування положення, що не існує однієї простої формули, що кожна містобудівна ситуація потребує свого підходу до визначення площі земельної ділянки багатоквартирного житлового будинку, яка надається у власність його мешканцям з метою ефективної експлуатації прибудинкової території, а також і для сплати земельного податку.

Містобудівні умови, в яких розташовані мікрорайони та житлові квартали, як об'єкти даного дослідження, відрізняються різноманітністю. Цінна квартальна забудова історичної частини міст, різна площа мікрорайонів, різночасові періоди забудови, різна поверховість та площа забудови та інші фактори характеризують містобудівні умови забудови земельної ділянки. Але для всіх містобудівних умов необхідно передбачити можливість створення житлових комплексів приватної власності з обґрунтованим визначенням відповідної земельної ділянки. Для різних містобудівних умов пропонується застосовувати різні методичні підходи та методи визначення площі земельної ділянки багатоквартирного будинку, в тому числі для оподаткування.

Зупинимось на деяких особливостях застосування в різних містобудівних умовах та планувальних зонах міста основного підходу, який визначено у проекті настанови [4], до розподілу житлової території мікрорайонів, кварталів, пропорційно їх населенню.

Розглянемо сферу застосування визначених методів. Метод-2 може бути застосований для періодів забудови, які визначено у дослідженнях [7]: довоєнного, післявоєнного (30-60 рр.). Земельна ділянка багатоквартирного будинку складається з площі забудови конкретного будинку та його прибудинкової території і визначається за формулою:

$$So.б. = Sz.o.б. + (S_{жт} - Sz.кв.) Ho.б./Hкв, \quad (1)$$

де:

So.б. - площа земельної ділянки окремого житлового будинку;

Sz.o.б. - площа під забудовою окремого житлового будинку;

S_{жт} - площа житлової території мікрорайону (кварталу);

Sz.кв. - площа забудови житлових будинків мікрорайону, житлового кварталу;

Ho.б. - кількість населення окремого житлового будинку;

Hкв - кількість населення житлового мікрорайону (кварталу)

Для масового великопанельного будівництва (60-70 пр.), поліпшеного панельного будівництва (70-90 пр.), будівництва з 95 року до сучасного періоду доцільно застосовувати метод-3, який передбачає визначення можливих резервів території мікрорайонів, які виникли, в тому числі, у разі відсутності реалізації запланованого будівництва. Земельна ділянка багатоквартирного житлового будинку буде визначатися за формулою:

$$So.б. = Sz.o.б. + (S_{жт} - S_{з.кв.} - S_{ни}) No.б./N_{кв}, \quad (2)$$

де:

$So.б.$ - площа земельної ділянки окремого житлового будинку;

$Sz.o.б.$ - площа під забудовою окремого житлового будинку;

$S_{жт}$ - площа житлової території мікрорайону (кварталу);

$S_{з.кв.}$ - площа забудови житлових будинків мікрорайону, житлового кварталу;

$S_{ни}$ - площа наднормативної території мікрорайону (кварталу);

$No.б.$ - кількість населення окремого житлового будинку;

$N_{кв}$ - кількість населення житлового мікрорайону (кварталу)

Розподіл мікрорайонів, в яких присутні житлові комплекси, на наш погляд, має такі особливості. При застосуванні методу-4 житлова територія для розрахунку площі окремого житлового будинку приймається без площі земельної ділянки житлового комплексу, яка враховує потребу в територіях для обслуговування та експлуатації нежитлових приміщень багатofункціонального комплексу.

$$So.б. = Sz.o.б. + (S_{жт} - S_{з.кв.} - S_{жк}) No.б./N_{кв}, \quad (3)$$

де:

$So.б.$ - площа земельної ділянки окремого житлового будинку;

$Sz.o.б.$ - площа під забудовою окремого житлового будинку;

$S_{жт}$ - площа житлової території мікрорайону (кварталу);

$S_{з.кв.}$ - площа забудови житлових будинків мікрорайону, житлового кварталу;

$S_{жк}$ - площа земельної ділянки житлового комплексу;

$No.б.$ - кількість населення окремого житлового будинку;

$N_{кв}$ - населення мікрорайону (кварталу), яке визначається у даному випадку без населення житлового комплексу.

В центральній частині міст, в історичних ареалах, в кварталах житлової забудови з площею 3 - 5 га, яка не може бути розділена на окремі земельні ділянки для кожного багатоквартирного житлового будинку доцільно застосовувати метод-5. Метод-5 дозволяє визначити земельну ділянку, яка належить окремому будинку у разі створення об'єднання співвласників

багатоквартирного будинку (ОСББ). Земельна ділянка складається з опорної площі будинку, площі території технічного обслуговування та частини території спільного використання, і визначається за формулою:

$$So.б. = Sz.o.б. + St.t.o. + Sc.v.kv. \times No.б./Hkv, \quad (4)$$

де:

So.б. - площа земельної ділянки окремого житлового будинку;

Sz.o.б. - площа під забудовою окремого житлового будинку;

St.t.o. - площа території технічного обслуговування;

Sc.v.kv.- площа території спільного використання у межах житлового кварталу;

No.б. - кількість населення окремого житлового будинку;

Hkv - кількість населення житлового кварталу

Слід додати, що в умовах структурного визначення мікрорайонів центральної частини міста, які включають кілька житлових кварталів з єдиним комплексом обслуговування, територія спільного використання окремого житлового будинку може бути розташована і за межами кварталу, в якому знаходиться житловий будинок – ОСББ. Наприклад, облаштовані майданчики для дітей або фізкультури та спорту, які обслуговують кілька житлових кварталів. В такому разі до формули додається частина території спільного використання за межами житлового кварталу, яка визначається за формулою:

$$Sc.v.o.б. = Sc.v.m \times No.б./Hm, \quad (5)$$

де :

Sc.v.o.б.- площа частини території спільного використання для окремого житлового будинку за межами житлового кварталу, але у межах мікрорайону;

Sc.v.m – територія спільного використання мікрорайону;

No.б. - кількість населення окремого житлового будинку;

Hm – населення мікрорайону, на яке розрахована територія спільного використання.

Наведені дослідження підтверджують, що неможливе застосування механістичного підходу для визначення земельної ділянки багатоквартирного будинку, як підстави для оподаткування земельної ділянки ОСББ, але в кожному випадку необхідно проводити розподіл території мікрорайонів, житлових кварталів у складі містобудівної документації з урахування конкретних містобудівних умов. І тільки на підставі містобудівної документації можна надавати інформацію щодо розміру земельної ділянки окремого ОСББ

для розроблення відповідної документації землеустрою та внесення інформації щодо земельної ділянки до державного земельного кадастру з метою використання цих даних для подальшого оподаткування.

Література

1. Про планування та забудову територій. Закон України N 1699-III від 20.04.2000. Втратив чинність 17.02. 2011.
2. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України № 3038-VI, 17.02.2011.
3. Положення про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та надання у спільне користування або у спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження житлових будинків», затвердженого наказом № 31/30/53/396, зареєстрованого в Мін'юсті України 26.04.96. №203/1228
4. Настанова про склад та зміст плану зонування території (Зонінг). ДСТУ-НББ.1.1-12:2011.
5. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. Державні будівельні норми ДБН 360-92**/К.: Держкомбудівництва, архітектури та житлової політики України, 2002.
6. Макухін В.Ф. Формування і розвиток містобудівної нормативної бази України. Досвід та перспективи розвитку міст України. Нормативно-правові аспекти містобудування.. Збірник наукових праць. Випуск 12. УДНДПМ «Діпромісто», КНУБА, Київ 2007.
7. Ключніченко Є.Є. Реконструкція житлової забудови. Техніко-економічне обґрунтування: Навчальний посібник. К.: КНУБА, 2000. - 248 с.

Аннотация

В статье проведен анализ и систематизация существующих методических подходов и методов определения земельного участка многоквартирного жилого дома в границах существующей застройки и предложены расчетные модели определения площади земельного участка многоквартирного жилого дома в разных градостроительных условиях.

Abstract

The article analyzes and systematization of existing methodological approaches and methods for determining land apartment building within the existing building and proposed design model for determining the area of land of an apartment building in different urban environments.